

Kapitel 2 Wohnungseigentum und Eigentumsgarantie

Die Rechtsstellung der Wohnungseigentümer wird auf einfachrechtlicher Ebene durch das Wohnungseigentumsgesetz¹ bestimmt. Beleuchtet man diese aus verfassungsrechtlicher Perspektive, so stellt sich die Frage, ob und inwieweit die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes als Direktive fungiert. Voraussetzung hierfür ist, dass das „Wohnungseigentum“ Eigentumsqualität i. S. d. Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG aufweist. Hierzu wird zunächst zu klären sein, was das Grundgesetz als Eigentum schützt, um dann die einfachrechtliche Ausgestaltung des Wohnungseigentumsrechts zu betrachten und diese unter den Eigentumsbegriff des Grundgesetzes zu subsumieren.

A. Eigentumsbegriff des Grundgesetzes

Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG garantiert das Eigentum. Dabei gewährleistet die Eigentumsgarantie das Privateigentum sowohl als Rechtsinstitut (Institutsgarantie) als auch in seiner konkreten Gestalt in der Hand des einzelnen Eigentümers (Bestandsgarantie).² Mit dem Begriff „Eigentum“ wird das „einheitliche umfassende Herrschaftsrecht des Berechtigten über ein eigentumsfähiges Rechtsgut“³ bezeichnet.

¹ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-I, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.05.2012 (BGBl. I, S. 1084) geändert worden ist. Die Abkürzung „Wohnungseigentumsgesetz“ hat der Gesetzgeber dem österreichischen Gesetz vom 08.07.1948 nachgebildet – BR-Drs. 75/51, S. 3, abgedruckt in: Bärmann, WEG, Anhang, S. 1476 ff.

² BVerfGE 20, 351, 355; 24, 367, 389.

³ *Deppenheuer*; in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Art. 14 Rn. 52.

Das Bundesverfassungsgericht sieht das Eigentum als ein „elementares Grundrecht“⁴ an, das in einem inneren Zusammenhang mit der Garantie der persönlichen Freiheit steht. Im Gesamtgefüge der Grundrechte kommt der Eigentumsgarantie die Aufgabe zu, ihrem Träger „einen Freiheitsraum im vermögensrechtlichen Bereich sicherzustellen und ihm damit eine eigenverantwortliche Gestaltung des Lebens zu ermöglichen“⁵. Als Rechtseinrichtung dient die Eigentumsgarantie der Sicherung dieses Grundrechts.⁶ Denn das Grundrecht des Einzelnen auf Eigentum setzt das Rechtsinstitut Eigentum voraus. Dieses wäre nicht mehr gewährleistet, wenn der Gesetzgeber an die Stelle des Privateigentums etwas setzen könnte, „was den Namen ‚Eigentum‘ nicht mehr verdient“⁷.

Im Gegensatz zu anderen grundrechtlich gewährleisteten Gütern wie dem Leben oder der körperlichen Unversehrtheit, ist Eigentum kein natürliches Gut, sondern existiert erst durch rechtliche Gewährleistung. Eigentum beinhaltet Ausschlussrechte des Eigentümers gegenüber anderen – rechtlich begründet werden diese jedoch nicht durch faktisches Innehaben und Besitzen einer Sache, sondern erst durch ein rechtlich geordnetes Verhältnis: „Man kann einen Gegenstand in den Händen halten und ihn sein Eigen nennen [...]. Sofern keine entsprechenden Rechtsvorschriften vorhanden sind, ist man trotzdem [nicht] Eigentümer des Gegenstandes“⁸. Erst der Gesetzgeber formt eine Rechtsposition aus und ordnet diese ihrem Träger zu.⁹ Als normgeprägtes Grundrecht¹⁰ ist das Eigentum durch den Gesetzgeber auszugestalten¹¹, Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG.

Wenn die Eigentumsgarantie in Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG das Eigentum gewährleistet und dessen Ausgestaltung in Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG dem Gesetzgeber überträgt, stellt sich die Frage, ob der Gesetzgeber bestimmt, was als Eigentum i. S. d. Grundgesetzes geschützt wird oder ob ein eigenständiger verfassungsrechtlicher Eigentumsbegriff existiert. Es lassen sich im Wesentlichen zwei Positionen ausmachen: Die Vertreter der einen Position gehen von der Existenz eines eigenständigen verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriffs¹² aus, während die Vertreter der gegenteiligen Position Eigentum allein nach Maßgabe des einfachen Rechts¹³ als gewährleistet ansehen.

⁴ BVerfGE 24, 367, 389.

⁵ BVerfGE 24, 367, 389; 115, 97, 110 – st. Rspr.

⁶ BVerfGE 24, 367, 388.

⁷ BVerfGE 24, 367, 389.

⁸ Bumke, Ausgestaltung von Grundrechten, S. 17.

⁹ Depenheuer, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Art. 14 Rn. 29 ff.

¹⁰ Zu den normgeprägten Grundrechten: Pieroth/Schlink/Kingreen/Poscher, Grundrechte, Rn. 225 ff.; speziell zur Normprägung des Art. 14 GG: Grochtmann, Die Normgeprägtheit des Art. 14 GG.

¹¹ Zur Ausgestaltung von Grundrechten: Bumke, Ausgestaltung von Grundrechten, S. 17 ff.; Cornils, Die Ausgestaltung der Grundrechte, S. 2 ff., 13 ff. (zu Terminus und Begriff), 249 ff. (zur Eigentumsgarantie); Hillgruber, in: HStR IX, § 200 Rn. 62 ff., 69 f. (zur Eigentumsgarantie).

¹² Leisner, in: HStR VIII, § 173 Rn. 10 ff.; Depenheuer, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Art. 14 Rn. 29 ff.; Papier, in: Maunz/Dürig, GG, Art. 14 Rn. 35 ff.; BVerfGE 58, 300, 335.

¹³ Wieland, in: Dreier, GG, I, Art. 14 Rn. 38 ff.

1. Verfassungsrechtlicher Eigentumsbegriff

Die Vertreter eines verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriffs gehen davon aus, dass der Eigentumsbegriff „aus der Verfassung selbst“ gewonnen werden muss. „Aus Normen des einfachen Rechts, die im Range unter der Verfassung stehen, kann weder der Begriff des Eigentums im verfassungsrechtlichen Sinn abgeleitet noch kann aus der privatrechtlichen Rechtsstellung der Umfang der Gewährleistung des konkreten Eigentums bestimmt werden“.¹⁴ Zwar enthalte Art. 14 GG keine Definition des Schutzbereichs „Eigentum“, dies sei jedoch unschädlich, denn insbesondere im gesamten Grundrechtsabschnitt enthalte das Grundgesetz überwiegend keine ausdrücklichen Definitionen, da „Traditionen und Möglichkeiten der Normierung auf dieser höchsten Ebene“ dies ausschließen.¹⁵

Es stellt sich dennoch die Frage, von welchem Eigentumsbegriff das Grundgesetz ausgeht. Einen natürlichen, der Verfassung vorgegebenen Eigentumsbegriff kann es nicht geben. Da Eigentum ein rechtliches Konstrukt ist, bedarf es der rechtlichen Normierung des Eigentumsbegriffs. Die Vertreter eines eigenständigen verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriffs legen – entgegen des Vorwurfs der Gegenauffassung – auch keinen derart natürlichen oder übergesetzlichen Begriff zugrunde, sondern rekurren auf den Eigentumsbegriff des Bürgerlichen Rechts. Das bürgerliche Sach- und Grundeigentum existierte bei Schaffung des Grundgesetzes bereits.¹⁶ Dementsprechend habe der Verfassungsgeber „Eigentum nicht neu erfinden“ müssen, „sondern fand es als ausgeformtes Rechtsinstitut in seinen prägenden Strukturen im bürgerlichen Recht des Jahres 1949 vor und konnte daran anknüpfen“.¹⁷ Art. 14 GG wolle das Eigentum „so schützen, wie das bürgerliche Recht und die gesellschaftlichen Anschauungen es geformt haben“.¹⁸

Die Normprägung des Eigentums wird auch von den Vertretern eines eigenständigen verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriffs nicht in Frage gestellt.¹⁹ Eigentum ist danach „eine Form der Sachherrschaft“ und damit „umfassende[r] Begriff für die vielfältig denkbaren sachenrechtlichen Beziehungen“.²⁰ Die das Eigentum prägende Sachherrschaft könne dabei nach den verschiedensten Gesichtspunkten und Anschauungen ausgestaltet werden.

Der verfassungsrechtliche Eigentumsbegriff enthalte eine erste Konstituierung des Eigentums, die dann auf einfachgesetzlicher Ebene weiteren Konkretisierungen zugänglich sei. Diese gesetzlichen Konkretisierungen seien auch erforderlich, da Eigentum ohne Gesetz nicht existieren könne. Zwar bedürfe es des Gesetzes, um definiert und gewährleistet zu werden. Ob eine Rechtsposition als verfassungs-

¹⁴ BVerfGE 58, 300, 335.

¹⁵ *Leisner*, in: HStR VIII, § 173 Rn. 12.

¹⁶ Das Ausfertigungsdatum des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) datiert auf den 18.08.1896, dasjenige des Grundgesetzes (GG) auf den 23.05.1949.

¹⁷ *Depenheuer*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Art. 14 Rn. 32.

¹⁸ BVerfGE 65, 196, 209.

¹⁹ *Rozek*, Die Unterscheidung von Eigentumsbindung und Enteignung, S. 42.

²⁰ BVerfGE 367, 389 f.

rechtlich gewährleistetes Eigentum zu qualifizieren ist, entscheide sich jedoch allein anhand verfassungsrechtlicher Kriterien. Demnach muss eine vermögenswerte Position vorliegen, die durch Verfügungsfähigkeit, Verfügungsbefugnis und Privatnützlichkeit gekennzeichnet ist. Unerheblich ist hiernach, ob der einfache Gesetzgeber die Position als Eigentum verliehen hat.²¹ Art. 14 GG dürfe nicht zu einer bloßen Transformationsnorm werden, die jede einfachrechtliche Bestimmung auf die verfassungsrechtliche Ebene hebt.²²

Der Leitbildcharakter des bürgerlich-rechtlichen Sacheigentums bedeute jedoch keine Festschreibung des Schutzbereichs der Eigentumsgarantie – dieser sei offen für Ausweitungen und Prägungen;²³ dem Gesetzgeber sei jedoch „eine bestimmte Qualität der einfachrechtlich zugewiesenen Rechtsposition“²⁴ vorgegeben: Er müsse dem Eigentümer die Rechtsposition „wie Sacheigentum“ als umfassendes Herrschaftsrecht zuordnen.²⁵ Der Eigentumsbegriff stehe im Rahmen der Ausgestaltungsbefugnis des Gesetzgebers aus Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG nicht zu dessen freier Disposition.²⁶ Der Gesetzgeber habe auf einer „logisch ersten Stufe“²⁷ lediglich zwei Möglichkeiten: Entweder definiere er Eigentum im Sinne eines absoluten Herrschafts- und Verfügungsrechts oder eben nicht. Erst auf einer „logisch zweiten Stufe“²⁸, die jedoch unter Umständen *uno actu* mit der Rechtszuweisung zusammenfalle, könne der einfache Gesetzgeber das Eigentum beschränken.²⁹ Diese Beschränkung sei dann dem Eigentümer gegenüber rechtfertigungsbedürftig. Lagen die sie rechtfertigenden Gründe nicht mehr vor, so habe der Eigentümer einen Anspruch auf Wiederherstellung unbelasteten Eigentums – parallel zu dem auch vom Bundesverfassungsgericht anerkannten Anspruch auf Rückenteignung³⁰ im Falle des Wegfallens der Enteignungsvoraussetzungen.

Dem Gesetzgeber sei es nicht verwehrt, als Eigentum gewährleistete Positionen zu beschränken, allerdings müsse er bei Regelungen, die zu einer Beschränkung zuvor zulässiger Eigentumsbefugnisse führen (z. B. die Einschränkung des

²¹ Rozek, Die Unterscheidung von Eigentumsbindung und Enteignung, S. 44.

²² Depenheuer, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Art. 14 Rn. 32.

²³ Depenheuer, in: FS-Leisner, S. 277, 293; Rozek, Die Unterscheidung von Eigentumsbindung und Enteignung, S. 45; Wieland, in: Dreier, GG, I, Rn. 29 sieht diese Offenheit hingegen nur dadurch als gegeben an, dass die Verfassung dem Gesetzgeber gerade keinen Eigentumsbegriff vorgebe.

²⁴ Depenheuer, in: FS-Leisner, S. 277, 293.

²⁵ Depenheuer, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Art. 14 Rn. 29 ff.; Leisner, in: HStR VIII, § 173 Rn. 10.

²⁶ BVerfGE 58, 300, 335; Becker, in: Stern/Becker, GG, Art. 14 Rn. 31 ff.; Leisner, in: HStR VIII, § 173 Rn. 24; – So auch: Papier, in: Maunz/Dürig, GG, Art. 14 Rn. 35 ff. und Sieckmann, in: Friauf/Höfling, Berliner Kommentar, Art. 14 Rn. 11, die jedoch der Auffassung sind, das Bundesverfassungsgericht gehe trotz seiner Beteuerung, den Eigentumsbegriff aus der Verfassung herzuleiten, von einem Eigentumsschutz nach Maßgabe des einfachen Rechts aus.

²⁷ Depenheuer, in: FS-Leisner, S. 277, 293.

²⁸ Ders., ebda.

²⁹ Depenheuer, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Art. 14 Rn. 46.

³⁰ BVerfGE 38, 175, 180 f.

Grundeigentums durch ein Verbot der Nassauskiesung³¹), diese vor der Eigentums-garantie des Art. 14 GG rechtfertigen. Maßstab sei stets der verfassungsrechtliche Eigentumsbegriff, denn Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG sei keine „Transformationsnorm für schleichende, rechtfertigungslose gesetzliche Inhaltsbestimmungen“³².

II. Eigentumsgewährleistung nach Maßgabe des einfachen Rechts

Die Vertreter der gegenteiligen Auffassung gehen davon aus, dass der Schutzbereich der Eigentumsgarantie den einfachen Gesetzen zu entnehmen ist.³³ Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG weise dem Gesetzgeber die Kompetenz zu, über das, „was als Eigentum im Sinne des Grundgesetzes geschützt werden soll“³⁴, zu bestimmen und Reichweite von Recht und Pflicht festzulegen.³⁵ Das bürgerlich-rechtliche Eigentum (§ 903 BGB) sei Teil dieser normativen Fundierung. Der Gesetzgeber habe darüber hinaus aber die Kompetenz zur Eigentumsbestimmung. Aus den Normen des Zivilrechts sowie des Öffentlichen Rechts ergäben sich Befugnisse wie Grenzen des Eigentums.³⁶

Der Definitionskompetenz des einfachen Gesetzgebers für das Eigentum bedürfe es, um die „notwendige Offenheit für zukünftige gesellschaftliche Entwicklungen“ zu gewährleisten und der „Herausbildung eines Jurisdiktionsstaates“ entgegenzuwirken.³⁷ Der Gesetzgeber ist hiernach lediglich an die Institutsgarantie des Eigentums sowie die Sozialbindung des Art. 14 Abs. 2 GG gebunden,³⁸ nicht hingegen an einen verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriff.

³¹ BVerfGE 58, 300.

³² *Depenheuer/Froese*, in: Handbuch des Fachanwalts Agrarrecht, Kapitel 3, Rn. 5.

³³ *Wieland*, in: Dreier, GG, I, Art. 14 Rn. 25 ff.

³⁴ *Ders.*, a. a. O., Rn. 25.

³⁵ *Ders.*, a. a. O., Rn. 28. Dahin gehen auch Äußerungen des BVerfG zur Nassauskiesung: „Bei der Bestimmung der verfassungsrechtlichen Rechtsstellung wirken bürgerliches Recht und öffentlich-rechtliche Gesetze gleichrangig zusammen. [...] Welche Befugnisse einem Eigentümer in einem bestimmten Zeitpunkt konkret zustehen, ergibt sich [...] aus der Zusammenschau aller in diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Vorschriften. Ergibt sich hierbei, daß ein Eigentümer eine bestimmte Befugnis nicht hat, so gehört sie nicht zu seinem Eigentumsrecht. [...] Aus der Gesamtheit der verfassungsmäßigen Gesetze, die den Inhalt des Eigentums bestimmen, ergeben sich somit Gegenstand und Umfang des durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleisteten Bestandsschutzes [...]“. – BVerfGE 58, 300, 36.

³⁶ *Wieland*, in: Dreier, GG, I, Art. 14 Rn. 25.

³⁷ *Ders.*, a. a. O., Rn. 29. In diese Richtung argumentieren auch *Pieroth/Schlink/Kingreen/Poscher* (Grundrechte, Rn. 978), die eine weitere, jedoch indirekte Begrenzung der Definitionskompetenz im Verhältnismäßigkeitsgrundsatz erblicken, soweit eine Schrankenbestimmung vorliegt. Dazu unten: Kapitel 3, B.I.2.

³⁸ *Wieland*, in: Dreier, GG, I, Art. 14 Rn. 29.

Die Vertreter der These „Eigentum nach Gesetz“³⁹ sehen in dem Fehlen eines eigenständigen verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriffs kein freiheitsrechtliches Problem: Der Gesetzgeber sei als demokratisch legitimates Organ zur Freiheits-sicherung berufen. Binde man den Gesetzgeber an einen verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriff im oben genannten Sinne, werde Eigentum zum „vorkonstitutionellen Rechtsbegriff“, der selbst den verfassungsändernden Gesetzgeber binde.⁴⁰ Die Bindung des Gesetzgebers an die Grundrechte gem. Art. 1 Abs. 3 GG reiche „nur soweit, wie das jeweilige Grundrecht sie vorgibt“. Die Eigentumsgarantie überantworte dem Gesetzgeber die Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums in Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG – damit beschränke das Grundgesetz die Bindung des Gesetzgebers für diesen Bereich an Institutsgarantie und Sozialbindung (Art. 14 Abs. 2 GG).⁴¹ Einen eigenständigen Eigentumsbegriff gebe die Verfassung dem Gesetzgeber damit gerade nicht vor.⁴² Das Bundesverfassungsgericht stelle darüber hinaus bei Art. 14 GG im Gegensatz zu anderen normgeprägten Grundrechten auch keine hohen Anforderungen betreffend die Definition des Schutzobjekts an den einfachen Gesetzgeber.⁴³

III. Normprägung in der gestuften Rechtsordnung

Das Postulat vom verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriff steht vor der Schwierigkeit, eine rechtliche Normierung des eigenständigen verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriffes begründen zu müssen. Dabei greifen die Vertreter jedoch wie dargestellt nicht auf einen natürlichen Eigentumsbegriff zurück, sondern orientieren sich an bereits vorgefundenem, rechtlich normiertem Eigentum in Gestalt des bürgerlich-rechtlichen Sacheigentums.

Den Vertretern eines eigenständigen verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriffs wird weiter vorgeworfen, den Gestaltungsauftrag des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG zu missachten. Dieser Vorwurf lässt sich indes mit folgender Erwägung entkräften: Die Gesetzesgeprägtheit bleibt deshalb erhalten, weil eine Konkretisierung des Eigentums auf Verfassungsebene erfolgt – das Eigentum wird „von Verfassungsgeber und Gesetzgeber zur gesamten Hand geprägt“⁴⁴. Denn Normprägung bedeutet in einer gestuften Rechtsordnung, in der die Verfassung auf der ersten, die Gesetze auf der zweiten Stufe stehen, nicht lediglich Ausgestaltung durch den einfachen Gesetzgeber.⁴⁵

³⁹ Begriff bei: *Leisner*, in: HStR VIII, § 173 Rn. 22; *Depenheuer*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Art. 14 Rn. 35.

⁴⁰ *Wieland*, in: Dreier, GG, I, Art. 14 Rn. 28.

⁴¹ *Ders.*, a. a. O., Rn. 29.

⁴² *Ders.*, ebda.

⁴³ *Pieroth/Schlink/Kingreen/Poscher*, Grundrechte, Rn. 978.

⁴⁴ *Depenheuer*, in: FS-Leisner, S. 277, 291.

⁴⁵ *Ders.* ebda.; *Rozek*, Die Unterscheidung von Eigentumsbindung und Enteignung, S. 42.

Ferner wird von den Vertretern eines Eigentumsbegriffs nach Maßgabe des einfachen Rechts vorgebracht, die Gegenauffassung spiele Rechtsstaatlichkeit gegen Demokratie aus, indem der demokratisch legitimierte Gesetzgeber an einen verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriff gebunden werde und Wissenschaft und Rechtsprechung damit größeres Vertrauen hinsichtlich des Grundrechtsschutzes zugesprochen werde.⁴⁶

Die Vertreter des Eigentums nach dem Gesetz stehen nicht vor diesen Schwierigkeiten: Sie überantworten die Definitionskompetenz für das Eigentum dem Gesetzgeber. Die Begründung hierfür soll Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG liefern. Bestimmt der Gesetzgeber jedoch autonom darüber, was Eigentum i. S. d. Grundgesetzes ist, schwingt er sich zum „Herrn der Verfassung“⁴⁷ auf und kann in Ermangelung deren Existenz nicht an verfassungsrechtliche Implikationen gebunden sein. Seine Bindung an die Grundrechte aus Art. 1 Abs. 3 GG wäre für den Bereich der Eigentumsgarantie ausgehebelt, da diese keine Maßstäbe bereit hielte.⁴⁸ Dem Gesetzgeber wäre es unter Geltung des Eigentums nach Maßgabe des einfachen Gesetzes nicht möglich, verhältnismäßige Einschränkungen des Eigentums vorzunehmen, da er in diesem Fall ohnehin „Herr des Eigentums“ wäre und es ihm frei stünde, „wegzudefinieren oder zu beschränken“.⁴⁹ Art. 14 GG muss mehr sein als eine bloße „Bestimmung zur Gesetzgebungskompetenz“⁵⁰. Der Eigentumsbegriff ist mithin der Verfassung und nicht den einfachen Gesetzen zu entnehmen.⁵¹

B. Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis bei Wohnungseigentum

Da der Eigentumsbegriff somit der Verfassung zu entnehmen ist, sind die einzelnen Merkmale des Eigentums i. S. d. Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG „aus Zweck und Funktion der Eigentumsgarantie unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung im Gesamtgefüge der Verfassung“⁵² herzuleiten. Das verfassungsrechtliche Eigentum ist durch Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis des Eigentümers über den Eigentumsgegenstand gekennzeichnet.⁵³

Es soll im Folgenden untersucht werden, ob das Wohnungseigentum verfassungsrechtliches Eigentum i. S. d. Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG darstellt. Dazu muss es die

⁴⁶ *Wieland*, in: Dreier, GG, I, Art. 14 Rn. 28.

⁴⁷ *Depenheuer*, in: FS-Leisner, S. 277, 289.

⁴⁸ *Ders.*, ebda.

⁴⁹ *Leisner*, in: HStR VIII, § 173 Rn. 22.

⁵⁰ *Ders.*, a. a. O., Rn. 23.

⁵¹ BVerfGE 58, 300, 335.

⁵² BVerfGE 36, 281, 290.

⁵³ BVerfGE 101, 54, 74 f. – st. Rspr.; ausführlich zu den verfassungsunmittelbaren Vorgaben des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG und der Prüfungsfolge des BVerfG: *Appel*, Entstehungsschwäche und Bestandsstärke des verfassungsrechtlichen Eigentums, S. 31 ff.

Merkmale des verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriffs erfüllen: Das Wohnungseigentum muss dem Einzelnen zunächst einfachrechtlich als Rechtsposition zugewiesen sein (dazu nachfolgend I.), ferner muss es durch Privatnützigkeit geprägt sein und dem Einzelnen die grundsätzliche Verfügungsbefugnis gewähren (dazu nachfolgend II.).

I. Zuweisung als Rechtsposition durch den Gesetzgeber

Auch wenn der einfache Gesetzgeber nicht über den Inhalt des Eigentumsbegriffes i. S. d. Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG bestimmt, bedarf es seines Tätigwerdens, damit eine vermögenswerte Position als Eigentum geschützt wird: „Nur das durch die Gesetze ausgeformte Eigentum bildet den Gegenstand der Eigentumsgarantie und ist verfassungsrechtlich geschützt.“⁵⁴ Die dem Gesetzgeber verbleibende Konkretisierungsaufgabe und damit die Regelungsintensität der jeweiligen Eigentumsposition ist abhängig von der Kategorie, der sie zuzuordnen ist:⁵⁵

Es existiert eine erste Kategorie von Eigentum, diejenige der „natürlich abgegrenzten Güter“, zu der insbesondere das Sacheigentum an beweglichen Sachen zählt. Diese Eigentumsgüter sind natürlich eigentumsfähig und bedürfen lediglich normativer Anerkennung, weil sie außerrechtlich abgegrenzt und beherrschbar sind. Zu ihrer Gewährleistung bedarf es keiner rechtlichen Hervorbringung – sie müssen nur normativ anerkannt werden, wie dies für den Fall des Sacheigentums durch das Zivilrecht (§§ 903 ff. BGB) erfolgt ist.

Daneben existiert eine zweite Kategorie von „wesentlich abgrenzungsbedürftigen Gütern“, bei denen der Gesetzgeber die Eigentumsfähigkeit durch Abgrenzung herstellen muss, um die Verkehrsfähigkeit dieser Güter zu ermöglichen. Ein Beispiel für diese Kategorie stellt insbesondere das Grundeigentum dar, das gesetzlicher Regelungen bzgl. Grenzziehungen, Grundbucheintragungen etc. bedarf. Das Eigentum kann seinen Schutz hier erst durch die Bereitstellung der sachenrechtlichen Voraussetzungen erhalten.

Schließlich ist eine dritte Kategorie von „gesetzlich erst hervorzubringenden Gütern“ vorhanden, die sich dadurch auszeichnet, dass die Rechtsordnung „das vermögenswerte Rechtsgut seinem realen Substrat nach nicht vorfindet, sondern erst ermöglichen und verkehrsfähige Rechtspositionen bereitstellen“ muss.⁵⁶ Dieser Kategorie unterfallen insbesondere die Immaterialgüterrechte (Patente, Urheber- und Warenzeichenrechte). Bei den Gütern dieser dritten Kategorie handelt es sich um genuine Schöpfungen der Rechtsordnung, die ihre Existenz, ihren Vermögenswert und ihre Verkehrsfähigkeit erst der rechtsschöpferischen Begründung durch den Gesetzgeber verdanken.

