



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST



NEMZETI
KÖZSZOLGÁLATI
EGYETEM
LUDOVIKA



Institut
für Ostrecht
Institute for East European Law

Összehasonlító jogi kutatóműhely:

„Jogi határvidékek: a magánjog és a közjog érintkezési pontjai
hibrid jogterületeken“

Rechtsvergleichende Forschungswerkstatt:

„Juristisches Grenzland: Die Berührungspunkte zwischen Privatrecht
und öffentlichem Recht in hybriden Rechtsgebieten“

12. számú Working Paper / Working Paper Nr. 12

Miklós Szirbik

Die Eigenheiten des Eigentumsrechts
im Rahmen von Wohnungseigentumsgemeinschaften

(A tulajdonjog sajátosságai
a társasházi jogviszonyokban)

November 2025

Vortrag auf der Tagung der Forschungswerkstatt

„Zwischen öffentlich und privat: das Sachenrecht in den Rechtsordnungen Mitteleuropas
zu Beginn des 21. Jahrhunderts / A köz és a magán határán: a dologi jog Közép-Európa
jogrendszerében a 21. század kezdetén“

I. Einleitung

Grundlage der gegenwärtigen Forschung ist hinsichtlich der Forschungsthemen der Forschungswerkstatt für das Jahr 2025 „*die öffentlich-rechtlichen Rahmen der dinglichen Rechte*“ ergänzt durch Gesichtspunkte des Gesellschaftsrechts dahingehend, wie die beiden untersuchten Rechtsordnungen die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentumsgemeinschaften handhaben.

1. Relevanz des Forschungsfelds

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 2020.¹ 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.

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.² 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.

In beiden Rechtsordnungen unterliegen diese Arten von Wohnimmobilien speziellen Regelungen, die schuldrechtlicher, teils gesellschaftsrechtlicher und sachenrechtlicher Natur sind. Abzugrenzen sind diese Wohnungseigentumsgesellschaften von den Timeshare-Konstruktionen,³ die darauf gerichtet sind, veräußerbare, eingetragene dingliche Rechte zum Zwecke der zeitlich begrenzten Nutzung als Freizeit- oder Wohnunterkunft vertraglich zu gewährleisten. Solche Rechtsgeschäfte beziehen sich auf dingliche Rechte an von Bauunternehmen errichteten Objekten als Investition oder zum Zwecke der zeitlich begrenzten Nutzung, sodass mit den hier untersuchten Wohneigentumsgemeinschaften

¹ Hegner u. Möller, 2020, <https://hegner-moeller.de/zahl-des-monats-november-22-prozent/>.

² Drávucz Péter, economx 2024, <https://www.economx.hu/magyar-gazdasag/kozok-kepviselo-ingatlanugyi-hatosag-nyilvantartas.788334.html>.

³ Papp Tekla: Röviden a timesharing-szerződésről. Európai Jog, 2006/4., 24-28.

vergleichbare Rechtsgemeinschaften nicht zu Stande kommen, welche wiederum für die rechtlichen Rahmen von Wohnungseigentumsgemeinschaften maßgeblich sind.

2. Forschungsrichtungen

Da in beiden untersuchten Ländern der Anteil dieser Wohnungseigentumsgesellschaften am Immobilienmarkt recht hoch ist und die für sie geltende Rechtsmaterie gelegentlich revidiert wird, erscheint der Vergleich der Regelungskonzepte der beiden Länder entlang der nachfolgend dargelegten Gesichtspunkte nützlich.

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

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 dieser Aufsatz auch 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).

2.2. Relevante Rechtsvorschriften

In Deutschland ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aus dem Jahre 1951 maßgeblich, welches zuletzt das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WeMoG) aus dem Jahr 2020 einer grundlegenden Erneuerung unterwarf.⁴

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.

⁴ Der Bundesrat hat am 9. Oktober 2020 das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz Bundesratsdrucksache 544/20 gebilligt, dass der Bundestag am 17. September 2020 (Bundestagsdrucksache 19/18791 und 19/22634) verabschiedet hatte. Nach Unterzeichnung durch den Bundespräsidenten ist das Gesetz im Bundesgesetzblatt verkündet worden und am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten. Siehe auch Matthias Hartmann et al: Das neue WEG-Gesetz: Das sind die Neuerungen, Techem.de, 2020: <https://www.techem.com/de/de/ratgeber/alle-beitraege/das-neue-weg-gesetz>.

II. Die Regelungen der Wohnungseigentumsgemeinschaften in den beiden Rechtsordnungen

1. Ungarn

1.1. Vorgeschichte

Mit den weitreichenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen zu Beginn des XX. Jahrhunderts erfuhr auch die Stellung des Privateigentums eine grundlegende gesellschaftliche Umbewertung. Ein Aspekt hiervon war, dass in breiten Schichten der Bevölkerung der Wunsch nach einem Eigenheim entstand und die Menschen sich diesen Wunsch häufig mit nur beschränkteren finanziellen Aufwendungen erfüllen wollten.

Zu Beginn der XX. Jahrhunderts gab es in Ungarn nur eine wenige örtlich ausgeprägte Halbwirtschaften (*félgazdaság*)⁵, welche im Grundbuch als „Haus-Teil“ oder Etagenaufbau eingetragen waren. Eine landesweit gültige und einheitliche Regelung existierte nicht, sodass das Gesetz keine angemessenen rechtlichen Rahmen für die veränderten Bedürfnisse der breiten Bevölkerung zu bieten vermochte für den Fall, dass ein Gebäude von mehreren späteren Eigentümern gemeinsam errichtet oder gekauft wurde, beziehungsweise, dass ein bestehendes Gebäude von mehreren Parteien gemeinsam ausgebaut wurde mit dem Ziel, dass alle Beteiligten eine eigene Eigentumswohnung erhalten in einem nach Außen einheitlich erscheinendem Gebäude.

