

# DEFINITION: GEMEINSCHAFTSEIGENTUM



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

## Was bedeutet Gemeinschaftseigentum?

Hier erkläre ich Dir ganz einfach, was der Begriff Gemeinschaftseigentum im Bereich Immobilie / Immobilien / Immobilien kaufen bedeutet. Vielleicht hast Du Dir schon mal die Frage „Was ist die Definition / Erklärung von Gemeinschaftseigentum?“ gestellt. Dies beantworte ich hier in diesem Video oder in meinem kostenlosen Immobilienlexikon der Grundlagen.

## Definition „Gemeinschaftseigentum“ gemäß Immobilienlexikon

Auch gemeinschaftliches Eigentum genannt. Bezeichnet das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Mehrfamilienhauses, die nicht (wie eine Eigentumswohnung oder der dieser zugeordnete Keller) im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Zum Eigentum der Gemeinschaft zählen z. B. Hausflur, Gemeinschaftsgarten und Dachfläche. Jeder einzelne Eigentümer hat an dem gemeinsamen Eigentum einen bestimmten Miteigentumsanteil, an dessen Höhe sich auch die Kostenverteilung (z. B. im Falle von Renovierungen am Dach) orientiert. Was in einem Mehrfamilienhaus Gemeinschafts- und was Sondereigentum ist, regelt die Teilungserklärung.

## Mehrfamilienhaus / Eigentumswohnungen – Der Unterschied

Gemeinschaftseigentum gibt es in Mehrfamilienhäusern, in denen die einzelnen Wohnungen Eigentumswohnungen sind. Die Wohnungen gehören unterschiedlichen Eigentümern. Oder sie sind zumindest potentiell an unterschiedliche Eigentümer verkaufbar. Im Gegensatz zu einem reinen Mehrfamilienhaus. Das ist nur als Ganzes verkaufbar. Und es ist deswegen nur als Ganzes verkaufbar, weil es erstmal juristisch aufgeteilt werden muss. Durch die Aufteilung entstehen im juristischen Sinn überhaupt erst verkaufbare einzelne Eigentumswohnungen.

## Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

In einem „aufgeteilten Haus“ gibt es einmal das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum. Sondereigentum ist praktisch die Wohnung. Das ist abgesondertes Eigentum, das individuell einer Person gehört.

Gemeinschaftseigentum ist einfach das gemeinschaftlich zu nutzende Eigentum an diesem Mehrfamilienhaus. Das sind zum Beispiel:

- der Dachboden, sofern nicht einzelne Abstellflächen individuell zugeordnet wurden,
- die Flure (Hausflure)
- das Grundstück,
- die Zugänge,
- die Kellerbereiche, die öffentlich zugänglich sind (nicht der Keller, der der Wohnung zugeordnet ist).

Das gemeinschaftliche Eigentum heißt deswegen gemeinschaftliches Eigentum, weil es der Gemeinschaft gehört (also allen). Jeder besitzt praktisch einen gewissen Anteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Und jeder muss auch mit seinem entsprechenden Anteil für den Unterhalt sorgen.

Abgewickelt wird das dann über den Wohnungseigentümerversorger, kurz WEG-Verwalter.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE

# DEFINITION: GEMEINSCHAFTSEIGENTUM



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

## Der Spezialfall – Das Sondernutzungsrecht

*„Jetzt gibt es noch einen Spezialfall, der nennt sich Sondernutzungsrecht. Ein Sondernutzungsrecht ist im juristischen Sinne definiert, als dass es Gemeinschaftseigentum ist, das allerdings nur einer nutzt oder abgetrennt von allen genutzt werden kann.“*

Beispiel: eine Erdgeschosswohnung, die zum Beispiel einen Garten hat. Der Garten wäre immer Gemeinschaftseigentum. Aber an diesem Gemeinschaftseigentum kann man dann zum Beispiel ein Sondernutzungsrecht begründen. So kann eben nur der Erdgeschoss-Eigentumswohnungsbesitzer diesen Garten nutzen darf.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE