



# 9. Teil: Eigentums Sonderformen



**I. Das Erbbaurecht**

**II. Das Wohnungseigentum**



# I. Das Erbbaurecht

- **Geregelt in der ErbbauVO**
  - seit 1919
  - beschränktes dingliches Recht am Grundstück
    - berechtigt, Bauwerk auf dem Grundstück zu haben, § 1 ErbbauVO
  - veräußerlich und vererblich
  - Recht besteht auf Zeit
    - vgl. Heimfallanspruch § 3 ErbbauVO
    - idR Bestellung für 66 oder 99 Jahre



# I. Das Erbbaurecht

- **weitgehende rechtliche Gleichbehandlung mit dem Grundeigentum, § 11 ErbbauVO**
- **nicht anwendbar:** Formvorschrift des § 925 BGB
  - der schuldrechtliche Bestellungsvertrag unterliegt allerdings dem Formerfordernis des § 311b I BGB, § 11 II ErbbauVO
- **das errichtete Gebäude wird**
  - **nicht** wesentlicher Bestandteil des Grundstücks gem. § 94 BGB
  - **sondern** wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gem. § 12 ErbbauVO



# I. Das Erbbaurecht

- **wirtschaftlicher und rechtspolitischer Hintergrund**
  - soll „minderbemittelten Bevölkerungskreisen“ (§ 27 II ErbbauVO) ein Eigenheim und damit eine sichere Befriedigung der Wohnbedürfnisse ermöglichen
  - ermöglicht die Bebauung eines Grundstücks, ohne dass dem Bauenden das Eigentum an dem Grundstück zustehen muss
  - allgemeine Formulierung in § 1 ErbbauVO, die das Haben jeden Bauwerks über oder unter der Erde erfasst
    - gewandelter Charakter des Erbbaurechts wird deutlich bei einer BGH-Entscheidung, der zufolge auch eine Golfanlage als Bauwerk aufgrund eines Erbbaurechts errichtet werden kann, *BGH NJW 1992, 1681*



# I. Das Erbbaurecht

- **Begründung des Erbbaurechts**
  - Einigung und Eintragung gem. § 873 BGB
  - auch als Eigentümerrecht bestellbar
  - Bestellung nur zur ausschließlich ersten Rangstelle möglich, § 10 ErbbauVO
    - dient der Vermeidung eines Wegfalls des Erbbaurechts bei Zwangsversteigerung durch einen grundpfandrechtlich gesicherten Gläubiger
  - Erbbaurecht erhält eigenes Grundbuchblatt, Erbbaugrundbuch, § 14 ErbbauVO
  - für Begründung und Erlöschen des Erbbaurechts ist das Grundbuch des belasteten Grundstücks maßgebend



# I. Das Erbbaurecht

- **vertraglicher Inhalt**
    - ergänzt die rudimentäre gesetzliche Regelung
    - passt diese den konkreten Bedingungen an
    - wird vom Gesetz bezüglich der in § 2 ErbbauVO aufgeführten Elemente
      - Errichtung
      - Instandhaltung
      - Verwendung des Bauwerks
      - Versicherung
      - Voraussetzungen des Heimfalls
      - mögliches Ankaufsrecht des Erbbauberechtigten
- zum Inhalt des Erbbaurechts erklärt und so mit dinglicher Wirkung ausgestattet



# I. Das Erbbaurecht

- **Übertragung möglich**
  - Zustimmung des Eigentümers kann als Erfordernis vereinbart werden, § 5 I ErbbauVO
  - differenzierte Betrachtung, ob gleichzeitig Eintritt in den schuldrechtlichen Bestellvertrag
  - Belastung, z.B. mit einer Grundschuld möglich
    - **beachte:** Zustimmungserfordernis bei entsprechender Vereinbarung, § 5 II ErbbauVO



# I. Das Erbbaurecht

- **Erbbauberechtigter ist verpflichtet**
  - Erbbauzins zu entrichten, § 9 ErbbauVO
  - Vorschriften über die Reallast finden entsprechende Anwendung, §§ 1105 ff. BGB
    - **Bauwerk zu Wohnzwecken**
      - Änderungs- und Anpassungsklauseln, die eine Erhöhung des Erbbauzinses regeln, unterliegen der inhaltlichen Vorgabe von § 9a ErbbauVO
      - Erhöhung nur in Anlehnung an die Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse (Lebenshaltungskosten und allgemeine Einkommensverhältnisse zu gleichen Teilen) und nach Ablauf einer Frist von 3 Jahren
    - Klauseln haben nur schuldrechtliche Wirkung, gehen also nicht auf einen Erwerber über
    - ohne Vereinbarung einer Klausel ist nur unter strengen Voraussetzungen eine Anpassung aufgrund von § 242 möglich
    - Zahlungsrückstand von mehr als 2 Jahresraten kann den Heimfallanspruch begründen