⁵⁴ BVerfGE 24, 367, 396.

⁵⁵ *Leisner*, in: HStR VIII, § 173 Rn. 14 ff.; *Deppenheuer*, in: FS-Leisner, S. 277, 299 f.; *ders.*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Art. 14 Rn. 56 ff.

⁵⁶ *Deppenheuer*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Art. 14 Rn. 60.

Demzufolge muss der Gesetzgeber Eigentum der ersten Kategorie anerkennen, abgrenzungsbedürftiges Eigentum abgrenzen und die „natürlich nicht vorgegebenen Güter“ durch Inhaltsbestimmung zu Eigentum machen.⁵⁷ Gemeinsam ist allen drei Kategorien, dass sie jeweils des Tätigwerdens des einfachen Gesetzgebers bedürfen. Daher muss das Wohnungseigentum – ungeachtet welcher der drei Kategorien es zuzuordnen sein wird – dem Berechtigten zunächst einfachrechtlich zugewiesen sein.

Mit dem Wohnungseigentumsgesetz hat der Gesetzgeber einfachrechtliche Normen hinsichtlich der Position „Wohnung“ geschaffen. Bereits der Titel des Gesetzes „Wohnungseigentum“ legt die Qualifikation als Eigentum nahe, auch wenn die Titulierung eines Rechtsinstituts für die verfassungsrechtliche Bewertung an sich unerheblich ist.⁵⁸ In seinem § 1 nimmt das Wohnungseigentumsgesetz Begriffsbestimmungen des Wohnungseigentums vor.⁵⁹ Demnach kann an Wohnungen Wohnungseigentum begründet werden (§ 1 Abs. 1 WEG). Unter dem Wohnungseigentum versteht das Gesetz das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 WEG). Nach § 1 Abs. 5 WEG besteht das Gemeinschaftseigentum aus dem Grundstück sowie denjenigen Teilen, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Eine Definition des Sondereigentums enthält das Wohnungseigentumsgesetz nicht. Eine Begriffsklärung kann lediglich in Abgrenzung zum Gemeinschaftseigentum vorgenommen werden, denn die Einräumung von Sondereigentum bedeutet die Herausnahme aus dem Gemeinschaftseigentum unter Zuweisung abgesonderter Nutzungsrechte.⁶⁰ Der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz verlangt eine klare Bestimmbarkeit des Sondereigentums, die in der Teilungserklärung vorgenommen wird. Nach § 5 Abs. 2 WEG sind solche Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Die Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum kann dabei im Einzelnen schwierig sein: Zuordnungsprobleme ergeben sich beispielsweise in Bezug auf Heizkörper und Anschlussleitungen in den einzelnen Wohnungen.⁶¹ Ähnliche Problemstellungen bestehen hinsichtlich der Qualifikation

⁵⁷ *Leisner*, in: HStR VIII, § 173 Rn. 19.

⁵⁸ So auch: *Grafhof*, ZWE 2003, S.33, 34; *Rühlicke*, ZMR 2002, S. 713, 717.

⁵⁹ Daneben kann Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes begründet werden, § 1 Abs. 1, 3 WEG. Auf dieses finden die Regelungen zum Wohnungseigentum entsprechende Anwendung, § 1 Abs. 5 WEG. Der Begriff „Teileigentum“ rührt daher, dass ein Ausdruck, der sowohl das Eigentum an Wohnungen als auch an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen erfasst, nicht gefunden werden konnte – BR-Drs. 75/51, S. 6, abgedruckt, in: Bärmann, WEG, Anhang, S. 1475 ff.

⁶⁰ *Timme*, in: BeckOK WEG, § 1 Rn. 138.

⁶¹ Zusammenfassend: *Riecke/v. Rechenberg*, MDR 2013, S. 1; BGH MDR 2011, 1095 zählt die Heizkörper und Anschlussleitungen zum Sondereigentum.

von Rauchwarnmeldern⁶² in den Wohnungen und Hebeanlagen von im Sondereigentum stehenden Doppelstockgaragen⁶³.