Ein weiterer historischer Vorläufer sind 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.⁶

⁵ Im Grunde handelt es sich um ein Anwesen, auf dem mehr als ein separater Bauernhof betrieben wird, auf dem separate Eigentümer in ihren eigenen Gebäuden oder Gebäudehälften leben und arbeiten, während der Hof zwischen den beiden Flügeln des Gebäudes sowie einige separate Wirtschaftsgebäude oder Tore, Brunnen usw. das gemeinsame Eigentum darstellen. Es war üblich, zwei separate Eingangstore zur Straße hin zu errichten und die Fassade bewusst so zu gestalten, dass die beiden separaten Gebäudeteile erkennbar waren. Siehe beispielsweise Österreichischer Oberster Gerichtshof, Urteil vom 10.11.1988 OB606/88. https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_19881011_OGH0002_0050OB00606_8800000_000/JJT_19881011_OGH0002_0050OB00606_8800000_000.html

⁶ Macher Gábor, *A társasház-tulajdonról szóló 1924. évi XII. törvény cikk*, In: *Jogtörténeti Szemle*, továbbá *Közjegyzők Közlönye* 2016/5. szám.

1.2. Der Gesetzesartikel 1924/XII. über das Gemeinschaftshaus-Eigentum (A társasház-tulajdonról szóló 1924. évi XII. törvénycikk)

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 1989.⁷

Ziel war es, Bauherren mit geringerem Kapital die Möglichkeit zu geben, sich zusammenzuschließen und gemeinsam ein größeres Bauwerk zu errichten, da im damaligen Rechtssystem keine zufriedenstellende Lösung für solche Vorhaben gefunden werden konnte. 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 in Natur getrennten Teile des Gebäudes stellten unabhängig voneinander im Grundbuch eingetragene und marktgängige Vermögenswerte dar, die veräußert, vererbt und belastet werden konnten.

Die Gesetzesbegründung betonte, dass das Grundstück und darauf errichtete Gebäude in deren äußerlichen Erscheinung eine einheitliche Sache darstellten und es daher im Verhältnis zur Natur der Sache notwendig ist, dass mit Ausnahme jener Gebäudeteile oder Gebäude, die als Gegenstand der in Natur aufgeteilten und nebeneinander selbstständig existierenden Eigentum-Teile dienten, das Grundstück selbst sowie manche Gebäude oder Gebäudeteile im gemeinsamen Eigentum der Eigentümergemeinschaft stehen.

Nach der Absicht des Gesetzgebers musste das Grundstück in Form des gemeinschaftlichen Eigentums im Verhältnis der Eigentumsanteile zum Gesamtobjekt (Gebäude und Gebäudeteile) den einzelnen Gemeinschaftseignern zustehen. 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.

⁷ Vgl. Die Begründung zum Gesetzesentwurf „2003. évi T/4927. számú törvényjavaslatát a társasházakról“, S. 25.: Der Gesetzesentwurf sieht die Beibehaltung des Wohnungseigentums vor, das in Ungarn seit dem Gesetz XII von 1924 existiert, als eine speziell gemeinschaftliche Form des Eigentums. [...] Der Vorschlag ändert nichts an der in der Praxis bewährten Bestimmung, die es der Wohnungseigentümergemeinschaft ermöglicht, unter dem von ihr getragenen gemeinsamen Namen Rechte zu erwerben, Pflichten einzugehen und in gemeinsamen Angelegenheiten selbstständig zu klagen und verklagt zu werden.

Der Gesetzesartikel entsprach in der Praxis den allgemeinen Erwartungen und bot einen erheblichen Anreiz zum Bau von Gebäuden in Eigentumsgemeinschaften, war aber gleichzeitig nur auf Bauten nach Inkrafttreten der Regelung und mit höchstens zwei bis sechs Wohnungen anwendbar.

Diese Regelung war bis ins Jahr 1977 in Kraft und auch die Entscheidungsträger des Sozialismus in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg erkannten den Nutzen dieser Regelungen an, etwa dadurch, dass die Verordnung 1/1964. (VII. 5.) ÉM die Möglichkeit für Staatsbetriebe schuf, Arbeitgeberkredite zur Gründung von Eigentümergemeinschaften zu gewähren.⁸ Im Jahr 1977 wurde so dann der Gesetzesartikel von 1924 durch die Gesetzesverordnung 11/1977 über die Hauseigentümergemeinschaften ersetzt, wobei die neue Regelung im Wesentlichen die alte fortbestehen ließ.

1.3. Das Gesetz 2003/CXXXIII über die Wohnungseigentumsgemeinschaften

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.⁹ Betroffen waren ehemalige Miethäuser aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg, die danach verstaatlicht wurden (sog. Mietpaläste in den Großstädten) sowie Wohnblöcke der 1970-er Jahre, die in groß angelegten staatlichen Wohnbauprojekten der sozialistischen Zeit entstanden. In diesen beiden recht großen Gebäudetypen mit vielen Bewohnern entstanden plötzlich aus früheren Mietern bestehende Eigentümergemeinschaften, deren Rechtsverhältnisse der Klärung bedurften. Insgesamt betrug der Anteil von Wohnungen in Wohnungseigentumsgemeinschaften im Jahr 2000 landesweit mehr als ein Viertel aller Wohnungen.¹⁰

Die Gesetzesverordnung 11/1977 bot keine zufriedenstellenden Rechtsrahmen mehr, da sie wie ihr Vorgänger auf kleinere Gebäude mit um die 6 Wohnungen angelegt war, während die neu entstandenen Gemeinschaften mehr als das Zehnfache an Haushalten umfassten. Zunächst sollte das Gesetz CLVII/1977 über die Wohnungseigentumsgemeinschaftsbauten die entstandenen Probleme lösen und

⁸ Macher Gábor, A társasház-tulajdonról szóló 1924. évi XII. törvénycikk, In: Jogtörténeti Szemle, továbbá Közjegyzők Közlönye 2016/5. szám.

⁹ Szabó Dávid, Szociális lakásépítés Magyarországon a rendszerváltástól napjainkig, BME Építőművészeti Doktori Iskola, 2014. június 10. 10. o. https://dla.epitesz.bme.hu/storage/2024/05/717-szabod_ek_6_140610-o-1.pdf Zu den Statistiken im Einzelnen siehe, Hegedüs József el al, In: Központi Statisztikai Hivatal - Lakásviszonyok III. 1999, Társadalomstatisztikai Füzetek 31. Budapest, 2001

¹⁰ Gesetzesbegründung: A Kormány 2003. évi T/4927. számú törvényjavaslata a társasházakról, Indoklás, 24. o.

die Gesetzesverordnung von 1977 ersetzen. Die neue Regelung wurde aber als ungenau, unstimmig und schwer interpretierbar angesehen.¹¹

Das Gesetz 2003/CXXXIII über die Wohnungseigentumsgemeinschaften (nachfolgend gemäß der ungarischen Abkürzung: Tht.) reagierte auf die entstandene Situation, indem es verstärkt den organisatorischen Aufbau und die Entscheidungsfindungsprozesse in den Wohnungseigentumsgemeinschaften ausbaute und den Organen innerhalb der Gemeinschaft klare Kompetenzen zuwies. Die Maßgaben des Ungarischen Bürgerlichen Gesetzbuches (Titel VI.: Gemeinsames Eigentum und Wohnungseigentumsgemeinschaften) ist mittlerweile nur noch eine „Hintergrundregelung“ im Verhältnis zum Tht. und in Ausnahmefällen anwendbar.¹²

1.3.1. Hauptorgane und Grundbegriffe des Tht.

Zwar ist es aus dem Tht. nicht eindeutig ersichtlich, wohl aber aus den Hintergrundregelungen des ungarischen BGB, dass die Wohnungseigentumsgemeinschaft in Ungarn eine Spezialform des gemeinsamen Eigentums ist. Insgesamt kritisiert die Fachliteratur, dass die nachfolgend dargelegten Regelungen und Rechtsinstitute teils lückenhaft sind und zu Rechtsanwendungsproblemen führen.¹³

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer¹⁴ Gemäß § 3 (1) Tht. kann die Gemeinschaft unter ihren gemeinsam getragenen Namen hinsichtlich des Gebäudebetriebs sowie im Zusammenhang mit dem gemeinsamen Eigentum Rechte und Pflichten erlangen, selbstständig klagen und verklagt werden, die Eigentümerrechte ausüben und die Lasten des gemeinsamen Eigentums tragen. Die Prozessvertretung liegt beim Gemeinschaftsvertreter, also dem Verwalter (közös képviselő) bzw. dem Vorsitzenden des Verwaltungsausschusses. Die Umwandlung von gemeinsamen Eigentum in eine Wohnungseigentumsgemeinschaft kann das Gericht auf Antrag eines Teileigentümers anordnen. Die Gründungssatzung wird in diesen Fällen durch das Urteil ersetzt gemäß § 8 Tht.

Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume werden in § 5 Tht. geregelt, ohne genauere Legaldefinition. Danach kann eine Wohnungseigentumsgemeinschaft gegründet werden, wenn das Gebäude mindestens zwei als Eigentum eintragbare Wohnungen oder Räume hat. Eigentümer von Gebäuden mit höchstens 6 Wohnungen können frei wählen, ob sie die Maßgaben des Tht.

¹¹ Tóthné Karczub Eszter, Ami közös, csak problémás lehet? Szemelvények a társasházi közös költséggel és a közös képviselettel kapcsolatos dilemmák közül, Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica, Tomus XXXVIII/2 (2020), 266–281. o.

¹² Kiss Gábor, In: Csehi Zoltán (szerk.), 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről kommentárja, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021 1131. o.

¹³ Zu diesen und anderen Grundbegriffen des Tht. siehe Kiss Gábor, A társasházi törvény magyarázata. HVG-Orac Kft., Budapest, 2017, S. 14.; Tóthné Karczub Eszter, Ami közös, csak problémás lehet? Szemelvények a társasházi közös költséggel és a közös képviselettel kapcsolatos dilemmák közül, Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica, Tomus XXXVIII/2 (2020), S. 266–281.

¹⁴ E fogalomhoz lásd továbbá: Kiss Gábor, A társasházi törvény magyarázata. HVG-Orac Kft., Budapest, 2017, S. 174.

bezüglich der Verwaltung des Gebäudes anwenden wollen. Gibt es einen solchen Beschluss der Eigentümer nicht, sind gemäß § 13 Abs. 3 Tht. die Vorschriften des ungarischen BGB auf das gemeinsame Eigentum anzuwenden.