# I. Das Erbbaurecht

- **Beendigung des Erbbaurechts**
  - **durch Zeitablauf**
    - bei Bestellung unter Festlegung einer bestimmten Zeit
    - **Rechtsfolge:** alle Bestandteile des Erbbaurechts, also insbesondere das Bauwerk, werden Bestandteile des Grundstücks
    - Eigentümer des Grundstücks muss Entschädigung für das Bauwerk leisten, § 27 ErbbauVO
      - Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung, die Art der Zahlung oder ihren Ausschluss können mit dinglicher Wirkung getroffen werden, § 27 I 2 ErbbauVO
      - Entschädigungsforderung tritt an die Stelle des Erbbaurechts, d.h. das Grundstück haftet für die Forderung in der Regel an erster Stelle



# I. Das Erbbaurecht

- **durch Aufhebung, § 875 BGB iVm § 26 ErbbauVO**
- **durch Heimfall**
  - Verpflichtung des Berechtigten, sein Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer zu übertragen
  - Heimfallanspruch ist vertragliches Wiedererwerbsrecht des jeweiligen Eigentümers
  - Ähnlichkeit mit Wiederkaufsrecht durch Vergütungsanspruch des Erbbauberechtigten
  - **Rechtsfolge**
    - Kein Erlöschen, sondern Zuordnung zum Eigentümer, der es an einen Dritten übertragen kann
    - Kein Wegnahmerecht des Erbbauberechtigten bezüglich des Bauwerks (§ 34 ErbbauVO), aber Anspruch auf Vergütung (§ 32 ErbbauVO)



# II. Wohnungseigentum

*Literatur: Armbrüster, Grundfälle zum Wohnungseigentumsrecht, JuS 2002, 141 ff; 245 ff.; 348 ff.; 450 ff.; 564 ff.; 665 ff.*

- **Geregelt im WEG, Wohnungseigentumsgesetz**
  - seit 1951
  - **soziale Zielsetzung:** zur Linderung der Wohnungsnot nach dem 2. Weltkrieg
  - neue dogmatische Konstruktion
    - nach der Ablehnung des Stockwerkseigentums durch das BGB und
    - der Bestätigung des römischrechtlichen Grundsatzes superficies solo cedit in § 94



# II. Wohnungseigentum

- **Wohnungseigentum setzt sich zusammen aus**
  - **Gemeinschaftlichem Eigentum (Miteigentum)** am Grundstück und den Gemeinschaftsanlagen, § 1 V WEG
  - **Sondereigentum** an der Wohnung, § 1 II, § 5 WEG
- diese beiden Elemente bilden eine **untrennbare Einheit, § 6 WEG**
- **h.M.:** modifiziertes Bruchteilseigentum
- **Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum**
  - Wichtig für
    - Zuständigkeit für Instandhaltungsmaßnahmen
    - Pflicht zur Kostentragung



# II. Wohnungseigentum

- **Begründung von Wohnungseigentum**
  - Vertragliche Einigung der Miteigentümer in Form der Auflassung und Eintragung, §§ 3, 4 WEG
  - Einseitige Teilungserklärung des Grundstücksalleineigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, § 8 WEG
  
- **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**
  - Regelung in §§ 10 ff. WEG
    - hilfsweise §§ 741 ff. BGB
  - Vertragliche Regelungen in einer Gemeinschaftsordnung, § 10 I 2 WEG, umfassen dingliche Rechtsverhältnisse
    - also Abgrenzung und Zuordnung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, und Regelungen der Gemeinschaftsordnung
  - mit dinglicher Wirkung nur in Form der Teilungserklärung
    - also bei Entstehen des Wohnungseigentums oder durch entsprechende Grundbuchänderungen, s. § 10 II WEG



# II. Wohnungseigentum

- **Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer**
- **Rechte**
  - Verfügungsmöglichkeit über das Wohnungseigentum: Veräußerung, Belastung, Unterteilung
  - u.U. Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder des Verwalters erforderlich, § 12 WEG
  - **im Hinblick auf das Sondereigentum**
    - Nutzung, § 13 WEG, aber gemeinschaftsverträglich (§ 14)
    - Ausschluss anderer (§ 13 WEG, § 1004 BGB)
  - **im Hinblick auf das gemeinschaftliche Eigentum**
    - Mitgebrauch, §§14, 15 WEG



