

**Gigi Deppe
Hanna Vietze
Bernd Wolf**

**SÜDWESTRUNDFUNK
STUDIO KARLSRUHE
ARD-Rechtsredaktion Hörfunk**

**RadioReport Recht
Aus der Residenz des Rechts
Dienstag, den 05. April 2016**

<http://www1.swr.de/podcast/xml/swr1/radioreport-recht.xml>

Haus und Grund mit anderen teilen – wenn die Eigentumswohnung Probleme macht

Gigi Deppe: Wenn Sie Ihre Wohnung mieten, dann haben Sie es vielleicht mal ausgerechnet: Wie viele tausend Euro da in ein paar Jahren zusammenkommen. Welche Summen Sie an Ihren Vermieter überweisen. Vielleicht haben Sie sich deshalb auch schon dazu entschieden, wie dieser 26jährige Mann, der über seine finanziellen Verhältnisse nachgedacht hat: Die Kredite sind sehr günstig. Also lege ich mir lieber eine Eigentumswohnung zu.

Markus Eismann: Ich bezahl sowieso Miete, ich bezahl jeden Monat Miete und bezahl damit jemand anderem seinen Kredit ab und würde mir halt viel mehr wünschen, dass irgendjemand anderes meinen Kredit abbezahlt. Warum nicht?

Gigi Deppe: Eine prima Idee, sich eine kleine Immobilie zuzulegen. Wenn da nur nicht all die Horrorgeschichten wären von den diversen Streitigkeiten mit anderen Wohnungseigentümern. Vielleicht kennen Sie auch solche Geschichten. Da gibt's Streit um die Dachsanierung oder um die Frage, ob Balkons angebaut werden sollen. Eine Nachbarin legt Wert auf ein schmuckes Haus, ein anderer verdient nicht so viel, der möchte lieber sparen. Oder noch schlimmer, da wird eine Wohnung im Haus verkauft, und es stellt sich kurze Zeit später heraus, dass der neue Eigentümer Alkoholiker ist und

öfter mal randaliert. Das ist schon im Mietshaus ein Problem. Aber in einem Haus mit Eigentumswohnungen wird das Leben dann richtig ungemütlich. Denn, man hat ja ordentlich Geld reingesteckt.

Bei mir im Studio ist jetzt Bettina Brückner, Richterin am Bundesgerichtshof, Deutschlands oberstem Zivilgericht. Sie entscheidet zusammen mit ihren Richterkolleginnen und Richterkollegen immer wieder über die Rechtsprobleme rund um Eigentumswohnungen. Frau Brückner, vorab aber mal eine Frage: Eigentumswohnung, das ist ja eigentlich eine merkwürdige Konstruktion – ich besitze Grund und Boden, aber wenn meine Eigentumswohnung im 4. Stock liegt, dann fällt ja die Vorstellung von Grund und Boden schwer, dann habe ich eher ein Stück Luft mit Mauern drum herum gekauft. Aber man weiß: Juristen scheuen vor nichts zurück. Da haben Juristen kein Problem, aus einer Wohnung in der Luft eine Immobilie zu machen?

Bettina Brückner: Das ist richtig. Die Vorstellung, die unser Wohnungseigentumsgesetz hat, ist eigentlich mehr die, dass eine Eigentümergemeinschaft, also eine Miteigentümer-Gemeinschaft besteht. Das heißt, ihnen gehört ja ein Bruchteil an dem Grundstück und auch an den Gebäudeteilen, und dann haben sie eben das Sondereigentum an der Wohnung. Das ist in der Tat ein Konstrukt, was ein bisschen Phantasie erfordert.

Gigi Deppe: Und war das immer schon ganz selbstverständlich, dass das geht?

