

# **Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum**

## **Sondereigentum**

Zunächst etwas Grundsätzliches: Jeder Eigentümer hat nach § 903 BGB Recht, mit seinem Eigentum nach Belieben zu verfahren. Dies gilt auch für das so genannte Sondereigentum an einer Wohnung. Aber was ist Sondereigentum? Beispielsweise steht Ihre Eigentumswohnung im Sondereigentum. Ihr Sondereigentum dürfen Sie aber nur auf solche Weise gebrauchen, dass keinem anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwächst, der über das unvermeidliche Maß hinausgeht. Daraus ergeben sich Unterlassungs- aber auch Handlungspflichten für die Miteigentümer und auch für Ihre Mieter.

## **Gemeinschaftseigentum**

Ihre Eigentumswohnung steht nach § 1 Abs. 2 und § 5 WEG also im „Sondereigentum“, was sie vom so genannten „Gemeinschaftseigentum“ abgrenzt. Letzteres bezeichnet die Flure, den Eingangsbereich, das Dach und die Gemeinschaftskeller der Wohnanlage – also die Bereiche, die für alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft nutzbar sind.

Ihre Wohnung, Ihr „Sondereigentum“, dürfen Sie in definierten Grenzen nach Ihrem Belieben benutzen. Sie oder Ihre Mieter haben sich dabei aber im Rahmen der Zweckbestimmung zu halten. Die Zweckbestimmung der zu Ihrem Sondereigentum gehörenden Wohnung ergibt sich aus der Teilungserklärung in Verbindung mit dem Aufteilungsplan. Dort stehen auch andere Sondereigentumsgegenstände, wie zum Beispiel Garagen.