# II. Wohnungseigentum

- **Pflichten**
  - **im Hinblick auf das Sondereigentum**
    - Instandhaltungspflicht
  - **im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum**
    - gesetzliches Schuldverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern, s.o.
    - Instandhaltungspflicht, § 21 I, IV, V Nr. 2



# II. Wohnungseigentum

- **Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums**
  - durch Eigentümerversammlung, §§ 21-25 WEG
  - und Verwalter, §§ 26-28 WEG
  
- **Regelungsinstrumente zur Gestaltung des Wohnungseigentums**
  - **Vereinbarungen**
    - einstimmig
    - Vertragsprinzip
  - **Beschlüsse**
    - der Eigentümerversammlung
    - Mehrheitsprinzip





# II. Wohnungseigentum

- **Beschlüsse sind gesetzlich vorgesehen**
  - für Fragen der Verwaltung und des Gebrauchs, § 21 III und V
    - wenn keine Vereinbarung entgegensteht, § 15 II WEG
  - Bindungswirkung gegenüber allen Eigentümern sowie ihren Nachfolgern
    - auch ohne Eintragung im Grundbuch, § 10 III
- **Vereinbarungen sind vorgesehen**
  - für Änderungen bestehender Vereinbarungen
    - insbesondere der Teilungserklärung
  - Bindungswirkung gegenüber Rechtsnachfolger des Wohnungseigentümers nur bei Eintragung ins Grundbuch
    - Ausdruck des Publizitätsgrundsatzes



## II. Wohnungseigentum

- **Problem:** Kompetenzwidrig zustande gekommene Beschlüsse der Eigentümerversammlung

*Literatur: Möller, Sachenrechtliches Publizitätsprinzip und Regelungsmacht der Wohnungseigentümer, ZfIR 2003, 368 ff.*

- **ältere Rechtsprechung:** „Zitterbeschlüsse“:
  - Mehrheitsbeschlüsse in Angelegenheiten, die einer Vereinbarung bedurft hätten, lediglich anfechtbar
  - Nach Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist, § 23 IV WEG, Bestandskraft und Gültigkeit mit Bindungswirkung auch gegenüber Rechtsnachfolgern



## II. Wohnungseigentum

- **neuere Rechtsprechung seit 20.9.2000** BGH in *BGHZ 145, 158 ff.*= *NJW 2000, 3500*:
  - kompetenzwidrig gefasste Mehrheitsbeschlüsse sind nichtig
  - **Arg.:** Sicherung der Mehrheitsfestigkeit des Eigentums durch Beachtung der Kompetenzzuweisung. Respektierung des Publizitätsprinzips.
  - **Konkret entschiedener Fall:** Einräumung eines Sondernutzungsrechts am gemeinschaftlichen Garten durch Mehrheitsbeschluss, Nutzung des Vorgartens als Schankfläche, für die im Erdgeschoß eingerichtete Gaststätte



# II. Wohnungseigentum

- **differenzierende Ansicht:**
  - Regelungen, die eine dingliche Zuweisung in einem herrschaftsrechtlichen sachenrechtlichen Sinn enthalten und damit Veränderungen im Hinblick auf das Sondereigentum bewirken
  - oder solche, die im Bereich des Gemeinschaftseigentums ändernd eingreifen
    - wie die Begründung eines Sondernutzungsrechts betreffen den dinglichen Kernbereich
  - **Folge:** Eintragungszwang und der Zwang zur Einstimmigkeit
    - also zur Festlegung im Rahmen von Vereinbarungen
  - bei Gebrauchs- und Verwaltungsregelungen (zB Kostenverteilungsschlüsseln) reichen Mehrheitsbeschlüsse (Flexibilität)



## II. Wohnungseigentum

- **in der Praxis:** Kompetenzerweiterung der Eigentümerversammlung durch Öffnungsklauseln in der Teilungserklärung
- Hürde für die Zulässigkeit eines auf dieser Grundlage gefassten Mehrheitsbeschlusses zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nach der Rspr. des BGH
  - sachlicher Grund und keine unbillige Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer (Konkretisierung der wohnungseigentumsrechtlichen Treuepflicht)
- Gesetzentwurf zur Änderung des WEG mit Erleichterungen bei der Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln