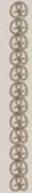


Zwischen öffentlich und privat: das
Sachenrecht in den Rechtsordnungen
Mitteleuropas zu Beginn des 21.
Jahrhunderts

Vortrag von Miklós Szirbik

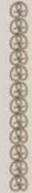
Rechtsvergleichende Privatrechtliche
Forschungswerkstatt 2025



NEMZETI
KÖZSZOLGÁLATI
EGYETEM
A HAZA SZOLGÁLATÁBAN

Die Eigenheiten des Eigentumsrechts im Rahmen von Wohnungseigentumsgemeinschaften





Einleitung

Grundlage der Forschung waren: „*die öffentlich-rechtlichen Rahmen der dinglichen Rechte*“ aus dem Forschungsprogramm der Rechtsvergleichenden Privatrechtlichen Forschungswerkstatt für das Jahr 2025

Ergänzt durch Gesichtspunkte des Gesellschaftsrechts dahingehend, wie die beiden untersuchten Rechtsordnungen die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentumsgemeinschaften handhaben



Einleitung

Ganze 22% der Wohnimmobilien in Deutschland stehen im Eigentum der Mitglieder von Eigentümergemeinschaften. Das entspricht etwa 9,4 Millionen Wohnungen von den insgesamt 42,8 Millionen im Jahr 2020. Von den Großstädten abgesehen ist der Anteil von Eigentümergemeinschaften am Immobilienmarkt etwa so groß wie der von klassischen Wohnbauunternehmen oder staatlichen beziehungsweise kommunalen Wohnungsunternehmen. Insgesamt leben 46.5% der Menschen in Deutschland im Eigenheim, die Hälfte davon sind Mitglieder von Wohnungseigentumsgemeinschaften.



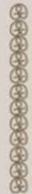
SPIEGEL Wirtschaft

Vonovia, Deutsche Wohnen und Co.
Das sind Deutschlands größte Vermieter

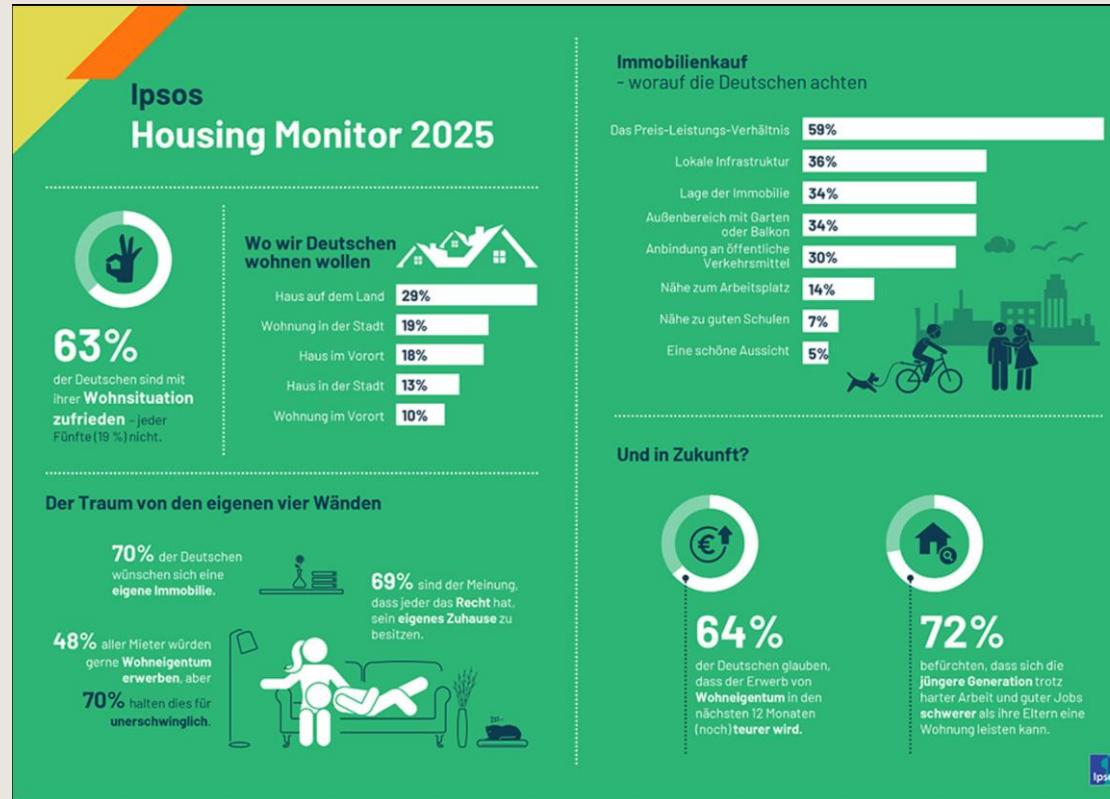
Börsennotierte Konzerne besitzen mittlerweile Hunderttausende Wohnungen in Deutschland. Ermöglicht hat ihren Aufstieg die Politik.

19.11.2018, 12.00 Uhr

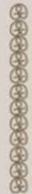
X f e ↗



Einleitung



Die Ergebnisse des **Ipsos Housing Monitor 2025** zeigen, dass viele Deutsche weiterhin von einem Eigenheim im Grünen träumen, während hohe Mieten und Immobilienpreise große Herausforderungen darstellen. Gleichzeitig ist das Vertrauen in politische Maßnahmen gering, wenn es um Lösungen für bezahlbaren Wohnraum. Die Studie basiert auf einer repräsentativen Befragung von 22.279 Personen aus 30 Ländern, darunter 1.000 Teilnehmer aus Deutschland im Alter von 16 bis 74 Jahren. Die Ergebnisse zeigen, dass viele Deutsche weiterhin von einem Eigenheim im Grünen träumen, während hohe Mieten und Immobilienpreise große Herausforderungen darstellen. Gleichzeitig ist das Vertrauen in politische Maßnahmen gering, wenn es um Lösungen für bezahlbaren Wohnraum geht.

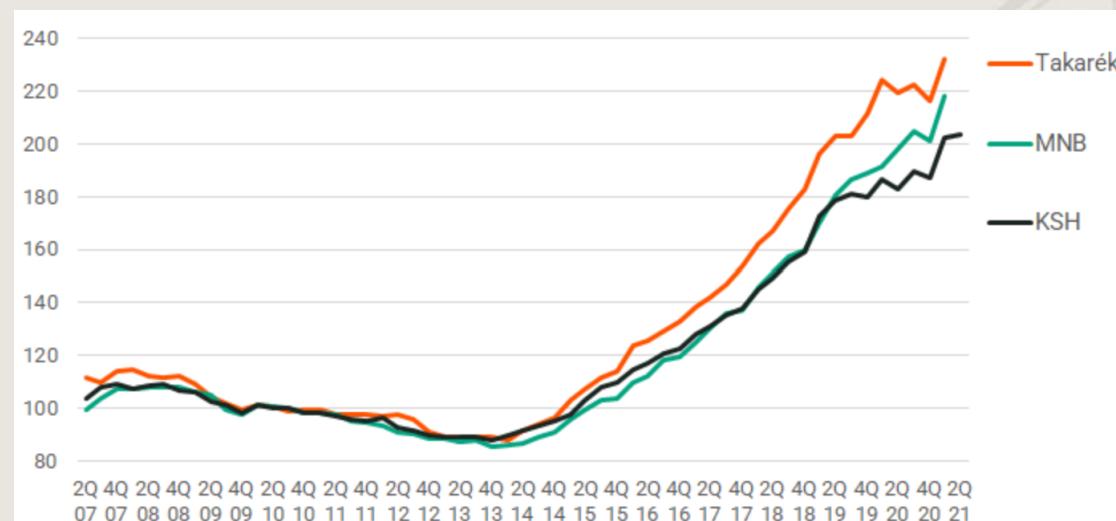


Einleitung

In Ungarn beträgt die Anzahl der Wohnungen etwa 4,4 Millionen, wovon 1,5 Millionen in als Wohnungseigentumsgemeinschaften betriebenen Wohnhäusern sind, **was etwa 33% des Wohnungsbestands entspricht**.

Laut der Datenerhebung des Ungarischen Amtes für Statistik gibt es in Ungarn etwa 45.000 Gebäude, die als Wohnungseigentumsgemeinschaften betrieben werden und es leben etwa 4 Millionen Menschen in diesen Immobilien.

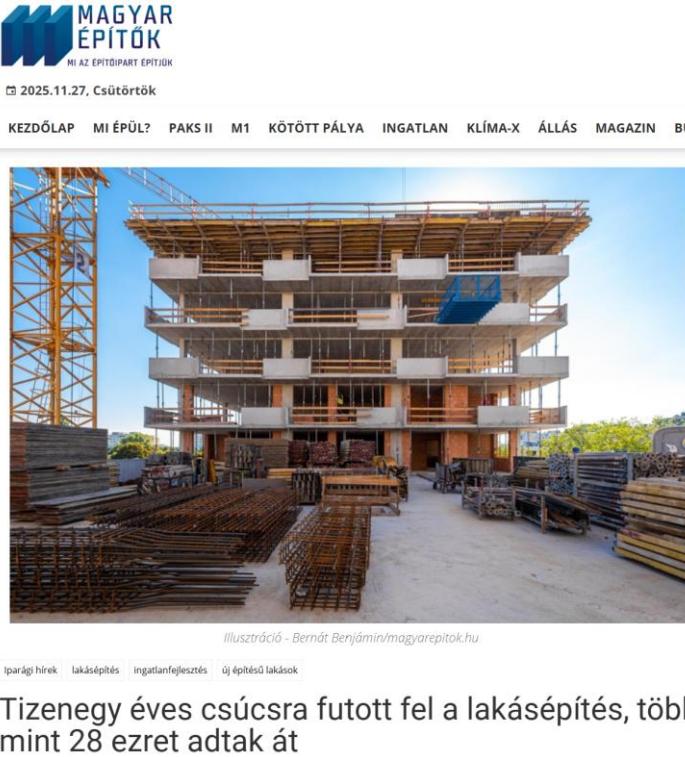
Die Wohnkosten sind in den letzten Jahren stark gestiegen, da die Hauspreise und Mieten seit 2014 unaufhaltsam gestiegen sind. Infolgedessen mehren sich immer lauter die Stimmen, die behaupten, Ungarn stehe vor einer Wohnungskrise, obwohl mehr als 90 % der Bevölkerung in ihren eigenen vier Wänden leben.





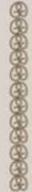
Einleitung

Der Wohnungsbau erreicht mit über 28.000 fertiggestellten Häusern einen Höchststand seit 11 Jahren (Stand 2021). Der durchschnittliche Anstieg beträgt 33 Prozent, aber in Städten mit Kreisrechten wurden 55 Prozent mehr Wohnungen gebaut und in Dörfern 45 Prozent mehr als im Vorjahr.



The screenshot shows a news article from the Magyar Építők website. The header includes the logo 'MAGYAR ÉPÍTŐK' and the text 'MI AZ ÉPÍTŐPART ÉPÍTŐÜK'. The date '2025.11.27. Csütörtök' is displayed. Below the header is a navigation menu with links: KEZDŐLAP, MI ÉPÜL?, PAKS II, M1, KÖTÖTT PÁLYA, INGATLAN, KLÍMA-X, ÁLLÁS, MAGAZIN, and BUIL. The main image is a photograph of a multi-story residential building under construction, with a yellow construction crane on the left and various building materials and equipment in the foreground. Below the image is the caption 'Illusztráció - Bernát Benjámin/magyarepitok.hu'. At the bottom of the screenshot, there is a navigation bar with links: Iparági hírek, Lakásépítés, Ingatlanfejlesztés, and Új építésű lakások.

Tizenegy éves csúcsra futott fel a lakásépítés, több mint 28 ezret adtak át

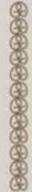


Ziele

Eine **Darstellung der Rechtsgeschichte** der einschlägigen Regelungen, in deren Rahmen darzulegen ist, wie sich gesellschaftliche Umwälzungen nach den beiden Weltkriegen auf die Eigentumsverhältnisse von Wohneigentum ausgewirkt haben.

Darüber hinaus geht die Forschung auch auf die gegenwärtigen Regelungen ein einschließlich der relevanten Reformen.

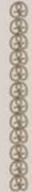
Ein weiteres Ziel ist eine Ermittlung der häufigsten rechtsmethodischen Fragestellungen anhand der Fachliteratur und Rechtsprechung in den beiden Ländern (etwa **Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentumsgesellschaften** oder die **Rechtsnatur der Eigentümergemeinschaften**).



Ziele

In Deutschland ist das Wohnungseigentumsgestz (WEG) aus dem Jahre 1951 maßgeblich, welches zuletzt das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WeMoG) aus dem Jahr 2020 einer grundlegenden Erneuerung unterwarf.

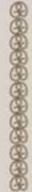
In Ungarn existierte bereits im Jahre 1924 eine Regelung zu dieser speziellen Form des Wohnungseigentums, welches dieser Aufsatz weiter unten schildert. Nach dem Systemwechsel im Jahre 1989 trat 2003 das bis heute maßgebliche Gesetz 2003/CXXXIII über die Wohnungseigentumsgemeinschaften in Kraft, welches zuletzt im Jahre 2024 überarbeitet wurde.



Vorgeschichte der Rechtsinstitute

- Mit den weitreichenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen zu Beginn des XX. Jahrhunderts erfuhr auch die Stellung des Privateigentums eine grundlegende gesellschaftliche Umbewertung.
- Wunsch nach einem Eigenheim
- Keine befriedigenden Rechtsrahmen für gemeinschaftliche Bauvorhaben (Neubau, Umbau) bzw. gemeinschaftlichen Erwerb



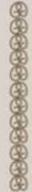


Vorgeschichte der Rechtsinstitute

Damalige Regelungen erlaubten **Wohnhaus-Aktiengesellschaften** beziehungsweise **Wohnhausgenossenschaften**, in deren Fall das Eigentum am Gebäude allerdings den jeweiligen juristischen Personen zustand und die Eigentumsrechte an den einzelnen Wohnungen mit den Anteilen oder Aktien an der Gesellschaft abgebildet wurde.

Zu Beginn der XX. Jahrhunderts gab es in Ungarn nur eine wenige örtlich ausgeprägte sogenannte Halbwirtschaften (félgazdaság), welche im Grundbuch als „Haus-Teil“ oder Etagenaufbau eingetragen waren. Eine landesweit gültige und einheitliche Regelung existierte nicht.

Mehrheit der Menschen in (West-)Deutschland lebte in Mietwohnungen, sodass sich eine Praxis verbreitete, im Rahmen derer der Mieter zum Zwecke des Erwerbs vom eigenen Wohneigentum mit dem Vermieter auf schuldrechtlicher Grundlage Finanzierungsbeiträge zum Gebäudeausbau vereinbarte. Ebenfalls verbreitet war der **Baukostenzuschuss** im Rahmen dessen eine Privatperson Beiträge zu Errichtung eines späteren Miethauses leistete.



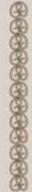
Vorgeschichte der Rechtsinstitute

Sachenrechtliche Konstrukte versuchten die wachsende Nachfrage nach Eigenwohnungen im Rahmen dinglich wirkender Benutzungsregelungen zu befriedigen (dingliche Nutzungsrechte wurden mit Teileigentum kombiniert) gemäß § 1010 BGB oder durch das Eigenwohnrecht gemäß § 1093 BGB, welches anstelle der Mietverhältnisse trat.

Keine Rahmenregelungen. Nur **§ 131 EGBGB** befasste sich mit der Thematik mittelbar:

„Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, welche für den Fall, daß jedem der Miteigentümer eines mit einem Gebäude versehenen Grundstücks die ausschließliche Benutzung eines Teiles des Gebäudes eingeräumt ist, das Gemeinschaftsverhältnis näher bestimmen, die Anwendung der §§ 749 bis 751 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ausschließen und für den Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Miteigentümers das Recht, für die Insolvenzmasse die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, versagen.“

Mit der Möglichkeit landesrechtlicher Regelungen lebte nur Baden-Württemberg, während Bayern zu Beginn der 1950-er Jahre eine solche Regelung erst diskutierte. Insgesamt drohte eine regionale Zersplitterung der Regelungsmaterie und die Regelungsbefugnis der Landesgesetzgeber war ohnehin sachlich eingeschränkt, sodass die Rechtslage auf Bundes- wie Landesebene lückenhaft war.

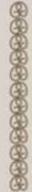


Vorgeschichte der Rechtsinstitute - Deutschland

Diese obigen Zustände führten sodann zur Verabschiedung des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahre 1951 (WEG) in Deutschland.

Die Maßgaben des WEG hinsichtlich der Verwaltung des gemeinsamen Eigentums lehnen sich an das Vereinsrecht an. Das WEG regelt die Verfahrensvorschriften für Beschlüsse der Gemeinschaft (Wohnungseigentümersversammlung). §§ 23-25 WEG regeln dabei die Einberufung, Beschlussfähigkeit, Abwicklung der Versammlung.

Darüber hinaus kann, **auf Grundlage des WEG das Miteigentum** (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) an einem Grundstück durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass **jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuchs** das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude (Sondereigentum) eingeräumt wird.

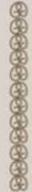


Vorgeschichte der Rechtsinstitute - Ungarn

Auf die oben dargelegten Herausforderungen versuchte der Gesetzgeber mit dem **Gesetzesartikel 1924/XII.** über das Gemeinschaftshaus-Eigentum eine angemessene Antwort zu erarbeiten und erschuf eine Regelung, die bis heute prägend ist für die einschlägigen Regelungen seit dem Systemwechsel im Jahre 1989.

