AUSBILDUNGSREIHE FÜR NOTARFACHANGESTELLTE

HERAUSGEGEBEN VON DER NOTARKASSE A. D. Ö. R., MÜNCHEN

Notare Bayern und Pfalz
Notarkasse

Jens Haßelbeck

Wohnungs- und Teileigentum

4. Auflage

DeutscherNotarVerlag

Jens Haßelbeck

Wohnungs- und Teileigentum

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

HERAUSGEGEBEN VON DER
NOTARKASSE A.D.Ö.R., MÜNCHEN

Wohnungs- und Teileigentum

4. Auflage

von

Notar
Jens Haßelbeck
Klingenberg a. Main

DeutscherNotarVerlag

Weitere Titel der Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte

Eva-Maria Bernauer/Dr. Michael Bernauer/
Dr. Hans-Joachim Vollrath
Familienrecht, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-355-6)

Andreas Bosch/Benedikt Strauß
Berufs- und Beurkundungsrecht, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-336-5)

Christian Esbjörnsson
Gesellschaftsrecht, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-323-5)

Melanie Falkner
Grundstückskaufvertrag, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-313-6)

Michael Gutfried
Grundschulden, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-322-8)

Franz Heitzer
Notarkosten, 4. Auflage
(ISBN 978-3-95646-359-4)

Anja Heringer/Franz Heitzer/
Hans-Joachim Vollrath
Prüfungswissen kompakt, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-306-8)

Judith Junk
Erbrecht, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-324-2)

Martin Jurkat
Büroorganisation, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-307-5)

Sonja Karl Pelikan
Basiswissen im Notariat, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-310-5)

Sonja Karl Pelikan
Grundbuch lesen und verstehen, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-360-0)

Bernadette Kell
Grundbuch – Rechte in Abt. II, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-328-0)

Jens Neie
Überlassungsvertrag, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-371-4)

Holger Sagmeister
Anmeldungen zum Registergericht,
3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-284-9)

Markus Sikora
Vollmachten, Genehmigungen,
Zustimmungen, Beglaubigungen,
4. Auflage
(ISBN 978-3-95646-354-9)

Valentin Spernath
Grundstücksrecht Spezial, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-311-2)

Michael Volmer
Vollzug von Kaufverträgen, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-280-1)

Hinweis
Die Formulierungsbeispiele in diesem Buch wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierung von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Autor und Verlag übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Buch enthaltenen Ausführungen und Formulierungsbeispiele.

Copyright 2027 by Deutscher Notarverlag, Bonn
Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum
Satz: PMGi – Agentur für intelligente Medien GmbH, Hamm
Druck: Hans Soldan Druck GmbH, Essen
ISBN 978-3-95646-358-7

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme.

Vervielfältigungen dieses Werks für Text- und Data-Mining bedürfen ebenfalls der Zustimmung. Die Verwendung des Werkes oder von Teilen des Werks zum Zwecke des KI-Modelltrainings ist untersagt.

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek
Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

Geleitwort

Hinter jedem guten Notar stehen seine Mitarbeiter, die den reibungslosen Ablauf im Notariat sicherstellen.

Der Beruf der Notarfachangestellten ist ein spannender und vielfältiger Beruf, der in Anforderung und Verantwortung weit über einen „gewöhnlichen" Bürojob hinausgeht. Immobilienkäufe, Testamente, Unternehmensgründungen, Eheverträge, Scheidungsvereinbarungen und einiges mehr – über die ganze Bandbreite notarieller Tätigkeiten müssen auch Sie als Mitarbeiter im Notariat tiefgehende Kenntnisse haben. Nur mit Ihrer Unterstützung kann der Notar sein Büro erfolgreich führen.

Wie kann man Sie möglichst gezielt und effizient unterstützen, um eine bestmögliche Ausbildung zum Notarfachangestellten zu absolvieren? Diese Frage haben wir uns als Notarkasse gemeinsam mit Autoren aus der Praxis, nämlich Notarinnen und Notare, Notarassessoren und Büroleitern gestellt. Zusammen mit dem Deutschen Notarverlag wurde die „*Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte*" ins Leben gerufen. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, Auszubildende während ihrer anspruchsvollen Ausbildungszeit und Berufsanfänger bei ihrem Einstieg in den komplexen Büroalltag zu unterstützen. Auch für Quereinsteiger zur Vermittlung von Grundlagen und für den erfahrenen Notarfachangestellten als Nachschlagewerk ist die Reihe gut geeignet.

Pro Band vermitteln die Autoren dieser Reihe anschaulich die komplette Bandbreite eines notariellen Fachgebiets von den Grundlagen bis hin zu komplexeren Fallgestaltungen. Um Ihnen die Anwendung des Erlernten zu erleichtern, enthält jedes Buch ein Kapitel zur Wissensüberprüfung. Die Lösungsvorschläge verbinden bereits einzelne Fachgebiete miteinander und geben so Gelegenheit zur Vertiefung der gewonnenen Fähigkeiten.

Jens Haßelbeck ist Notar in Klingenberg am Main. Sein Band behandelt das Thema „*Wohnungs- und Teileigentum*" aus dem Blickwinkel der notariellen Praxis. Den Auszubildenden wird der Einstieg in das komplexe Thema durch eine Vielzahl von Mustern und Fallbeispielen erleichtert.

Dr. *Helene Ludewig*

Präsidentin der Notarkasse A.d.ö.R., München

Vorwort

Der Reiz am Beruf des Notars und der/des Notarfachangestellten ist es, als Generalist einen Überblick über eine große Bandbreite rechtlicher Fachgebiete – wie Kauf- und Grundstücksrecht, Familien- und Erbrecht, Handels- und Gesellschaftsrecht, aber auch Kosten- und Steuerrecht – zu haben und in den notarrelevanten Bereichen dieser Rechtsgebiete über spezifisches und tiefgreifendes Fachwissen zu verfügen. Zugleich macht diese Bandbreite es Auszubildenden und Berufsanfängern jedoch schwer, einen Zugang zu dem für ihren Beruf praxis- und prüfungsrelevanten Fachwissen zu finden.

Gerade das Wohnungs- und Teileigentum ist für viele Auszubildende und Berufsanfänger nicht zuletzt wegen der hohen formalen Anforderungen, die der Gesetzgeber an eine Aufteilung in Sondereigentum stellt, ein „Bauchschmerzfach". Dieser Band trägt dazu bei, die häufig unbegründete Scheu vor diesem praxisrelevanten Thema zu nehmen und einen raschen fachlichen Zugang zu ermöglichen.

Ziel dieser Reihe ist es, Auszubildenden, Berufsanfängern, aber auch Praktikern mit weniger Erfahrung durch eine praxisbezogene und prägnante Darstellung die notarrelevanten Aspekte des jeweiligen Fachgebiets zu vermitteln. Dementsprechend werden in diesem Band zunächst die dogmatischen Grundlagen und Grundbegriffe des Wohnungs- und Teileigentums behandelt, um dann daran anknüpfend die Gestaltung und den Vollzug notarieller Urkunden, die Wohnungs- und Teileigentum zum Gegenstand haben, (z.B. Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung, Begründung von Sondernutzungsrechten, Änderung, Übertragung und Aufhebung von Sondereigentum und Sondernutzungsrechten samt den kosten- und grunderwerbsteuerrechtlichen Grundlagen) darzustellen und anhand einer Vielzahl von Mustern zu erläutern. Schließlich wird dem Leser mit praxis- und prüfungsrelevanten Aufgaben und Lösungen die Möglichkeit gegeben, sein Wissen zum Wohnungs- und Teileigentum zu überprüfen und zu vertiefen.

Die nunmehr vorliegende 4. Auflage berücksichtigt insbesondere die vertiefte Rezeption des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) seit dessen Inkrafttreten durch Praxis, Rechtsprechung und Literatur.

Ich danke der Notarkasse A.d.ö.R., allen voran Herrn NOR a.D. *Werner Tiedtke*, der die Reihe ins Leben gerufen hat, dem Deutschen Notarverlag für die Umsetzung und Unterstützung bei der Gestaltung dieses Bandes, Frau Oberinspektorin i.N. *Sabrina Hohmann* für das Korrekturlesen des Manuskripts und nicht zuletzt meiner Frau für ihre Unterstützung und ihren Verzicht auf einige gemeinsame Stunden, die diesen Band erst möglich gemacht haben.

Jens Haßelbeck

Klingenberg am Main, Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort 5
Vorwort 7
Musterverzeichnis 13

§ 1 Einführung 15

A. Praktische Bedeutung des Wohnungs- und Teileigentums 15
B. Grundbegriffe 16
I. Teilungserklärung, Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum, Gemeinschaftsordnung 16
1. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum 16
2. Teilungserklärung 20
a) Die einseitige Teilungserklärung gem. § 8 WEG 20
b) Die vertragsmäßige Begründung von Sondereigentum gem. § 3 WEG .. 21
3. Die Gemeinschaftsordnung 22
a) Üblicher Inhalt der Gemeinschaftsordnung 22
b) Gebrauchsregelung und Sondernutzungsrechte 22
c) Regelungen zur Instandhaltung des Gebäudes und zur Tragung der Lasten und Kosten 23
d) Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung 24
e) Die Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 WEG 24
II. Der Aufteilungsplan 26
III. Abgeschlossenheit und Abgeschlossenheitsbescheinigung 27

§ 2 Wohnungs- und Teileigentum in der notariellen Praxis 31

A. Erstmalige Aufteilung in Sondereigentum 31
I. Vorbesprechung 31
II. Entwurf und Beurkundung der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung 31
1. Entwurf der Teilungserklärung 31
a) Teilungserklärung gem. § 8 WEG 31
b) Teilungserklärung gem. § 3 WEG 35
2. Entwurf der Gemeinschaftsordnung und Vereinbarung von Sondernutzungsrechten 36
III. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung 45
B. Änderungen der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung 46
I. Vereinigung und Unterteilung von Sondereigentumseinheiten 46
1. Vereinigung von Sondereigentumseinheiten 46
2. Unterteilung einer Sondereigentumseinheit 48
3. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Vereinigung oder Unterteilung von Sondereigentumseinheiten 50
II. Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum 50
1. Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum 51
2. Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum 52
3. Unterteilung von Sondereigentumseinheiten ohne Mitwirkung aller Sondereigentümer trotz erforderlicher Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum 53
4. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt 54

III. Veräußerung von Sondereigentum oder Sondernutzungsrechten an einen anderen Wohnungseigentümer sowie Änderung der Miteigentumsanteile unter Wohnungseigentümern ... 54
1. Veräußerung von Sondereigentum an einen anderen Wohnungseigentümer ... 54
2. Veräußerung eines Sondernutzungsrechts an einen anderen Wohnungseigentümer ... 57
3. Änderung der Miteigentumsanteile unter Wohnungseigentümern ... 59
4. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Veräußerung von Sondereigentum, Sondernutzungsrechten oder isolierten Miteigentumsanteilen an andere Wohnungseigentümer ... 62
IV. Sonstige Änderungen der Teilungserklärung, insbesondere Änderungen von Zweckbestimmungsvereinbarungen und nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten ... 63
V. Vereinbarungsersetzende Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel sowie Haftungsregelungen und deren jeweilige Eintragung in das Grundbuch ... 65
VI. Hinzuerwerb oder Veräußerung von Grundstücksflächen ... 66
C. Aufhebung des Sondereigentums ... 67
D. Wohnungs- und Teilerbbaurecht ... 70
E. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht ... 71

§ 3 Wissensüberprüfung und -vertiefung – Fragen und Lösungen zum Wohnungs- und Teileigentum ... 73