Organisatorische und betriebliche Regelungen (szervezeti-működési szabályzat):¹⁵

Diese Regelung muss von der Eigentümerversammlung beschlossen werden und sie muss sich erstrecken auf die Nutzung des gemeinsamen Eigentums, deren Verwaltung und diesbezügliche Kostentragung, eine Hausordnung sowie die Befugnisse der Versammlung, des Verwalters etc.

1.3.2. Rechtsnatur der Wohnungseigentümergeinschaft zwischen Sachenrecht und Gesellschaftsrecht

Hinsichtlich der Rechtsfähigkeit handelt es sich bei den Wohnungseigentümergeinschaften nach dem Konzept des ungarischen BGB um rechtsfähige Organisationen außerhalb des Kreises der juristischen Personen, mit entsprechend beschränkter oder relativer Rechtsfähigkeit.¹⁶ Gemäß § 3 Abs 1 Tht. kann die Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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. Eine Wohnungseigentümergeinschaft besitzt beispielsweise keine Rechtsfähigkeit im Bereich der persönlichen Rechte. Ihre relative Rechtsfähigkeit beschränkt sich nicht allein auf die zivilrechtliche Rechtsfähigkeit. Die Fachliteratur betont, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft im Zusammenhang mit ihrer zivilrechtlichen relativen Rechtsfähigkeit – etwa im Bereich der Verwaltung – auch Gegenstand arbeits- und steuerrechtlicher Rechtsverhältnisse sein kann.¹⁷ 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.

¹⁵ Kiss Gábor, A társasházi törvény magyarázata. HVG-Orac Kft., Budapest, 2017, S. 85.-91.

¹⁶ Vgl. Begründung zum Gesetzesentwurf zum neuen BGB: az új Ptk-hoz, Előadó: Dr. Navracsics Tibor közigazgatási és igazságügyi miniszter, Budapest, 2012. július: T/7971. számú törvényjavaslat a Polgári Törvénykönyvről S. 375.

¹⁷ Kiss Gábor, In: Csehi Zoltán (szerk.), 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről kommentárja, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021, S. 1132.

(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.¹⁸

1.3.2.1. Sachenrechtliche Gesichtspunkte

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

Miteigentum kann durch Vertrag, durch Erbschaft oder kraft Gesetzes im Falle des Eintritts eines anderen rechtlichen Ereignisses (bauliche Ausweitung usw.) entstehen. Das Bürgerliche Gesetzbuch schließt nicht aus, dass die Parteien die Nutzung und den Besitz vereinbaren. Ein solcher Vertrag unterliegt den allgemeinen Bestimmungen des Schuldrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Mangels einer förmlichen Bindung kann die Vereinbarung mündlich, schriftlich oder durch stillschweigendes Verhalten geschlossen werden. (LB Pfv.I.20.720/2009/3.).

Bei Einfamilienhäusern ist eine qualifizierte Eigentümergemeinschaft üblich, die durch einen Nutzungsvertrag begründet wird. Innerhalb dieses Rahmens existieren separate Wohnungen in einem größeren Einfamilienhaus auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung.¹⁹ Die Eigentümer haften beispielsweise gesamtschuldnerisch für die Verpflichtungen gegenüber Versorgungsleistungen, wobei die entsprechenden Kosten jedoch in der gleichen Weise wie bei den verschiedenen Wohnteilen des Gebäudes verteilt werden. Sie regeln die Nutzung und die „gemeinschaftlich genutzten“ Teile wie Garten, Garage usw.²⁰

Wie eingangs dargelegt, 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.²¹

¹⁸ Benke József, In: Csehi Zoltán (szerk.), 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről kommentárja, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021, S. 39.

¹⁹ Sándor István In: Osztovcics András (szerk.) A Polgári Törvénykönyvről szóló 2023. Évi V. törvény és kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja, Opten Informatikai Kft. Budapest, 2014. II. Kötet, S. 621.

²⁰ Lsd. Kiss Gábor, In: Csehi Zoltán (szerk.), 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről kommentárja, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021, 5:73. § 1121.

²¹ Sándor István In: Osztovcics András (szerk.) A Polgári Törvénykönyvről szóló 2023. Évi V. törvény és kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja, Opten Informatikai Kft. Budapest, 2014. II. Kötet, S. 622.

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.²² 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.

1.3.2.3. Gesellschaftsrechtliche Gesichtspunkte

Wie dargelegt, befindet sich die Wohnungseigentumsgemeinschaft zwischen Gesellschaftsrecht und Sachenrecht und wird nach herrschender Auffassung relativ rechtsfähig angesehen (Beschluss 3/2006. II.8. AB des ungarischen Verfassungsgerichts).²³ Eine erste Regelung zu dieser Rechtsfähigkeit wurde mit dem Gesetz 1997/CLVII. eingeführt,²⁴ was im heutigen Th. 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 Anspruchsinhaberin oder Gegnerin in Bezug nahmen.²⁵

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass die eingeschränkte Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft in der Praxis zahlreiche steuerliche und buchhalterische Probleme mit sich bringt. Hinsichtlich der zugrundeliegenden gesetzlichen Regelungen für Wohnungseigentümergeinschaften sind insbesondere die Bestimmungen zum Miteigentum und zu Personengesellschaften relevant. Daher verursacht die unvollständige Rechtspersönlichkeit erhebliche Schwierigkeiten im laufenden Betrieb.²⁶

²² Menyhárd Attila, *Dologi Jog*, ELTE Jogi Kari Tankönyvek, Budapest, 2. kiadás, 2010, S. 329.

²³ In dieser Hinsicht führt das Gericht aus "Zwar verfügt die Gemeinschaft im Sinne des § Abs. 1 Th. über bestimmte verfahrens- und materiellrechtlichen Berechtigungen, sie selbst ist aber keine Juristische Person."

²⁴ Gesetz 1997./CLVII.

²⁵ Gesetzesbegründung: T/4514. számú törvényjavaslat indokolással - A társasházról, Részletes indokolás: „A társasház, az 1-4. §-okhoz”: <https://web.jogkodex.hu/doc/4078006>
1997. évi CLVII. törvény a társasházról

²⁶ Sándor István In: Osztovcics András (szerk.) *A Polgári Törvénykönyvről szóló 2023. Évi V. törvény és kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja*, Opten Informatikai Kft. Budapest, 2014. II. Kötet, S. 624.

Dieser Aspekt 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 Wohnungseigentümergeinschaften bedarf einer Regelung. Die beschränkte Rechtspersönlichkeit von Wohnungseigentümergeinschaften ist überholt, und ihre Behandlung und Regulierung als juristische Personen ist gerechtfertigt. Auf dieser Grundlage kann die Überprüfung der für Wohnungseigentümergeinschaften geltenden Rechtsvorschriften beginnen, und die Wohnungseigentümergeinschaft 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 Jszyntv.) zu erwähnen, das vom Parlament am 15. Juni 2021 verabschiedet wurde und dessen Inkrafttreten vom Gesetzgeber auf den 1. Januar 2026 verschoben wurde.²⁷

Gemäß § 2 Abs 1 und § 3 Abs 2 Jszyntv werden Eigentumswohnungen unter den Geltungsbereich des Wohnungsgesetzes gestellt und somit als juristische Personen im Sinne dieses Gesetzes eingestuft.²⁸ Die Fachliteratur kritisiert zu Recht, dass die Wohnungseigentümergeinschaft jedoch in mehreren Aspekten nicht den nachstehend aufgeführten allgemeinen Anforderungen an juristische Personen entspricht und daher nur dann als juristische Person gelten kann, wenn der Gesetzgeber ihr die notwendigen Eigenschaften verleiht. Gemäß den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen 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. Die Wohnungseigentumsgemeinschaft hat aber keinen Sitz im obigen Sinne²⁹ und hat auch keinen eigenen Zweck, da es sich um eine eigentumsrechtliche Rechtsgemeinschaft handelt, an der jeder durch Wohnungsankauf teilhaben kann, ohne mit den früheren Eigentümern einen Vertrag schließen zu müssen.

Zur Veranschaulichung des sui generis Charakters der Wohnungseigentumsgemeinschaften seien an dieser Stelle zwei Gesetzesbegründungen kurz vorgestellt.

²⁷ Jávorszki Olga, Társasházak- Indokolt a jogi személyiség? In: Miskolci Jogi SZemle, 2024/3., S. 120-135.

²⁸ Jávorszki Olga, Társasházak- Indokolt a jogi személyiség? In: Miskolci Jogi SZemle, 2024/3., S. 120-135.

²⁹ An das Wohnhaus gerichtete Schriftstücke müssen daher an den Verwalter überbracht werden. Vgl. Sándor István In: Osztovcics András (szerk.) A Polgári Törvénykönyvről szóló 2023. Évi V. törvény és kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja, Opten Informatikai Kft. Budapest, 2014. II. Kötet, S. 624.

Nach der Begründung für das oben dargelegte Gesetz CLVII/1997³⁰, „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 Wohnungseigentümergeinschaften bedeutende Gebäudevermögen und Geldsummen verwalten. (...) Die rechtliche Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft kann jedoch nicht ohne die zugrunde liegende Verantwortung der Miteigentümer bestehen.“

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 detaillierter Regelungen zu Eigentumswohnanlagen in den vorliegenden Gesetzesvorschlag (BGB) nicht gerechtfertigt. Die detaillierten Regelungen zu Eigentumswohnanlagen sind in einem gesonderten Gesetz festgelegt.“³¹

2. Deutschland

2.1. Historische Vorläufe

Auch in Deutschland vollzogen sich erhebliche gesellschaftliche Umwälzungen nach dem Zweiten Weltkrieg unter anderem mit einer verstärkten Nachfrage nach einem Eigenheim in weiten Teilen der Bevölkerung, wobei die Maßgaben des deutschen Rechts im Rahmen der Regelungen zum Eigentum beziehungsweise dem Mietrecht keine zufriedenstellenden Rechtsinstitute für diese neue Entwick-

³⁰ Gesetzesbegründung. T/4514. számú törvényjavaslat indokolással - A társasházról, Részletes indoklás: „A társasház, az 1-4. §-okhoz”: <https://web.jogkodex.hu/doc/4078006>

³¹ Gesetzesbegründung: Részletes indoklás az új Ptk-hoz, Előadó: Dr. Navracsics Tibor közigazgatási és igazságügyi miniszter, Budapest, 2012. július: T/7971. számú törvényjavaslat a Polgári Törvénykönyvről, 529. o. Lásd továbbá Kiss Gábor In: Csehi Zoltán (szerk.), 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről kommentárja, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021 S. 1132.

lung bot.³² Einerseits lebte die Mehrheit der Menschen 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.³³

Diese schuldrechtlichen Vereinbarungen boten aber keine hinreichenden Sicherheiten für die Mieter, da zwischenzeitlich eintretende neue Erwerber des Gesamtgebäudes das Mietverhältnis beenden konnten. Mietrechtliche Schutznormen konnten zudem dazu führen, dass Zahlungspflichten des Mieters über die Miete hinaus keinen Rechtsbestand hatten. Andere, 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.

Eine dem oben geschilderten ungarischen Gesetzesartikel von 1924 entsprechende Regelung gab es in Deutschland nicht. Nur § 131 EGBGB befasste sich mit der Thematik indem es die landesgesetzlichen Vorschriften unberührt ließ, 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.

2.2. Wohnungseigentumsgesetz

Diese obigen Zustände führten sodann zur Verabschiedung des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahre 1951³⁴ (nachfolgend WEG). Der Gesetzgeber wollte ein echtes Eigentumsrecht an den Woh-

³² Deutscher Bundesrat Drucksache Nr. 75/51: Entwurf Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, 26.01. 1951, Anlage, S. 36.

³³ Werner Merle, 50 Jahre Wohnungseigentumsgesetz, VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G.FW 1 / Februar 2001.

³⁴ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht - Wohnungseigentumsgesetz.

nungen dergestalt erschaffen, dass eine Abweichung vom Rechtsgrundsatz „superficies solo cedit“ zugelassen wurde, wonach alles, was dauerhaft mit einem Grundstück verbunden ist, rechtlich zum Grundstück gehört und dessen rechtliches Schicksal teilt.³⁵

2.2.1. Wesentliche Institute und Begriffe

Das WEG besteht aus vier Abschnitten, die einzelne Elemente der Eigentumsrechte innerhalb solcher Wohnungseigentumsgemeinschaften regeln.

Der erste Abschnitt regelt das Zustandekommen (Begründung) des Wohnungseigentums und bestimmt, wie die Immobilie in einzelne Einheiten aufgeteilt werden kann. Dieser Abschnitt regelt auch die Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümer sowie die Verwaltung des gemeinsamen Eigentums. Der zweite Abschnitt regelt das Dauerwohnrecht, was einen speziellen wohnungsrechtlichen Begriff darstellt. Abschnitt drei enthält Prozessvorschriften für Rechtsstreitigkeiten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft (Prozessfähigkeit der einzelnen Eigentümer, der Gemeinschaft der Eigentümer sowie des Verwalters). Abschnitt vier schließlich enthält ergänzende und Übergangsbestimmungen.

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.

Gemäß § 5 Abs 2 sind 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 oder Teile des Grundstücks befinden.

Wohnungseigentum oder Sondereigentum im Sinne des § 3 WEG wird vertraglich eingeräumt. Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93

³⁵ Vergleiche zu den Ausführungen in diesem Kapitel: Deutscher Bundesrat Drucksache Nr. 75/51: Entwurf Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, 26.01. 1951.

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.

Zur Einräumung und zur Aufhebung des Sondereigentums ist gemäß § 4 WEG die Einigung der Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung in das Grundbuch erforderlich. 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 Abgeschlossenheit im Sinne der steuerrechtlichen Vorschriften vorliegt.³⁶ Hotelzimmern etwa fehlt das Element der Dauerhaftigkeit, sodass sie nicht als Wohnung anzusehen sind.

2.2.2. Verwaltung des gemeinsamen Eigentums und das Verhältnis zum BGB

Die Maßgaben des WEG hinsichtlich der Verwaltung des gemeinsamen Eigentums lehnen sich an das Vereinsrecht an.³⁷ Das WEG regelt die Verfahrensvorschriften für Beschlüsse der Gemeinschaft (Wohnungseigentümerversammlung). §§ 23-25 WEG regeln dabei die Einberufung, Beschlussfähigkeit, Abwicklung der Versammlung. Darüber hinaus kann, wie oben dargelegt, 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.³⁸

³⁶ Armbrüster-Bärmann, WEG Kommentar, 15. kiadás, 2023, „§ 1 Begriffsbestimmungen“, Rn. 13-17.

³⁷ Werner Merle, 50 Jahre Wohnungseigentumsgesetz, VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G.FW 1 / Februar 2001., S. 16.

³⁸ Kraftka, Alexander in: Jürgen Säcker et al (szerk.), Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl. 2023, WEG § 1 Rn. 1: § 1 WEG erklärt die Aufteilung eines Grundstücks in selbständige Rechtsobjekte in Abweichung von den §§ 93, 94 BGB in Bezug auf Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes für zulässig. Zudem enthält die Vorschrift die für das Gesetz maßgeblichen Legaldefinitionen des Wohnungseigentums (Abs. 2), des Teileigentums (Abs. 3) und des gemeinschaftlichen Eigentums (Abs. 5).

2.2.3. Rechtsnatur der Wohnungseigentumsgemeinschaft – allgemeine Erwägungen

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 kommt³⁹ 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.⁴⁰

2.2.4. Sachenrechtliche Gesichtspunkte

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. Ferner wird eine einseitige Teilung des Wohnungseigentums ohne gleichzeitige Veräußerung des neu entstehenden Wohnungseigentums für zulässig gehalten und damit anders als beim Miteigentum eine Vorratsteilung für möglich gehalten.⁴¹

³⁹ § 741 BGB.

⁴⁰ Wolf-D. Deckert, 50 Jahre WEG aus Verwaltersicht: ein Rückblick und Gedanken zu Verbesserungen, Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. Schriftenreihe, Februar 2001, S. 22 ff, S. 23.

⁴¹ Werner Merle, 50 Jahre Wohnungseigentumsgesetz, VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G.FW 1 / Februar 2001., S. 17 f.

2.2.5. Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentumsgemeinschaft und gesellschaftsrechtliche Gesichtspunkte

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 „Wohnungseigentümergeinschaft“ 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.⁴² Neue Regeln wurden auch im Bezug auf das Rechtsverhältnis der Eigentümer und der Gemeinschaft sowie der Rechtsstellung des Verwalters und des Beirats eingeführt.

Ein wesentlicher Grund für diese Änderungen war das Bestreben, Rückstände bei der Sanierung solcher Gebäude abzubauen, die aus der schwierigen inneren Entscheidungsfindung resultieren.

Darüber hinaus hat der BGH im Jahr 2005 eine Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft in Kontrast zur ursprünglichen Vorstellung des Gesetzgebers festgestellt⁴³ und der Gesetzgeber wollte diese Frage näher bestimmen.⁴⁴

Aus diesen Gründen erhielt die neu als abstrakte juristische Konstruktion entstandene Gemeinschaft die alleinige Befugnis, das Gebäude zu verwalten, was vor 2020 zumindest in Teilen der Gemeinschaft der Eigner zustand. Ein weiteres Ziel war es, mit den neuen Bestimmungen des WEG häufigen Rechtsstreitigkeiten auf diesem Gebiet vorzubeugen. Dennoch führte die Änderung zu neuen Rechtsfragen in der Praxis.⁴⁵ Ferner regelt § 9a WEG den Zeitpunkt der Entstehung der rechtfähigen Gemeinschaft sowie deren Namensnutzung⁴⁶ oder etwa die Rechte und Pflichten der Eigentümer und die Anwendbarkeit des Insolvenzrechts.

⁴² Gabriele Heinrich / Michael Nack, 70 + 1 Jahre Wohnungseigentum und Wohnungseigentumsgesetz, In: Kurzatgeber/Wohnen im Eigentum - Die Wohneigentümer e.V., Bonn, 2021. November, S. 24.

⁴³ BGH Beschluss vom 2. Juni 2005 – V ZB 32/05.

⁴⁴ Gesetzentwurf der Bundesregierung Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) S. 30. https://www.bmjv.de/Shared-Docs/Gesetzgebungsverfahren/DE/2020_WEMoG.html

⁴⁵ Gabriele Heinrich / Michael Nack , 70 + 1 Jahre Wohnungseigentum und Wohnungseigentumsgesetz, In: Kurzatgeber/Wohnen im Eigentum - Die Wohneigentümer e.V., Bonn, 2021, S. 26.

⁴⁶ Zum Namensrecht gemäß § 12 BGB für diese Gemeinschaften vg. Hartmut Wicke In: Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar, 80. Aufl. (2021), C.H. Beck, München, § 9a WEG Rn. 4.

Der Gesetzgeber hat bewusst auf eine Formulierung verzichtet, die die Rechtsfähigkeit auf die Verwaltung des gemeinsamen Eigentums beschränkt hätte, weil eine solche Beschränkung der Rechtsfähigkeit auf die Ziele der Gemeinschaft dem deutschen Gesellschaftsrecht fremd sei.⁴⁷

Andererseits erstreckt sich die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft nicht auf das dingliche Eigentumsrecht. In dieser Hinsicht sind die Eigentümer weiterhin Bruchteilsgemeinschaft. Sachenrechtliche Änderungen bezüglich des gemeinsamen Eigentums können nur die Eigentümer vornehmen, etwa Veräußerungen und Belastungen.⁴⁸

Insgesamt ergeben sich aber aus den neuen Regelungen ebenfalls Rechtsfragen. Nach dem neuen Gesetz ist die Rechtsdurchsetzung für oder in sogenannten verwalterlosen Wohnungseigentumsgemeinschaften – namentlich solche Gemeinschaften, die von ihren Wohnungseigentümern gemeinsam selbst verwaltet werden, oder keinen Verwalter haben beziehungsweise bestellen konnten – erheblichen Rechtsfragen ausgesetzt. Denn die verwalterlose Gemeinschaft, wird gemäß § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG bei Klagen gemeinschaftlich durch alle Eigentümern vertreten. Klagt ein Eigentümer gegen die Gemeinschaft oder wird umgekehrt von dieser verklagt, dann steht dieser Eigentümer auf „beiden Seiten“ des Prozesses, was ein nicht zulässiger „In-Sich-Prozess“ sein könnte.⁴⁹

III. 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.

Zwar gab es in Ungarn eine recht detaillierte Gesetzgebung im Jahre 1924, deren Grunderwägungen heute noch fortbestehen. Insgesamt prägten aber die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Umwälzungen der beiden Weltkriege und vor allem der Jahre nach dem Zweiten Weltkrieg bis zum Ende des Kalten Krieges in beiden untersuchten Ländern die untersuchte Rechtsmaterie am erheblichsten.

Erst mit dem massenhaften Bedürfnis breiter Bevölkerungsschichten nach einem Eigenheim bei gleichzeitig relativ geringem Vermögensaufwand entstanden massenhaft wirtschaftliche Praktiken, mit welchen eine Bündelung von zahlreichen Einzelpersonen mit dem Zweck des gemeinsamen

⁴⁷ Kornelia Reinke, Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Mietrecht Kompakt 11 / 2021, S. 211.

⁴⁸ Stefan Hügel/ Oliver Elzer, WEG - Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 3. Auflage 2021, Verlag C.H. Beck, WEG 9a §, Rn. 63.

⁴⁹ Vgl. Gabriele Heinrich / Michael Nack, 70 + 1 Jahre Wohnungseigentum und Wohnungseigentumsgesetz, In: Kurztatgeber/Wohnen im Eigentum - Die Wohneigentümer e.V., Bonn, 2021. November, S. 36 f.

Hausbaus und getrennten Wohnungsrechten erreicht werden sollte. In Westdeutschland waren die Jahre des wirtschaftlichen Aufschwunges eine bedeutende treibende Kraft hinter diesen Entwicklungen, während in Ungarn die Rechtslage der Wohnungseigentumsgemeinschaften seit 1924 im Vergleich zwar viel geordneter war, die wirtschaftlichen Umwälzungen mit dem Realsozialismus nach dem Zweiten Weltkrieg und den Privatisierungswellen nach 1989 auf einen recht kurzen Zeitabschnitt zusammengestraft waren.

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.

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.

Quellenverzeichnis

Armbrüster, Christian et al: Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, 15. Auflage 2023, C.H.Beck

Csehi Zoltán (Hrsg.): 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről kommentárja, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021

Deckert, Wolf-D.: 50 Jahre WEG aus Verwaltersicht: ein Rückblick und Gedanken zu Verbesserungen, Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. Schriftenreihe, Februar 2001, S. 22-32

Drávucz, Péter: Változások a lakások életében, 2024, Ecomox.hu

Fónyiné Kazareczki Andrea / Tolnai Ildikó: Ingatlanjog I., Wolters Kluwer Kft., 2019

Hartmann, Matthias, et al.: Das neue WEG-Gesetz: Das sind die Neuerungen, Techem.de, 2020

Horváth Gyula: Kommentár a társasházi törvényhez, Wolters Kluwer Kft., 2018

Hegedüs József et al., In: Központi Statisztikai Hivatal – Lakásviszonyok III. 1999, Társadalomstatistikai Füzetek 31. Budapest, 2001

Heinrich, Gabriele, et al: 70 + 1 Jahre Wohnungseigentum und Wohnungseigentumsgesetz, In: Kurzzratgeber/Wohnen im Eigentum – Die Wohneigentümer e.V., Bonn, 2021. November, S. 24

Hügel, Stefan / Elzer, Oliver: WEG – Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 3. Auflage 2021, Verlag C.H. Beck

Jávorszki Olga: Társasházak – Indokolt a jogi személyiség? In: Miskolci Jogi Szemle, 2024/3., S. 120-135

Kiss, Gábor: A társasházi törvény magyarázata, HVG-Orac Kft., Budapest, 2017

Kraftka, Alexander, in: Jürgen Säckler et al (Hrsg.), Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl. 2023, WEG

Litresits András: A társasházak pragmatikus problémái – jogbiztonság a gyakorlatban

Macher Gábor: A társasház-tulajdonról szóló 1924. évi XII. törvénycikk, In: Jogtörténeti Szemle, továbbá Közjegyzők Közlönye 2016/5. szám.

Menyhárd Attila: Dologi Jog, ELTE Jogi Kari Tankönyvek, Budapest, 2. Aufl., 2010

Merle, Werner: 50 Jahre Wohnungseigentumsgesetz, VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G.FW 1 / Februar 2001

Osztovics András (Hrsg.): A Polgári Törvénykönyvről szóló 2023. évi V. törvény és kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja, Opten Informatikai Kft. Budapest, 2014

Papp Tekla: Röviden a timesharing-szerződésről, Európai Jog, 2006/4., S. 24-28

Kornelia, Reinke: Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Mietrecht Kompakt 11/2021

Szabó Dávid: Szociális lakásépítés Magyarországon a rendszerváltástól napjainkig, BME Építőművészeti Doktori Iskola, 10.6.2014

Szöllősi Luca et al.: Közösségi megoldások a társasházi működés eredményesebbé tételére: Kihívások és lehetőségek, 2024, Szolidáris Gazdaság Központ, Budapest

Tóthné Karczub Eszter: Ami közös, csak problémás lehet? Szemelvények a társasházi közös költséggel és a közös képviselettel kapcsolatos dilemmák közül, Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica, Tomus XXXVIII/2 (2020), S. 266–281

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.: Das neue Wohnungseigentumsgesetz – Gegenüberstellende Illustrierung der Änderungen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG), 2021

Voigtländer, Michael, et al.: Wohneigentum in Deutschland, Gutachten für das Institut der Deutschen Wirtschaft, 2019

Vékás Lajos (Hrsg.): A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest 2013

Wicke, Hartmut, In: Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar, 80. Aufl. (2021), C.H. Beck, München, § 9a WEG

Gerichtsurteile

- Bundesgerichtshof, Beschluss vom 4. Dezember 2014 - V ZB 7/13
- Bundegerichtshof, Urteil vom 2.6.05, V ZB 32/05
- Urteil des ungarischen Verfassungsgerichts 3/2006. (II.8.) AB
- Beschluss des ungarischen Obersten Gerichts Legfelsőbb Bíróság LB Pfv.I.20.720/2009/3.
- Beschluss des ungarischen Obersten Gerichts Legfelsőbb Bíróság LB Pfv.I.21.008/2007/4., veröffentlicht in EBH2008.1784.