Bettina Brückner: Nein, das war überhaupt nicht selbstverständlich. Im Gegenteil gab es in Deutschland ganz lange Vorbehalte gegen das Wohnungseigentum. Das Wohnungseigentumsgesetz ist ja erst 1951 entstanden, und vorher war es so, dass es nur in manchen Landesteilen das sogenannte Stockwerkseigentum gab. Das war aber rechtlich nicht richtig geregelt und hatte deswegen zur Folge, dass es ganz viele Unsicherheiten gab, weshalb das im Volksmund immer das „Streithaus“ hieß. Und solche Streithäuser, gegen die hatte man große Vorbehalte. Es gab in den 20er Jahren schon mal Vorstöße, das zu regeln. Dann kam der Nationalsozialismus, der das Wohnungseigentum ganz abgelehnt hat, weil das mit der eigenen Scholle sozusagen unvereinbar war. Und dann kam 1951 das Wohnungseigentumsgesetz, was aber letztendlich auch, muss man sagen, von einigen Einzelkämpfern sozusagen erstritten wurde.

Gigi Deppe: Aber mittlerweile ist jede vierte Wohnung, glaube ich, eine Eigentumswohnung. Also wenn man durch die Straßen geht, und man guckt sich die Wohnungen an, dann kann man davon ausgehen, ein Viertel etwa?

Bettina Brückner: Ja. Also die Zahlen sind etwas mit Vorsicht zu genießen, das ist ein bisschen schwierig, da valides Zahlenmaterial zu bekommen. Aber die Bundesregierung hat bei einem Gesetzesentwurf im letzten Jahr, ist sie jedenfalls von neun Millionen Eigentumswohnungen ausgegangen. Und wenn man das vergleicht: Noch in den 80er Jahren hatten wir zwei Millionen Eigentumswohnungen. Muss man also sagen, in den letzten 30 Jahren hat sich die Zahl der Eigentumswohnungen vervierfacht. Das ist ja doch ganz beachtlich. Und es geht überhaupt nicht damit einher, sozusagen die Aufmerksamkeit, die dem zum Beispiel in der Rechtswissenschaft geschenkt wird, diesem Bereich. Das hat auch volkswirtschaftlich eine ganz erhebliche Bedeutung. Gerade jetzt im Moment in Zeiten des Immobilienbooms, wenn man überlegt, was für Eigentumswohnungen gezahlt wird, was für ein Geld da umgesetzt wird.

Gigi Deppe: Wie sieht denn jetzt eigentlich die typische Eigentumswohnung aus. Gibt es die überhaupt?

Bettina Brückner: Eine typische Eigentumswohnung gibt es definitiv nicht. Wir haben Anlagen, die haben über tausend Eigentümer. Wir haben Anlagen, da sind es zwei Eigentümer. Also man kann gar nicht sagen, ist es das eine, ist es das andere. Und wir haben Luxuspenthouse bis hin zu Schrottimmobilien. Das muss man auch sagen. Also wir haben völlig verwahrlosten Wohnungsbestand, aber wir haben auch Wohnungen an der Elbphilharmonie, die nach Zeitungsberichten 35.000 Euro den Quadratmeter kosten sollen.

Gigi Deppe: Viele verschiedene Möglichkeiten, und doch stellen sich bei vielen Objekten die gleichen Probleme. Meine Kollegin Hanna Vietze hat sich mal beim Eigentümerverband Haus und Grund umgehört, welche Grundsatzfragen man als Käufer beachten muss.

Jürgen Schrader: Man muss sich immer vergegenwärtigen, alle sitzen hier in einem Boot. Und auch wenn das Boot grundsätzlich durch die Mehrheit gelenkt wird, in die eine oder andere Richtung, gibt es immer wieder Punkte, wo auch einer alleine die anderen ganz schön ärgern kann.

Hanna Vietze: Jürgen Schrader von Haus und Grund Karlsruhe muss es wissen. In seinem großzügigen Altbaubüro klärt er täglich Wohnungseigentümer über ihre Rechte und Pflichten auf. Denn so schön die eigenen vier Wände auch sind, heißt es dennoch: Eigentum verpflichtet.