A. Erstmalige Aufteilung in Sondereigentum ... 73
I. Erbauseinandersetzung ... 73
1. Der Sachverhalt ... 73
2. Frage ... 73
3. Lösung ... 73
II. Errichtung eines Wohnhausneubaus, an dem Sondereigentum eingeräumt wird ... 73
1. Der Sachverhalt ... 73
2. Fragen ... 74
3. Lösungen ... 74
III. Überraschende Folgen von Öffnungsklauseln in der Gemeinschaftsordnung ... 80
1. Der Sachverhalt ... 80
2. Frage ... 81
3. Lösung ... 81
IV. Neue Möglichkeiten des WEMoG ... 81
1. Der Sachverhalt ... 81
2. Frage ... 81
3. Lösung ... 82
B. Änderungen der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung ... 82
I. Neuaufteilung einer Wohnung ... 82
1. Der Sachverhalt ... 82
2. Frage ... 83
3. Lösung ... 83
II. Unterteilung eines Reihenhauses ... 83
1. Der Sachverhalt ... 83
2. Fragen ... 83
3. Lösungen ... 83
III. Zuordnung eines Zimmers zu einer anderen Wohnung ... 84
1. Der Sachverhalt ... 84
2. Fragen ... 84
3. Lösungen ... 84

IV. Räume anders als im Aufteilungsplan 86
1. Der Sachverhalt 86
2. Fragen 86
3. Lösungen 87
V. Abspaltung eines Spitzbodens als selbstständige Wohnungseigentumseinheit . 88
1. Der Sachverhalt 88
2. Frage 88
3. Lösung 88
VI. Vergessenes Stockwerk 89
1. Der Sachverhalt 89
2. Fragen 90
3. Lösung 90
VII. Beschränkung des Kreises möglicher Wohnungseigentümer, Grenzen der Veräußerungsbeschränkung 90
1. Der Sachverhalt 90
2. Fragen 90
3. Lösungen 91
VIII. Wiedereinführung einer Veräußerungsbeschränkung 91
1. Der Sachverhalt 91
2. Frage 91
3. Lösung 92
IX. Realteilung von Sondereigentum/Abschichtung 92
1. Der Sachverhalt 92
2. Fragen 92
3. Lösungen 92
X. Vertretungsbefugnis des Verwalters 94
1. Der Sachverhalt 94
2. Fragen 94
3. Lösungen 94
XI. Vereinbarungsersetzende Beschlüsse (inkl. Übergangsregelungen) 95
1. Der Sachverhalt 95
2. Fragen 95
3. Lösungen 95
XII. Eintragung der „Umwandlung“ von Teileigentum in Wohnungseigentum in das Grundbuch 96
1. Der Sachverhalt 96
2. Fragen 96
3. Lösungen 97

Stichwortverzeichnis 99

Musterverzeichnis

§ 2 Wohnungs- und Teileigentum in der notariellen Praxis

2.1 Rohentwurf einer Teilungserklärung gem. § 8 WEG 33
2.2 Rohentwurf einer Teilungserklärung gem. § 3 WEG 35
2.3 Gemeinschaftsordnung kleineres bis mittleres Mehrfamilienwohnhaus oder Wohn- und Geschäftshaus 37
2.4 Gemeinschaftsordnung für größere Einheiten 41
2.5 Vereinigung von Wohnungseigentum 46
2.6 Unterteilung einer Sondereigentumseinheit 48
2.7 Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum 51
2.8 Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum 52
2.9 Verkauf eines selbstständigen Kellerraums 55
2.10 Verkauf eines Sondernutzungsrechts 57
2.11 Isolierte Übertragung eines Teil-Miteigentumsanteils an einen anderen Wohnungseigentümer 60
2.12 Änderung der Gemeinschaftsordnung (Neubegründung von Sondernutzungsrechten) 63

§ 3 Wissensüberprüfung und -vertiefung – Fragen und Lösungen zum Wohnungs- und Teileigentum

3.1 Teilungserklärung gem. § 8 WEG für zwei wirtschaftlich selbstständige Sondereigentumseinheiten (Wohnhausalt- und Wohnhausneubau) sowie Überlassung und Übertragung einer vom Erwerber neu zu errichtenden Sondereigentumseinheit (Wohnhausneubau) 75
3.2 Isolierte Übertragung des Sondereigentums an einem Zimmer samt Änderung des Aufteilungsplans 85
3.3 Neuaufteilung des Kellers 87
3.4 Realteilung/Abschichtung von Sondereigentum 92
3.5 Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum aufgrund eines vereinbarungsersetzenden Beschlusses im Wege der Grundbuchberichtigungsbewilligung 97
3.6 Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum im Wege eines Nachtrags zur Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung 98

§ 1 Einführung

A. Praktische Bedeutung des Wohnungs- und Teileigentums

Dem historischen Gesetzgeber des BGB war es ein Anliegen, das vor Inkrafttreten des BGB weit verbreitete Stockwerkseigentum wegen der damit verbundenen Rechtsunsicherheiten und Streitigkeiten zu beseitigen. Daher erklären die §§ 94 und 93 BGB das Gebäude apodiktisch (unumstößlich) zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, sodass das Gebäude an sich grundsätzlich nicht Gegenstand eigener Rechte sein kann. Stockwerkseigentum im früheren Sinne konnte nach Inkrafttreten des BGB nicht mehr begründet werden; das zur Zeit des Inkrafttretens des BGB bestehende Stockwerkseigentum blieb hingegen bestehen (vgl. Art. 182 EGBGB). 1

Sollte ein Hausgrundstück mit mehreren Wohnungen, welches mehreren Eigentümern gehörte, dergestalt „aufgeteilt" werden, dass jedem Eigentümer wirtschaftlich eine Wohnung zugewiesen wurde, war dies vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15.3.1951 nur durch Miteigentümervereinbarungen gem. § 1010 BGB oder durch Bestellung von Wohnungsrechten gem. § 1093 BGB möglich.

Beides bietet keine befriedigende Lösung: **Wohnungsrechte** als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die einzelnen Miteigentümer haben den Nachteil, dass sie weder vererblich noch übertragbar oder belastbar sind, sodass sie keine echte Alternative zum Eigentum darstellen. 2

Im Grundbuch eingetragene **Miteigentümervereinbarungen** vermögen zwar die Nutzung des Grundstücks zu regeln; einzelnen Eigentümern können z.B. einzelne Wohnungen zur alleinigen Nutzung zugewiesen und die Aufhebung der Gemeinschaft kann für immer ausgeschlossen werden, sodass kein Miteigentümer befürchten muss, dass andere Miteigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen und die Teilungsversteigerung des gesamten Grundstücks beantragen. Dennoch bleibt es auch bei einer solchen Lösung konstruktiv bei reinem Miteigentum.

Jeder Miteigentümer kann nur seinen Miteigentumsanteil belasten und hat kein eigenes Grundbuchblatt für „seine" Wohnung. Gravierendster **Nachteil einer reinen Miteigentümervereinbarung** ist, dass die Vereinbarung des Ausschlusses der Aufhebung der Gemeinschaft gem. § 751 S. 2 BGB nicht gegenüber dem Gläubiger eines Miteigentümers wirkt, der dessen Miteigentumsanteil aufgrund eines nicht bloß vorläufig vollstreckbaren Titels gepfändet hat. Dieser Gläubiger hat stets die Möglichkeit, die Versteigerung des gesamten Hausgrundstücks durchzusetzen, um einen möglichst hohen Versteigerungserlös zu erzielen, auf den er dann – in Höhe einer dem Miteigentumsanteil seines Schuldners entsprechenden Quote – zugreifen kann. Das gleiche Recht hat ein Insolvenzverwalter eines Miteigentümers, da die Vereinbarung des Ausschlusses der Aufhebung der Gemeinschaft im Insolvenzverfahren keine Wirkung hat, § 84 Abs. 2 InsO.

Das BGB und die Insolvenzordnung stellen hier die Interessen der Gläubiger, die an den Vereinbarungen der Miteigentümer nicht beteiligt sind, über die Interessen der Miteigentümer.

> *Hinweis*
>
> Vor diesem Hintergrund stehen Miteigentümergemeinschaften immer unter dem Vorbehalt der Auflösung im Falle eines Gläubigerzugriffs und sind daher keine auf Dauer sichere Gestaltung.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entsprach der vom BGB normierte **Gleichlauf der Eigentumsverhältnisse an Grundstück und Gebäude** durchaus noch den wirtschaftlichen Verhältnissen, da zumindest in den Städten eine kleine, sehr wohlhabende Schicht des Besitzbürgertums dem Großteil der Bevölkerung gegenüberstand, der sich ohnehin kein Immobilieneigentum leisten konnte. Dieser – dogmatisch durchaus hehre – Grundsatz ließ sich in der Nachkriegszeit nicht mehr halten. Massive Wohnungsknappheit und ein enormer Investitions- 3

bedarf konnten nur durch Einbeziehung großer Teile der Bevölkerung gedeckt werden, denen im Gegenzug aber Rechtssicherheit und geeignete Belastungsobjekte für ihre Immobilienfinanzierung geboten werden mussten.

Dies war wesentlicher Anlass für den Erlass des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15.3.1951, welches die Begründung von Sondereigentum an Räumen erst ermöglichte.

Mit dem zum 1.12.2020 in Kraft getretenen **Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz** (WEMoG) wurde generell die Einräumung von Sondereigentum an Stellplätzen ermöglicht und sieht § 3 Abs. 2 des WEG nunmehr in Anlehnung an § 1 Abs. 2 ErbbauRG vor, dass das Sondereigentum auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Grundstücksteil erstreckt werden kann, solange das Gebäude wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.

Auch aufgrund der seit der Finanzkrise stark gestiegenen Immobilienpreise hat die praktische Bedeutung des Wohnungs- und Teileigentums in den letzten Jahren auch im ländlichen Raum zugenommen.

B. Grundbegriffe

4 Der Gesetzgeber versuchte erkennbar, die Nachteile des früheren Stockwerkeigentums durch hohe formale und inhaltliche Anforderungen an die Begründung von **Sondereigentum** zu vermeiden. So bedarf es für eine Aufteilung in Sondereigentum stets eines Aufteilungsplans, d.h. einer von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehenen Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich sind, und in dem alle zu derselben Sondereigentumseinheit gehörenden Einzelräume jeweils mit der gleichen Nummer zu kennzeichnen sind (vgl. § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG). Außerdem soll Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind (vgl. § 3 Abs. 3 WEG). Dies ist durch eine Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde nachzuweisen (vgl. § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 WEG).

I. Teilungserklärung, Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum, Gemeinschaftsordnung

1. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

5 Sondereigentum wird gem. § 2 WEG durch eine einseitige Teilungserklärung (§ 8 WEG) (s. Rdn 17 ff.) oder durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG) (s. Rdn 21 ff.) begründet.

Sondereigentum ist das Alleineigentum (oder Miteigentum mehrerer Sondereigentümer) an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) in einem auf einem Grundstück bereits vorhandenen oder noch zu errichtenden Gebäude. Gem. § 3 Abs. 2 WEG (geändert durch das WEMoG) kann das Sondereigentum auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache.

> *Hinweis*
>
> Stellplätze gelten gem. § 3 Abs. 1 S. 2 WEG (geändert durch das WEMoG) nunmehr generell als Räume. Das gilt für alle Stellplätze, unabhängig davon, ob es sich um Stellplätze in einem Gebäude oder im Freien handelt. Daher sind auch Stellplätze auf oder unter einem Gebäude sowie einzelne Stellplätze in einer Mehrfachparkanlage (Duplex- oder Vierfachparker) erfasst.

