INTERNATIONAL FINANCE GROUP

Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil ist ein rechnerisches Bruchstück an Wohnungseigentum. Bei der Umwandlung eines Hauses in Eigentumswohnungen legt der teilende Eigentümer für jedes Sondereigentum fest, wie viele Miteigentumsanteile (MA) dadurch repräsentiert werden. Meist werden die Bruchstücke als Teile von 1.000 angegeben, bei größeren Objekten auch von 10.000. In der Regel geht man dabei von einem gerechten Verteilerschlüssel aus, der z. B. auf der dem Verhältnis der Wohnflächen der Eigentumswohnungen beruht.

Beispiel

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche eines Objektes beträgt 800 Quadratmeter (m²). 1000 MA / 800 m² = 1,25 MA/m². Eine Wohnung mit 50 m² Wohnfläche hätte demnach 50 × 1,25 = 62,5/1000 MA.

Bei der Festlegung ist der teilende Eigentümer jedoch nicht daran gebunden, einen gerechten Schlüssel zu verwenden. So kann er zum Beispiel seine eigene Wohnung mit 501/1000 MA belegen und nur noch den Rest auf die anderen Eigentümer verteilen. Ob er unter diesen Umständen jedoch Käufer für die Wohnungen findet, sei dahin gestellt.

Sinn und Zweck von Miteigentumsanteilen

Das Bürgerliche Gesetzbuch kennt kein Eigentum an Gebäuden oder gar an einzelnen Wohnungen. Es sieht die auf einem Grundstück errichteten Bauwerke als wesentliche Bestandteile des Grundstücks an. Indem das Wohnungseigentumsgesetz das Sondereigentum an der einzelnen Wohnung nur in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück zulässt, fügt es sich in dieses System der Bindung des Gebäudes an das Grundstückseigentum ein.

Die Miteigentumsanteile sind die Grundlage für die Verteilung der Kosten des Gemeinschaftseigentums, also allen Ausgaben, die nicht vom Sondereigentümer selbst getragen werden. Auf den Eigentümer mit den meisten Miteigentumsanteilen kommen demnach auch die höchsten Kosten zu. In der Regel ist die Kostenverteilung aber in der Teilungserklärung gesondert geregelt, beispielsweise Wasserkosten nach Verbrauch, Verwalterentgelt pro Wohneinheit.

Auch bei der Eigentümerversammlung spielen die Miteigentumsanteile eine wichtige Rolle, da diese nur beschlussfähig ist, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind. Eine wie oben beschriebene Ungerechtigkeit bei der Verteilung der Miteigentumsanteile geht meist auch mit einer Änderung des Stimmrechts einher. Nach Gesetz hat jeder Eigentümer eine Stimme, doch in der Gemeinschaftsordnung kann auch ein Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen festgelegt werden. Eine nachträgliche Änderung der Verteilung

und/oder des Stimmrechts ist zwar theoretisch möglich, praktisch jedoch kaum durchsetzbar, da hierfür die Zustimmung aller Eigentümer eingeholt werden muss.