So sollte das Bauwerk unter den Eigentümern nach natürlich definierten Gebäudeteilen, beispielsweise nach Stockwerken oder Wohnungen, aufgeteilt werden können, und sie sollten für jeden Teil des Bauwerks unabhängige Eigentumsrechte begründen können.

Die aus den nebeneinanderstehenden Eigentumsrechten resultierenden gegenseitigen Rechte und Pflichten erzeugten nach damaliger Auffassung keine derartigen Schwierigkeiten, welche, von einigen Spezialregeln abgesehen, nicht mit entsprechender Anwendung der Vorschriften für das Gemeinschaftseigentum, das Nachbarrecht und das Recht der Dienstbarkeiten gelöst werden könnten

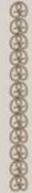


Vorgeschichte der Rechtsinstitute - Ungarn

Ein erhebliches Kapitel der Privatisierungswelle im Rahmen des Systemwechsels in Ungarn nach 1989 war die Veräußerung staatlicher, später kommunaler Wohnungen an deren Mieter. Waren noch in den ersten Jahren der Privatisierung die 703.000 kommunalen Wohnungen ein erheblicher Anteil des landesweiten Wohnungsbestandes, sank diese Zahl bereits bis 2007 auf 167.000, wobei am Ende der Privatisierung lediglich 4,3 % aller Wohnungen im Eigentum der öffentlichen Hand verblieben.

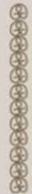
Die aus der sozialistischen Zeit stammende **Gesetzesverordnung 11/1977** bot keine zufriedenstellenden Rechtsrahmen mehr, da sie wie ihr Vorgänger (**Gesetzesartikel 1924/XII.**) auf kleinere Gebäude mit um die 6 Wohnungen angelegt war, während die neu entstandenen Gemeinschaften mehr als das Zehnfache an Haushalten umfassten.

Deas veranlasste die Erarbeitung des heute gültigen ,mehrfach überarbeiteten **Gesetz 2003/CXXXIII über die Wohnungseigentumsgemeinschaften (nachfolgend Tht nach ungarischer Abkürzung)**



Rechtlicher Rahmen und rechtsdogmatische Fragen bezüglich des Eigentumsrechts sowie der Rechtsfähigkeit von Wohnungseigentumsgemeinschaften

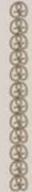




Aktuelle Regelung - Deutschland

Eigentumsrecht: Folgende Grundbegriffe enthält das WEG: **Wohnungen**; nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sowie Wohnungseigentum. Dabei ist **Wohnungseigentum das Sondereigentum** an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, gemäß § 1 Abs. 2 WEG. Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG) oder durch Teilung (§ 8 WEG) begründet. **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

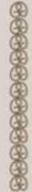
Verwaltung (Gesellschaftsrecht): Die Maßgaben des WEG hinsichtlich der Verwaltung des gemeinsamen Eigentums lehnen sich an das Vereinsrecht an. Das WEG regelt die Verfahrensvorschriften für Beschlüsse der Gemeinschaft (Wohnungseigentümersversammlung). §§ 23-25 WEG regeln dabei die Einberufung, Beschlussfähigkeit, Abwicklung der Versammlung.



Aktuelle Regelung - Deutschland

Diese Rechtsbegriffe führe in der Praxis häufig zu **Anwendungsfragen**, welche in vielen Jahrzehnten richterlicher Praxis konkretisiert wurden.

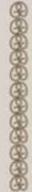
Beispielsweise ist der **genaue Begriff der Wohnung i.S.d WEG** nicht näher bestimmt. Nach der Rechtsprechung ist maßgeblich, dass die Summe der baulichen Einheiten die Führung eines Haushalts ermöglicht und eine bauliche Abgeschiedenheit im Sinne der steuerrechtlichen Vorschriften vorliegt. Hotelzimmern etwa fehlt das Element der Dauerhaftigkeit, sodass sie nicht als Wohnung anzusehen sind.



Aktuelle Regelung - Deutschland

Streitstände zur Rechtsnatur: Nach Inkrafttreten des WEG vertraten einige Auffassungen den Standpunkt, dass die Maßgaben des WEG dem Eigentumsbegriff des BGB zuwiderlaufen und daher nichtig seien. Spätere dogmatische Streitigkeiten bezogen sich darauf, ob das Sondereigentum oder das Miteigentum in Vordergrund zu stellen sei oder ob beide Rechtspositionen Elemente eines einheitlichen Rechts seien, welches wiederum den dinglichen Rechten zuzuordnen sei.

Eine wesentliche Frage bei der Auslegung des WEG bestand darin, ob die Rechtsnatur der Wohnungseigentumsgemeinschaft aus dem **Schuldrecht** stammt, weil das Sondereigentum durch Vereinbarung zustande kommt und insgesamt einer BGB-Bruchteilsgemeinschaft gemäß § 741 BGB nahe kommt gegebenenfalls in analoger Anwendung. Andere Auffassungen, insbesondere die **Trinitätslehre** sahen in der Wohnungseigentumsgemeinschaft wiederum eine sachenrechtliche sui generis Konstruktion, auf welche sich auch die Wechselwirkung der Eigentumsrechte auswirkt durch deren Verbindung mit dem gemeinsamen Eigentum am Grundstück und Teilen des Gebäudes



Aktuelle Regelung - Deutschland

Überwiegend wird das Wohnungseigentum in der hier erörterten Form **als besonders ausgestaltetes Miteigentumsanteil** betrachtet. Erscheinungen, die sich mit den Vorschriften über das Miteigentum nicht erklären lassen, gelten nach überwiegender Auffassung als Ausnahmen, welche aus der besonderen Ausgestaltung des Miteigentums resultieren. Einigkeit besteht auch darüber, dass das Wohnungseigentum anders als der schlichte Miteigentumsanteil mehreren Personen zu Miteigentum nach Bruchteilen zustehen kann und auch Gegenstand einer Belastung mit Dienstbarkeiten sein kann.





Aktuelle Regelung - Deutschland

Gesellschaftsrechtliche Aspekte: Als Ergebnis der WEG-Reform aus dem Jahr 2020 kann gemäß § 9a WEG die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaft) Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8. WEG. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergemeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks. Auch die Lasten und Risiken aus der Verwaltung des Gebäudes wurde der Gemeinschaft überantwortet.

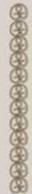
Das ist ein **Paradigmenwechsel**, welcher die Regelungen des WEG an das Gesellschaftsrecht annähert. Neue Regeln wurden auch im Bezug auf das Rechtsverhältnis der Eigentümer und der Gemeinschaft sowie der Rechtsstellung des Verwalters und des Beirats eingeführt.

BGH erkannte im Jahr 2005 eine Rechtsfähigkeit an, was die Einführung des § 9a WEG begünstigte.

Wichtigerer Grund: Abbau erheblicher Sanierungsrückstände durch langsame innere Willensbildung in den Gemeinschaften resultierten.

Fragen der Rechtsform - Ungarn

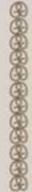
In der Begründung zum neuen BGB heißt es: „Die Besonderheit einer Wohnungseigentumsgemeinschaft als Rechtsform wird im Wesentlichen durch drei Elemente bestimmt: Zum einen hat sie definitiv Teile, die sich im individuellen Eigentum befinden, zum anderen gibt es Teile, die sich im gemeinsamen Eigentum befinden, und drittens sind die Bewohner nicht nur Eigentümer, sondern auch Mitglieder einer besonderen Vereinigung, die teils über Rechtspersönlichkeit verfügt und teils nicht. Ein künstliches Konstrukt, das sich nicht in traditionelle dogmatische Rahmen einfügen lässt. Diese Merkmale bestimmen gemeinsam die charakteristischen Eigenschaften einer als Wohnungseigentumsgemeinschaft betriebenen Eigentumswohnanlage. Da die Regelung der Errichtung und des Betriebs von solchen Eigentumswohnanlagen in unserem geltenden Recht heterogen und uneinheitlich ist und zahlreiche technische Detailvorschriften und Betriebsbestimmungen enthält, ist die Aufnahme dieser detaillierten Regelungen zu Eigentumswohnanlagen in den vorliegenden Gesetzesvorschlag (BGB) nicht gerechtfertigt. Die detaillierten Regelungen zu Eigentumswohnanlagen sind in einem gesonderten Gesetz festgelegt.



Fragen der Rechtsform - Ungarn

Hinsichtlich der Rechtsfähigkeit handelt es sich bei den Wohnungseigentümergemeinschaften nach dem Konzept des ungarischen BGB um **rechtsfähige Organisationen außerhalb des Kreises der juristischen Personen**, mit entsprechend beschränkter oder relativer Rechtsfähigkeit. Gemäß § 3 Abs 1 Tht. kann die Wohnungseigentümergemeinschaft unter dem gemeinsamen Namen, den sie trägt, Rechte erwerben und Pflichten bei der Instandhaltung des Gebäudes und bei der Verwaltung von Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftseigentum eingehen, kann unabhängig klagen und verklagt werden, Eigentumsrechte im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftseigentum ausüben und die Lasten des Gemeinschaftseigentums tragen.

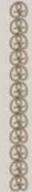
Diese Bestimmung führt dazu, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft **keine Rechtspersönlichkeit** besitzt und nur eingeschränkt rechtlich handlungsfähig ist, da sie im Allgemeinen nicht Gegenstand bürgerlicher Rechte und Pflichten sein kann, sondern nur im Rahmen der im Tht. festgelegten Bestimmungen.



Fragen der Rechtsform - Ungarn

Die Rechtsprechung klassifiziert Ansprüche im Zusammenhang mit dem Schutz von Eigentum und Besitz an Grundstücken, Gebäuden, Gebäudeteilen und Flächen im gemeinsamen Eigentum ebenfalls als Unterfälle der relativen Rechtsfähigkeit. (LB PfV.I.21.008/2007/4., EBH2008.1784.). Darüber hinaus gehende dingliche Anspruchsdurchsetzungen umfasst diese Rechtsfähigkeit aber nicht. (BH2006.252., EBH2010.2232.). Insgesamt handelt es sich also um eine relativ rechtsfähige sonstige Rechtssubjekt gemäß § 3:3 Abs 2 und 3 des ungarischen BGB.

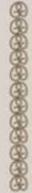




Fragen der Rechtsform - Ungarn

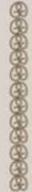
Eigentumsrecht: Zu beachten ist, dass das ungarische BGB die Regelungen betreffend der Wohnungseigentümergemeinschaft im Fünften Buch (Sachenrecht), Zweiter Teil, Kapitel VI. („gemeinsames Eigentum und die Wohnungseigentümergemeinschaft“) enthält.

Allerdings stellen diese Maßgaben des ungarischen BGB nur „Hintergrundregelungen“ im Verhältnis zum Tht. dar und sind bei abweichenden Maßgaben letzterer auch nicht anwendbar. Im Rahmen des Tht. existieren Elemente des gemeinsamen Eigentums (gemeinsame Gebäudeteile) und exklusive Eigentumsrechte (Wohnungen, andere Räumlichkeiten, sofern sie sich in Privatbesitz befinden) nebeneinander.



Fragen der Rechtsform - Ungarn

Eigentumsrecht: Daher betrachtet die Literatur das Wohnungseigentum als eine besondere Form des Gemeinschaftseigentums, genau wie andere derartige Formen, die gemeinsam haben, dass die für sie geltenden besonderen Regelungen sich von der allgemeinen entweder im Ursprung des Gemeinschaftseigentums oder in seinem Inhalt unterscheiden. In der Literatur werden zahlreiche Formen in diesem Bereich diskutiert, wie zum Beispiel Haushalts- oder Lebensgemeinschaftseigentum, gemeinsames Eigentum in Dokumenten und landwirtschaftliche Gemeinschaften (Forstvereinigungen, Berggemeinschaften). Wesensbestimmend für die Wohnungseigentumsgemeinschaft ist daher, dass sie sich an der Grenze zwischen Gesellschaft und Bruchteilsgemeinschaft befindet und sich daher schwer in die traditionellen Dogmen einfügt.



Fragen der Rechtsform - Ungarn

Gesellschaftsrecht: Wie dargelegt, befindet sich die Wohnungseigentumsgemeinschaft zwischen Gesellschaftsrecht und Sachenrecht und wird nach herrschender Auflassung relativ rechtsfähig angesehen (Beschluss 3/2006. II.8. AB des ungarischen Verfassungsgerichts). Eine erste Regelung zu dieser Rechtsfähigkeit wurde mit dem Gesetz 1997/CLVII. Eingeführt, was im heutigen Tht. in dessen § 3 übernommen wurde. Hintergrund war, dass in der **Praxis der Gerichte** die Vertretung der Gemeinschaft durch den Verwalter bei Haftung der Eigentümer als schwer durchsetzbar erwies zumal immer mehr **Spezialgesetze** die **Wohnungseigentumsgemeinschaft selbst als Anspruchsnehmer oder Gegnerin in Bezug nahmen.**

Diese Unklarheit verlangte nach gesetzgeberischer Tätigkeit.

Fragen der Rechtsform - Ungarn

Gesellschaftsrecht: Dieser Klärungsbedarf findet sich auch in der Präambel des **Gesetzes LIX/2025** über die Registrierung juristischer Personen wieder, in deren Punkt 13 es heißt: „Die Rechtsstellung von Wohnungseigentümergemeinschaften bedarf einer Regelung. Die beschränkte Rechtspersönlichkeit von Wohnungseigentümergemeinschaften ist überholt, und ihre Behandlung und Regulierung als juristische Personen ist gerechtfertigt. Auf dieser Grundlage kann die Überprüfung der für Wohnungseigentümergemeinschaften geltenden Rechtsvorschriften beginnen, und die Wohnungseigentümergemeinschaft kann später als eine Art privater juristischer Person kann im System der Firmenregister aufgenommen werden.“

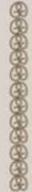
In diesem Zusammenhang ist das **Gesetz XCII von 2021** über die Registrierung von juristischen Personen und das Registrierungsverfahren (nachfolgend Jsznytv.) zu erwähnen, das vom Parlament am 15. Juni 2021 verabschiedet wurde und dessen Inkrafttreten vom Gesetzgeber auf den 1. Januar 2026 verschoben wurde.

Fragen der Rechtsform - Ungarn

Gesellschaftsrecht: Gemäß § 2 Abs 1 und § 3 Abs 2 Jsznytv werden Eigentumswohnungen unter den Geltungsbereich des Wohnungsgesetzes gestellt und somit als juristische Personen im Sinne dieses Gesetzes eingestuft.

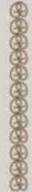
Erhebliche Kritik aus der Fachliteratur folgte: im Dritten Buch des ungarischen BGB schuf der Gesetzgeber mit der Einführung der juristischen Person in das Rechtssystem eine **eigenständige Rechtspersönlichkeit**, die über einen von den natürlichen Personen **getrennten Apparat, eigenes Vermögen, einen spezifischen Namen und Zweck**, einen **eigenen Sitz und eigene Zuständigkeiten** sowie die Fähigkeit verfügt, in zivilrechtlichen Angelegenheiten unabhängig und umfassend zu handeln.

Diese Aspekte fehlen bei der Eigentümergemeinschaft, etwa hinsichtlich des Sitzes (Zustellung and Verwalter ausreichend etc). Sie ist eher Rechtsgemeinschaft als eine Gesellschaft mit klassischem Zweck.



Fragen der Rechtsform - Ungarn

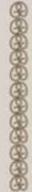
Gesellschaftsrecht: Nach der Begründung für das oben dargelegte Gesetz CLVII/1997 „erscheint es gerechtfertigt, einer Gemeinschaft, die oft aus mehr als hundert separaten Eigentumsrechten und noch mehr Miteigentümern besteht, die gleiche Befugnisse zu geben, wie etwa einer aus einem Ehepaar bestehenden offenen Handelsgesellschaft oder Kommanditgesellschaft, da die Wohnungseigentümergemeinschaften bedeutende Gebäudevermögen und Geldsummen verwalten. (...) Die rechtliche Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft kann jedoch nicht ohne die zugrunde liegende Verantwortung der Miteigentümer bestehen.“



Zusammenfassung

In beiden Rechtsordnungen ist das Rechtsinstitut der Wohnungseigentumsgemeinschaften über historisch gesehen relativ lange Zeitabschnitte hinweg entstanden mit vielen lückenhaften, punktuellen Regelungen, regional ausgeprägten Rechtspraktiken.

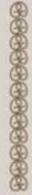
Die bezüglich der Wohnungseigentumsgemeinschaften in beiden Ländern verabschiedeten Gesetze ordnen Spezialvorschriften an, die in vielerlei Hinsicht eine Durchbrechung sachenrechtlicher Prinzipien darstellen und gesellschaftsrechtliche Elemente in die Erwägungen aufnehmen, da die Bündelung von zahlreichen Personen (und Haushalten) komplexe Entscheidungsfindungen in den betroffenen Gebäuden erforderlich machte.



Zusammenfassung

Die Handhabung dieser Regelungen an der Grenze mehrerer Rechtsgebiete stellt die Rechtsanwender beider Länder vor Herausforderungen, sodass die Rechtsprechung entlang zahlreicher Gruppen typisierbarer Rechtsfälle die Konkretisierung der Rechtsvorschriften vorantreibt und dabei sowohl sachenrechtliche als auch gesellschaftsrechtliche Erwägungen heranzieht.

In beiden Ländern gibt es von Seiten des Gesetzgebers Maßnahmen zur Regelung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentumsgemeinschaften, indes ist die Reaktion der Praxis eher kritisch zumal zahlreiche weitere Rechtsfragen mit der (Teil)-Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentumsgemeinschaften entstehen.



NEMZETI
KÖZSZOLGÁLATI
EGYETEM
A HAZA SZOLGÁLATÁBAN

Vielen Dank!

