

Sondereigentum

Sondereigentum ist nach dem deutschen Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ein dem Vollerwerb weitgehend gleichgestelltes Recht an einer Wohnung (Eigentumswohnung). Übergeordneter Begriff ist das Wohnungseigentum, das aus dem Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, z.B. Grundstück und Treppenhaus, besteht.

Nach § 2 WEG kann das Sondereigentum durch Vertrag aller Miteigentümer eines Grundstücks oder aufgrund Teilung (Teilungserklärung) durch den alleinigen Eigentümer begründet werden.

Der Gegenstand des Sondereigentums ist in § 5 WEG geregelt. Der konkrete Umfang des Sondereigentums ist in der Regel genau in der Teilungserklärung definiert. Zum Sondereigentum gehören im Allgemeinen die Räume der Wohnung (einschließlich Bodenbeläge, Tapeten, Einbaumöbel, nicht tragende Wände innerhalb der Wohnung und Sanitärinstalltionen) sowie noch weiterer Räume außerhalb der abgeschlossenen Wohnung wie Kellerraum und Dachboden. Da die Unterscheidung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum letztlich kostenmäßig sehr hohe Auswirkungen haben kann (§ 16 Abs. 2 WEG), ist eine genaue Definition sinnvoll, z.B. ab wann die Abwasserrohre noch zum Sondereigentum gehören und ab wann zum Gemeinschaftseigentum.

Nicht zum Sondereigentum gehören in jedem Fall die gesamten tragenden Teile des Gebäudes, Treppenhaus, Dach und Fenster etc.. Diese sind gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer.