

Teilungserklärung beachten!

Abweichende Raumnutzung ist unzulässig

Für jede Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gibt es eine Teilungserklärung (TE). Die kann man ohne Übertreibung als Verfassung der WEG bezeichnen. Verstöße gegen die Teilungserklärung können schwerwiegende Folgen haben.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz gibt es in einer WEG zwei Arten von Eigentum, nämlich Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Zum Gemeinschaftseigentum gehören grundsätzlich und zwingend immer alle für den Bestand und die Funktionsfähigkeit des Gebäudes unverzichtbaren Bestandteile wie tragende Wände, Flure und Treppenhäuser, Dach, alle Versorgungsleitungen im Haus bis zu den Wohnungen, aber auch Außenfenster und Wohnungseingangstüren.

Sondereigentum sind die Wohnungen im Haus. Das Gesetz bezeichnet solches Sondereigentum als Wohnungseigentum. Daneben gibt es noch eine andere Art von Sondereigentum, und das wird im Gesetz als Teileigentum bezeichnet. Das sind typischerweise Räume, die zur Nutzung als Büros, Ladenlokale oder für sonstige gewerbliche Tätigkeit vorgesehen sind.

Das dürfte noch einigermaßen verständlich sein. Jetzt wird es aber etwas komplizierter: Häufig gibt es in einer WEG verschließbare Räume im Keller oder im Dachgeschoss, die man durchaus als Teil einer Wohnung oder Gewerbeinheit einem Sondereigentum zuordnen könnte. Die Teilungserklärung bestimmt dann aber oft, dass diese Räume oder

Flächen Gemeinschaftseigentum sein sollen, wovon aber bestimmte Bereiche ausschließlich von einem Wohnungs- oder Teileigentümer genutzt werden sollen. Solche exklusiven Bereiche im Gemeinschaftseigentum bezeichnet das Gesetz als Sondernutzungsrecht. Häufig gibt es solche Sondernutzungsrechte für Gartenflächen, Kellerräume, Dachgeschosse oder auch Dachterrassen.

Und woher weiß jetzt ein Wohnungseigentümer oder Verwalter, welche Rechte und Nutzungsmöglichkeiten für welchen Teil des Gebäudes oder Grundstücks bestehen? Richtig, man schaut in der Teilungserklärung nach! Die hat jeder Wohnungseigentümer spätestens mit der Notarurkunde über den Wohnungskauf bekommen. In der Teilungserklärung steht haarklein drin, was alles Gemeinschaftseigentum ist, welches Sondereigentum besteht, welche Einheiten Wohnungs- und welche Teileigentum sind, welche Miteigentumsanteile sich daraus ergeben, und welche Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum bestehen.

Wenn es in einer WEG etwas drunter und drüber geht, lohnt sich ein gründlicher Blick in die Teilungserklärung. Jeder einzelne Eigentümer kann durchsetzen, dass die Teilungserklärung auch wirklich eingehalten wird. Denn es gibt immer wieder Eigentümer, die sich nicht an die Verfassung der WEG halten. In manchen Fällen mag das ohne böse Absicht geschehen. Ich habe aber auch schon Fälle gehabt, in denen einzelne Eigentümer genau wussten, dass sie gegen die Teilungserklärung verstoßen. In beiden

Es schreibt für Sie
Percy Ehlert
Rechtsanwalt und Mediator
Immobilien- und Baurecht
Tel.: 030 - 32 79 83 0
ehlert@pielsticker.de
www.pielsticker.de

Fällen ist es sicher sinnvoll, zunächst mal das freundliche Gespräch unter Nachbarn zu suchen, und den anderen Eigentümer zu bitten, seinen Verstoß gegen die Teilungserklärung rückgängig zu machen. Wenn das nicht hilft, kann jeder einzelne Eigentümer gerichtlich durchsetzen, dass die Teilungserklärung eingehalten wird.

Typische Verstöße gegen die Teilungserklärung sind:

- Eine Wohnung wird vollständig als Büro oder sonstige Gewerbefläche genutzt. Je nach Inhalt der Teilungserklärung kann eine teilweise und untergeordnete gewerbliche Tätigkeit in der Wohnung aber zulässig sein. Nur muss es eben in erster Linie eine Wohnung bleiben.
- Eine Teileigentumseinheit wird als Wohnung genutzt.
- Ein Tiefgaragenstellplatz (oft: Sondereigentum) entwickelt sich zu einer kleinen Sperrmülldeponie.
- Ein Eigentümer hat das Gemeinschaftseigentum Dachgeschoss zur Sondernutzung erhalten und dort eine eigenständige Wohnung eingerichtet.
- Ein Eigentümer nutzt eine größere Fläche im Gemeinschaftseigentum als Privatgarten (Sondernutzungsrecht), als ihm nach der Teilungserklärung zusteht.

- Ein Eigentümer nutzt einen Kellerraum für sich alleine, obwohl die Teilungserklärung kein Sondernutzungsrecht vorsieht.
- Ein Eigentümer nimmt eigenmächtig und ohne Genehmigung der übrigen Eigentümer Veränderungen am Gemeinschaftseigentum vor.

Bei zweckwidriger Nutzung kann jeder einzelne Eigentümer auf Unterlassung klagen. Bei nicht genehmigten Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum kann Rückbau verlangt werden. Wenn ein Eigentümer wiederholt und in schwerwiegender Weise gegen die Teilungserklärung verstößt, kann ihn die Eigentümergeinschaft sogar zum Verkauf seines Eigentums zwingen!

Übrigens sehen die meisten Bauträgerverträge eine Befugnis des Bauträgers vor, die Teilungserklärung auch noch nach dem Verkauf zu ändern. Mir ist aber noch keine einzige solche Klausel begegnet, die einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würde. Wenn ein Käufer erfährt, dass nach dem Verkauf die Teilungserklärung in einer Weise geändert werden soll, die ihn benachteiligt, kann er das bei rechtzeitiger Gegenwehr verhindern.

Percy Ehlert

PIELSTICKER MOHME
Rechtsanwälte Notare

Rechtsanwalt PERCY EHLERT
Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 56
10707 Berlin

Tel. 030 - 32 79 830
ehlert@pielsticker.de

www.pielsticker.de

