

## Wohnungseigentumsrecht | 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.

Systematisch betrachtet ist das WEG in vier Teile gegliedert:

### I. Teil: Wohnungseigentum

Der **erste Teil** regelt neben den Begriffsbestimmungen in § 1 WEG

- im **1.** Abschnitt die **Begründung** des Wohnungseigentums in den §§ 2 – 9 WEG,
- im **2.** Abschnitt: die **Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer, deren Rechte und Pflichten, sowie die Frage einer Aufhebung der Gemeinschaft und der zwangsweisen Entziehung des Wohnungseigentums in den §§ 10 – 19 WEG,
- im **3.** Abschnitt: die **Verwaltung** des Wohnungseigentums in den §§ 20 – 29 WEG und
- im **4.** Abschnitt: die Anwendung der vorausgehenden Vorschriften für den Fall der Einräumung eines **Erbbaurechts** am Grundstück und des sich hieraus ergebenden Wohnungserbbaurechts im § 30 WEG.

### II. Teil: Dauerwohnrecht

Der **zweite Teil** beschreibt in den §§ 31 – 42 WEG eine neue Form des dinglichen Wohnrechts, das Dauerwohnrecht.

Nach § 31 WEG kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluss des Eigentümers eine bestimmte Wohnung (oder nicht zu Wohnzwecken dienende bestimmte Räume) in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen (Dauerwohnrecht bei Wohnräumen/Dauernutzungsrecht bei sonstigen Räumen).

Vom echten Wohnungseigentum unterscheidet sich das Dauerwohnrecht im wesentlichen wie folgt:

- Wohnungseigentum ist echtes Eigentum,
- Dauerwohnrecht nur ein beschränkt dingliches Recht, wenn auch vererblich und veräußerlich.
- Wohnungseigentum kann mit Hypotheken und Grundpfandrechten aller Art und mit sonstigen beschränkten dinglichen Rechten belastet werden,

## Wohnungseigentumsrecht | S. 2

- Dauerwohnrecht kann nur verpfändet (auch gepfändet) werden.

Das Dauerwohnrecht hat in der Praxis nicht die erwartete Verbreitung gefunden, weshalb es nur in diesem Zusammenhang kurz angesprochen werden soll. Entsprechend seiner geringen praktischen Bedeutung finden sich kaum Rechtsprechung und Erfahrungen über seine Verwertung.

### **III. Teil: Verfahrensvorschriften**

Der dritte Teil regelt in den §§ 43 - 50 WEG das gerichtliche Verfahren in Wohnungseigentumssachen.

### **IV. Teil: Ergänzende Bestimmungen**

Die ergänzenden Bestimmungen des vierten Teils befassen sich u.a. mit der Anwendung der sog. Hausratsverordnung, § 60 WEG und enthält in § 63 WEG Überleitungsvorschriften für bestehende Rechtsverhältnisse.