Betrachtet man das Objekt Wohnungseigentum, so steht das Miteigentum im Verhältnis zum Sondereigentum im Vordergrund, da dieses „unzweifelhaft [...] einen den Wert des Sondereigentums, wie er sich aus § 5 ergibt, übersteigenden Wert“ hat.⁶⁴ Sondereigentum und Miteigentumsanteil sind qua Gesetz zu „einer unauflöslchen rechtlichen Einheit, eben dem Wohnungseigentum“⁶⁵ verbunden. Gleichzeitig wird der Wohnungseigentümer Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft^{66, 67}. Diese ist auf Dauer angelegt, verwaltet das gemeinschaftliche Eigentum und geht insoweit über die Ausgestaltung der bloßen Bruchteilsgemeinschaft in §§ 741 f. BGB hinaus.⁶⁸ Die Wohnungseigentümer stehen „nicht individualistisch nebeneinander [...], sondern [sind] in einer rechtlichen Gemeinschaft eng miteinander verbunden“.⁶⁹

Das Wohnungseigentum ist dem Zivilrecht – wie eingangs dargestellt – „an sich“ fremd.⁷⁰ Denn gem. §§ 93, 94 Abs. 1 BGB gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks insbesondere die auf ihm errichteten Gebäude, mit der Folge, dass diese nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können. Der Eigentümer des Grundstücks ist daher kraft Gesetzes stets Eigentümer der auf ihm befindlichen Gebäude. Es bedurfte des gesetzgeberischen Tätigwerdens, um diesen Grundsatz dahingehend zu durchbrechen, dass das Eigentum am Grundstück in Eigentum an einzelnen Wohnungen aufgeteilt werden kann. Der Gesetzgeber hat diese Möglich-

⁶² BGH NJW 2013, 3092 ordnet die Rauchmelder als Bestandteile des Gemeinschaftseigentums ein, wenn diese aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer, der bei Bestehen einer entsprechenden gesetzlichen Verpflichtung zum Anbringen von Rauchmeldern in Wohnungen möglich ist, eingebaut wurden.

⁶³ BGH ZMR 2012, 377 differenziert danach, ob die Hebeanlage allein die Garageneinheit des betreffenden Wohnungseigentümers betreibt oder weiteren Garageneinheiten dient. Im ersteren Fall steht die Anlage im Sondereigentum während sie in letzterem im Gemeinschaftseigentum steht, da sie dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient (§ 5 Abs. 2 WEG).

⁶⁴ BR-Drs. 75/51, S. 4, abgedruckt in: Bärmann, WEG, Anhang, S. 1475 ff.

⁶⁵ BR-Drs. 75/51, S. 8, abgedruckt in: Bärmann, WEG, Anhang, S. 1475 ff.

⁶⁶ Eine Legaldefinition der Wohnungseigentümergeinschaft existiert nicht. Das Gesetz meint damit einerseits den Verband, andererseits das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander – Klein, in: Bärmann, WEG, § 10 Rn. 8.

⁶⁷ Klein, in: Bärmann, WEG, § 10 Rn. 32.

⁶⁸ Ders., a. a. O., § 10 Rn. 1. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist teilrechtsfähig – BGH NJW 2005, 2061. Dies hat der Gesetzgeber durch die WEG-Reform 2007 in § 10 Abs. 6 WEG ausdrücklich für die gesamte Verwaltung normiert – Gesetzesentwurf der BReg. vom 09.03.2006 (BT-Drs. 16/887). Zum Ganzen: Pick, in: Bärmann, WEG, Einleitung, Rn. 35; Kritisch zu Ausnahmen von der Rechtsfähigkeit der WEG in Rechtsprechung und Literatur: Drasdo, NJW-Spezial 2011, S. 353 f.; zur Rechtsträgerschaft und den daraus resultierenden Frage- und Problemstellungen: Daum, Das Rechtssubjekt Wohnungseigentümergeinschaft.

⁶⁹ BR-Drs. 75/51, S. 5, abgedruckt in: Bärmann, WEG, Anhang, S. 1475 ff.

⁷⁰ So auch BR-Drs. 75/51, S. 5, abgedruckt in: Bärmann, WEG, Anhang, S. 1475 ff. – „Der Entwurf läßt vielmehr in Durchbrechung des Grundsatzes des § 93 BGB in beschränktem Umfang ein Alleineigentum an Gebäudeteilen zu, das nach bisherigem Recht nicht bestehen konnte (...)“.

Wohnungseigentum zwischen individualgrundrechtlicher
Gewährleistung und kollektiver Einbindung

Froese, J.

2015, XIII, 190 S., Hardcover

ISBN: 978-3-662-44695-9