

Wohnungseigentum | S. 1

Wohnungseigentum als das Eigentum an einer einzelnen **Wohnung** wird durch Eintragung in das Wohnungsgrundbuch begründet. Einzelheiten sind in dem **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** aus dem Jahr 1951 geregelt. Bei Entstehung enthält jede Wohnung ein eigenes Grundbuchblatt und kann deshalb wie jede andere Immobilie verkauft, mit Grundpfandrechten belastet oder vererbt werden.

Nach der Legaldefinition des § 1 Abs. 2 WEG ist Wohnungseigentum das **Sondereigentum** an „einer Wohnung“ in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem **gemeinschaftlichen Eigentum**, zu dem es gehört. Wohnungseigentum kann nur an Wohnungen begründet werden, nicht hingegen an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z.B. gewerblich zu nutzende Flächen). An diesen Räumen kann **Teileigentum** begründet werden. Einen Sonderfall stellt das **Sondernutzungsrecht** dar.

Das WEG legt einen **dreigliedrigen Begriff** des Wohnungseigentums zugrunde:

- Bruchteilsmiteigentum am **Gemeinschaftseigentum**
- **Sondereigentum** an Räumen
- Teilhabe an der Gemeinschaft

wobei die einzelnen Bestandteile des Wohnungseigentums akzessorisch und untrennbar miteinander verbunden sind. Die erwähnte „Gemeinschaft“ der Wohnungseigentümer ist ein rechtsfähiger Verband eigener Art und kann vor Gericht klagen und verklagt werden.