Kauft jemand eine einzelne Wohnung in einem Haus mit mehreren Parteien, dann gehört ihm die Wohnung ganz alleine. Hier darf er schalten und walten, wie er möchte, muss aber für Schäden ganz alleine aufkommen. Juristen sprechen hier vom Sondereigentum. Aber was ist mit Treppenhaus, Flur und Garten? Das nutzen die Bewohner des Hauses schließlich alle zusammen. Sie gehören zum Gemeinschaftseigentum. Wenn hier was kaputt geht, kommt die Eigentümergemeinschaft ins Spiel. Jeder, der einen Teil des Hauses kauft, wird automatisch Mitglied dieser Eigentümergemeinschaft.

Welche Gegenstände in welches Eigentum gehören, regelt die sogenannte Teilungserklärung. Die Erklärung sollte jeder potentielle Käufer beim Grundbuchamt einsehen. Die Teilungserklärung beschreibt ganz genau, welche Wand und welches Rohr wem gehört: dem Einzelnen oder allen zusammen. Oft ist die Teilungserklärung nicht eindeutig formuliert. Um die Details wird sich häufig gestritten.

Jedem potentiellen Käufer ist auf jeden Fall zu raten, die Unterlagen genau zu studieren. Damit man weiß, was vorher beschlossen wurde, sollte man sich auch die Protokolle der Eigentümerversammlung ansehen. Mindestens einmal im Jahr sitzt man hier zusammen. Dann wird mit Mehrheitsbeschluss über die gemeinschaftlichen Fragen abgestimmt. Teilweise geht es auch an die Briefftasche: Denn die gemeinsamen Gelder werden verwaltet. Jeder Eigentümer muss monatlich einen bestimmten Betrag als Rücklage einzahlen. Ob und wie viel legt die Gemeinschaft selbst fest. Von diesem Geld wird das Gesamteigentum in Schuss gehalten. Ein Problem - wenn nicht genügt gespart wurde. Denn dann muss jeder Eigentümer unter Umständen einen Betrag drauflegen. Ein Risiko, über das man sich beim Kauf bewusst sein sollte. Dennoch nehmen viele Eigentümer das finanzielle Risiko auf die leichte Schulter, sagt Jürgen Schrader vom Verein Haus und Grund Karlsruhe.

Jürgen Schrader: Wir beobachten, dass die Rücklagen in der Regel zu gering sind. Wenn es dann soweit ist nach 20, 30 Jahren, stellt man dann fest, es ist zu wenig da. Was nicht da ist, muss letztendlich über Sonderumlagen finanziert werden und dann sieht man, wie leistungsfähig letztendlich die Gemeinschaft und der Einzelne ist.

Gigi Deppe: Meine Frage geht jetzt wieder an die Bundesrichterin Bettina Brückner, die am BGH zuständig ist für Wohnungseigentum. Frau Brückner, was sind denn typischer Streitpunkte beim Wohnungseigentum?

Bettina Brückner: Es gibt bestimmte Fallgruppen. Da haben wir zum einen Instandhaltung, Instandsetzung Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums. Dann ist ein anderer großer Block: der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums. Zum Beispiel, ob man seinen Hund unangeleint auf der Wiese spielen lassen darf oder solche Dinge. Aber dann auch der Gebrauch des Sondereigentums. Darf ich in der Wohnung musizieren, darf ich da ein Büro einrichten, darf ich es zum Beispiel an wechselnde Feriengäste über Airbnb vermieten? Darf ich es als Flüchtlingsunterkunft vermieten? All solche Dinge, das ist der Gebrauch. Und dann ist aber noch ein großer Teil natürlich die Zahlungspflichten. Da gibt es auch viele Wohnungseigentümer, die ein sehr intensives Interesse an ihren Abrechnungen entwickeln und die dann durch die Instanzen klagen.

Gigi Deppe: Einen Fall, den hat Ihr Senat gerade entschieden, da ging es auch ums Geld. Aber um den Kauf eines weiteren Grundstücks. Beim Grundstückskauf geht es in der Regel um eine beträchtliche Summe. Kein Wunder, dass es in diesem Fall, über den mein Kollege Bernd Wolf jetzt berichtet, richtig Ärger gab.

Bernd Wolf: Hansestadt Bremen, eine ältere Wohnanlage, 31 Eigentumswohnungen. Das Manko: Auf dem Grundstück gibt es nur sechs Parkplätze. War aber erst mal kein Problem, denn die anderen 25 Bewohner parkten ihr Auto auf dem Nachbargrundstück – Jahrzehnte lang, gratis und ohne Rechtsgrund. Das Nachbargrundstück bildete vor der Teilungserklärung 1982 mit dem Wohnungsareal ein einziges Grundstück. Das Problem begann mit dem Verkauf des Nachbargrundstücks. Die neue Eigentümerin setzte den 31 Eigentümern die Pistole auf die Brust: Entweder ihr zahlt mir dafür, dass ihr da parkt, Miete. Oder ihr als Wohnungseigentümergeinschaft, als WEG, kauft es mir ab. Maximaler Kaufpreis: 75.000 Euro. Ok, sagten alle 31, auch die sechs, die schon einen Parkplatz hatten: Wir stimmen in der nächsten WEG-Versammlung ab. Alle bis auf eine Frau waren für den Kauf, wegen der dann klaren Rechtsgrundlage. Aber die eine Frau, die dagegen war, die klagte, vor dem Amtsgericht, dem Landgericht, bis zum Bundesgerichtshof - ohne Erfolg.

Für den V. Senat, den Immobiliensenat des BGH, war die Frage: Lag dieser Grundstückserwerb innerhalb der ordnungsgemäßen Verwaltung durch die WEG bzw. ihren Verwalter oder nicht? Wenn ja, genügt ein Mehrheitsbeschluss. Wenn nein, musste Einstimmigkeit her. Bis zu dem Urteil waren die juristischen Meinungen unterschiedlich. Die einen sagten: Der Erwerb externer Immobilien ist eigentlich nur in Ausnahmefällen

ordnungsgemäße Verwaltung. Die anderen meinten, es komme auf die Zweckbestimmung der Wohnanlage an. Auf beiden Meinungen fußend entschied der BGH: Der Parkplatz dient seit dem Bau der Wohnanlage als deren Parkplatz. Und ist nach öffentlichem Recht der Stellplatznachweis. Also: Der Kauf ist ordnungsgemäße Verwaltung, Mehrheitsbeschluss reicht aus. Die Frau ist überstimmt und muss sich auch noch am Kaufpreis beteiligen.

Gigi Deppe: Frau Brückner, als Richterin am Bundesgerichtshof haben Sie ja sicherlich einen guten Einblick: Ich stelle mir vor, dass das Thema Geld oft Schwierigkeiten bereitet, denn für eine Eigentumswohnung entscheidet man sich ja vielleicht auch, weil das Geld für ein eigenes Haus nicht reicht. Dann hat man vielleicht auch nicht so viel übrig, um noch viel für das Gemeinschaftseigentum auszugeben.

Bettina Brückner: Jeder muss sich dessen bewusst sein, dass es nicht mit der Entrichtung des Kaufpreises getan ist, sondern dass natürlich genauso wie ein Haus, das man unterhalten muss, dass da eben Verpflichtungen verbunden sind. Der Unterschied ist natürlich, wenn ich jetzt Heimwerker bin, an meinem Eigenheim kann ich vielleicht manches in Eigenarbeit machen, das darf ich als Wohnungseigentümer nicht. Der einzelne Wohnungseigentümer ist nicht berechtigt, jedenfalls nicht ohne die Zustimmung der anderen, mal eben das Treppenhaus zu streichen.

Gigi Deppe: Ist es denn so, ich stelle mir vor, dass es schwierig ist, Sanierung und Instandhaltung kostet ja viel, und wie ist so die Bereitschaft der Menschen, dafür aufzukommen?

Bettina Brückner: Die Bereitschaft ist zu gering. Viele unserer Gebäude sind nach dem Krieg gebaut worden. 50er, 60er, 70er Jahre, die kommen jetzt alle in die Jahre und müssen saniert werden. Und gerade bei den Eigentumswohnungen stockt die Sanierung. Viele Eigentümergemeinschaften haben nicht genügend Rücklagen. Und dann steht man vor dem Problem, womit wird finanziert? Mache ich eine Sonderumlage, also man sagt zu Beispiel, wir sanieren das Dach, das kostet 50.000 Euro, bei zehn Eigentümern ist jeder mit 5.000 Euro dabei, jetzt mal so über den Daumen gepeilt. Und da werden Sie immer Eigentümer dabei haben, die können nicht zahlen, die wollen nicht zahlen, da muss man vollstrecken. Und dann gibt es böses Blut.

Gigi Deppe: Gibt es da Fälle in der letzten Zeit, die Sie entschieden haben über die Frage: Wer muss wie viel zahlen und wann in welchen Fällen?

Bettina Brückner: Wir hatten im letzten Jahr einen Fall, der Aufsehen erregt hat. Da war es so, dass es ein Dreifamilienhaus war, und die Kellerwohnung so verschimmelt war, dass die Eigentümerin dort nicht mehr wohnen konnte. Die war also schon ausgezogen, und die beiden, die oben waren, die wollten nicht sanieren, bei denen war es trocken. Und die waren im Übrigen auch finanziell nicht in der Lage, diese Sanierung, die wohl auch recht teuer war, zu stemmen. Und da haben wir gesagt, da gibt es nichts mehr mit Ermessen, da kann man auch nicht sagen, wir schieben das auf, da muss saniert werden, und wenn man das nicht bezahlen kann, muss man seine Wohnung verkaufen. Das ist natürlich bitter für die Einzelnen, aber man muss ja wirklich auch sehen, da ist ein Mensch, der seine Wohnung nicht mehr nutzen kann, weil die anderen Miteigentümer ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, die sie halt mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung übernommen haben. Und deswegen müsste das Bestreben halt wirklich sein, auch von den Verwaltungen aus, dass man wirklich dafür sorgt, dass Rücklagen angesammelt werden, und dass die auch ausreichend angelegt werden.

Gigi Deppe: Am Schluss jetzt eine philosophische Frage: Die Frage ist ja, kann das eigentlich gut gehen, so viele Möglichkeiten sich zu streiten? Man wohnt nahe beieinander. Man hat viel Geld ausgegeben für seine Verhältnisse vielleicht. Und wehe, die Eigentümer wechseln, dann kommt jemand, mit dem man sich gar nicht versteht. Wenn Sie dieses Rechtsgebiet betrachten, verzweifeln Sie da nicht manchmal?

Bettina Brückner: Ach, eigentlich nicht. Es gibt ja auch viele Wohnungseigentümergeinschaften, die ganz gut funktionieren, und ich sehe das als unsere Aufgabe auch an, dass wir wirklich so klare Vorgaben machen, was wie geregelt werden kann. Weil ich denke, auch Rechtssicherheit nimmt ja ein großes Streitpotential weg. Wir haben eben diesen Drang in die Innenstädte. Damit hat es eine wesentliche Ursache für diesen Boom der Eigentumswohnungen. Und wir leben eben auf engem Raum. Wir sind in einem dicht besiedelten Land, und wir müssen eigentlich eher daran arbeiten, dass wir das gut handhabbar machen.

Gigi Deppe: Soweit der **Radioreport Recht**, heute zu den juristischen Fällen rund um die Eigentumswohnung. Sie können das Manuskript unserer Sendung nachlesen auf SWR1.de oder natürlich auch podcasten. Am Mikrofon war Gigi Deppe.