

## Eine Frage des Zwecks

Immobilientipp: Wie sich Teileigentum und Wohnungseigentum unterscheiden und eine Umnutzung gelingen kann

**Berchtesgadener Land.** Dem Unterschied zwischen Teileigentum und Wohneigentum widmet sich eine Pressemitteilung der Nowak Immobilien AG. Auch wenn die beiden Begriffe ähnlich klingen, so meinen sie doch nicht dasselbe, so der Immobilienexperte Armin Nowak aus Berchtesgaden.

Bei der Begründung einer Eigentumswohnanlage wird eine Teilungserklärung erstellt, die das Wohn- und Teileigentum unterei-

inander regelt und jeweils die entsprechenden Miteigentumsanteile für jede Einheit festlegt. Einer der großen Unterschiede ist, dass man in einem Teileigentum nicht wohnen darf. Es darf nur zu Zwecken genutzt werden, die nicht dem Wohnen zugeordnet sind.

Umgekehrt ist es ähnlich, wenn eine Einheit nach der Teilungserklärung Wohnzwecken dient, darf sie grundsätzlich nur zu Zwecken genutzt werden, die dem Wohnen zuzuordnen sind. So ha-

be zuletzt das Landgericht Berlin im Jahr 2019 entscheiden, heißt es in der Presseaussendung.

Bleibt die Frage, ob Teileigentum zu Wohnzwecken genutzt werden darf, wenn eine baurechtliche Genehmigung der Umnutzung vorliegt. Eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung kann sich indes gleichwohl als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierter Betrachtungsweise nicht mehr stört, als die

nach der Teilungserklärung vorgesehene Nutzung, so der Bundesgerichtshof im März 2018.

Die Lösung, um solchen Rechtsstreitigkeiten aus dem Weg zu gehen, wäre die Eigentümergemeinschaft von Anfang an einzubinden, weil der Sondereigentümer ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer sein Teileigentum nicht in Wohneigentum umwandeln kann. Erforderlich seien deshalb, neben der baurechtlichen Nutzungsänderung, eine Verein-

barung aller Wohnungs- und Teileigentümer und deren grundbuchrechtliche Bewilligung, da das Sondereigentum eine Inhaltsänderung bei allen übrigen Eigentümern bewirkt, teilt Nowak mit und verweist auf ein Urteil des BGH vom Juli 2021.

Helfen könnte dem Umnutzungswilligen, dass die Eigentümergemeinschaft die Wohnnutzung nicht untersagen kann, wenn es dem Umstand nach der

ursprünglichen Nutzung nicht mehr stört als die zulässige Nutzung als Teileigentum.

Nowak rät jedem Kaufinteressenten, vor dem Kauf einen Blick in die Teilungserklärung zu werfen und die Formulierung der Nutzungsmöglichkeiten, gerade bei Teileigentum, genau zu lesen, damit auch die gewünschte Nutzung möglich ist und nicht untersagt werden kann, so der Hausverwalter und Immobilienexperte Armin Nowak.

– red