

# Begründung des Wohnungseigentums

## Überblick

Wohnungseigentum kann auf zwei Arten begründet werden: Entweder durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG) oder durch Teilung (§ 8 WEG). Andere Formen der Begründung gibt es nicht.

## 1 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

Die vertragliche Einräumung von **Sondereigentum** und damit die Begründung von Wohnungseigentum ist nur dann möglich, wenn die Personen, die Sondereigentum erwerben sollen, bereits Miteigentümer des Grundstücks sind oder jedenfalls gleichzeitig Miteigentum durch Auflassung und Eintragung im Grundbuch erwerben. In der Praxis hatte die vertragliche Begründung von Wohnungseigentum vor allem wegen der steuerlichen Bauherrenmodelle an Bedeutung gewonnen. Nachdem zwischenzeitlich die steuerliche Begünstigung der Bauherrenmodelle entfallen ist, hat die Begründung von Wohnungseigentum durch Vertrag in der Praxis deutlich an Bedeutung verloren.

### Hinweis

#### Bruchteilseigentum ist zu bilden

Da Wohnungseigentum die Verbindung von Miteigentumsanteilen mit Sondereigentum ist, müssen immer Miteigentumsanteile am Grundstück i. S. d. Bruchteilseigentums des **§ 741 BGB** vorhanden sein oder gebildet werden. Wollen z. B. Beteiligte, die hinsichtlich eines Grundstücks in gesamthänderischer Bindung stehen (BGB-Gesellschaft, Erbengemeinschaft, Gütergemeinschaft), entsprechend ihrer Beteiligung für die einzelnen Mitglieder Wohnungseigentum begründen, müssen sie erst eine Auseinandersetzung in Bruchteilseigentum vornehmen, um dann nach **§ 3 WEG** ihre dabei entstehenden Miteigentumsanteile mit Sondereigentum verbinden zu können.

Der Teilungsvertrag gem. **§ 4 WEG** bedarf der notariellen Beurkundung, zur Wirksamkeit der Rechtsänderungen bedarf es weiterhin der Eintragung im Grundbuch (**§ 4 Abs. 1 WEG**).

## 2 Begründung durch Teilung

Der Eigentümer eines Grundstücks kann gem. **§ 8 WEG** durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile teilen, und zwar so, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden ist. Die Teilung wird mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam (**§ 8 Abs. 2 WEG**).

Auch ein bereits bestehendes Wohnungseigentumsrecht kann in analoger Anwendung des **§ 8 WEG** (BGHZ 49, 250) im Wege der "Unterteilung" seinerseits wieder geteilt werden.

Die Teilung gem. **§ 8 WEG**, die auch als sog. Vorratsteilung bezeichnet wird, findet vor allem durch Bauträger praktische Anwendung, die als Eigentümer zu bebauender Grundstücke Eigentumswohnungen errichten und verkaufen.

Die **Teilungserklärung** durch den Grundstückseigentümer bedarf der notariellen Beurkundung oder öffentlicher Beglaubigung (vgl. **§ 29 GBO**). Der Teilungserklärung an das Grundbuchamt ist der **Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung** beizufügen (**§ 7 Abs. 4 WEG**; s. "Teilungserklärung").