

Das Wohnungseigentumsgesetz

In der Nachkriegszeit ist eine neue Variante des Eigentums entstanden. Da Wohnungsnotstände herrschte, hat der Gesetzgeber als neue Rechtsform des Eigentums das Wohnungseigentum mit dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15.03.1951 geschaffen.

Das Wohnungseigentumsgesetz ist eines der wenigen Gesetze, welches aus demokratischer Sicht als äußerst gelungen betrachtet werden darf. Es enthält nur wenige zwingende Bestimmungen, die einfach unerlässlich für das Zusammenleben sind.

Ein Großteil der gesetzlichen Bestimmungen können den individuellen Wünschen und Ansprüchen der Eigentümergemeinschaft angepasst oder ausgeschlossen werden. Geregelt werden kann das von dem teilenden Eigentümer in der Teilungserklärung, wenn das Grundstück in einzelne Wohnungs- oder Teileigentume aufgeteilt wird, oder in der Gemeinschaftsordnung.

Die Teilungserklärung und/oder Gemeinschaftsordnung sind das Regelwerk der Gemeinschaft, nach dem sich alle Eigentümer richten müssen. Änderungen sind, soweit nicht in der Teilungserklärung anders fixiert, nur durch Zustimmung aller Eigentümer möglich und mit Kosten verbunden. Moderne Teilungserklärungen enthalten oftmals eine sogenannte „Öffnungsklausel“.

Kaufinteressenten sollten die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung sowie die Beschlüsse der Gemeinschaft aufmerksam vor dem Kauf studieren.

Fast jede Eigentümergemeinschaft ist individuell zu betrachten. Die Teilungserklärung ist im Idealfall präzise auf die Gegebenheiten des Gemeinschaftseigentums zugeschnitten.

Mit großer Spannung erwarten wir die Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes, das bereits als Gesetzentwurf vorliegt. Wir werden auf unserer Homepage darüber berichten.