6 Damit kann Sondereigentum anders als früher nicht mehr nur an Räumen begründet werden, sondern auch an Stellplätzen, Grundstücks- und Garten- oder Terrassenflächen. Formelle Voraussetzung ist aber stets gem. § 3 Abs. 3 WEG, dass Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks, an denen Sondereigentum begründet werden soll,

durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind. Hingegen soll der Begriff der Abgeschlossenheit für Stellplätze keine Rolle mehr spielen.[1]

Da Stellplätze aufgrund der Fiktion des § 3 Abs. 1 S. 2 WEG generell als Räume gelten, kann nunmehr auch ein reines Stellplatzgrundstück in Teileigentum aufgeteilt werden und z.B. jeder Stellplatz (wie schon nach der Rechtslage vor Inkrafttreten des WEMoG Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze) mit einem Miteigentumsanteil zu je einer eigenen Teileigentumseinheit verbunden werden. Hingegen kann das Sondereigentum zwar gemäß § 3 Abs. 2 WEG auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil erstreckt werden, ein solcher außerhalb des Gebäudes liegender Grundstücksteil kann jedoch – wie sich bereits aus dem Wortlaut des § 3 Abs. 2 WEG „*erstreckt werden*“ ergibt – nicht als selbstständige Sondereigentumseinheit gesehen werden. Eine eigene Sondereigentumseinheit „*Gartenanteil*“ ist somit auch nach dem WEG in seiner durch das WEMoG geänderten Fassung nicht möglich.

7 Zwischen § 3 Abs. 2 WEG und § 5 Abs. 1 S. 2 WEG besteht insoweit ein Spannungsverhältnis, als § 3 Abs. 2 WEG die Erstreckung des Sondereigentums auf **außerhalb des Gebäudes** liegende Teile des Grundstücks begrenzt, § 5 Abs. 1 S. 2 WEG aber für auf die im Sondereigentum stehenden Grundstücksteile **befindlichen Gebäude** auf § 94 BGB verweist, sodass solche Gebäude dann Bestandteil dieser Grundstücksteile sind, d.h. im Eigentum des Sondereigentümers der betreffenden Grundstücksflächen stehen.

Dogmatisch aufzulösen ist dieses Spannungsverhältnis dahingehend, dass das Sondereigentum nicht auf Teile des Grundstücks erstreckt werden kann, auf denen sich das aufgeteilte Gebäude befindet, während die Errichtung sonstiger Gebäude (z.B. eines Gartenhauses) auf den Grundstücksflächen, auf die das Sondereigentum erstreckt ist, dazu führt, dass die entsprechenden Gebäude wesentlicher Bestandteil der Sondereigentumsflächen werden.

8 Daher ist bei der Erstreckung des Sondereigentums auf Terrassenflächen, über denen sich Balkone befinden, Vorsicht geboten. Diese dürften nicht i.S.d. § 3 Abs. 2 WEG außerhalb des Gebäudes liegen, sonst griffe die Rechtsfolge des § 5 Abs. 1 S. 2 WEG ein, oder es läge ein Überbau vor.

Der Gesetzgeber hat sich mit dem Erstrecken des Sondereigentums auf Grundstücksflächen (außerhalb von Stellplätzen) keinen Gefallen getan: Motiv war wohl, dass „*Sondereigentum*“ schöner klingt als „*Sondernutzungsrecht*“; letztendlich hat der Gesetzgeber damit aber ein Sondereigentum geschaffen, das diesen Namen nicht verdient: Eigentum i.S.d. BGB ist dadurch gekennzeichnet, dass es **verkehrsfähig** ist und ein **umfassendes Nutzungsrecht** vermittelt.

9 Den Grundstücksflächen, auf die Sondereigentum erstreckt wird, fehlen diese beiden für das Eigentum konstituierenden Eigenschaften jedoch: Das auf Grundstücksflächen erstreckte Sondereigentum ist nicht selbstständig verkehrsfähig, sondern kann nur zusammen mit der Sondereigentumseinheit, mit der es verbunden ist, oder an einen anderen Wohnungseigentümer (in dem es dann mit einer anderen Sondereigentumseinheit verbunden wird), aber nicht frei an einen Dritten veräußert werden.

Möchte der Sondereigentümer auf der in seinem Sondereigentum stehenden Grundstücksfläche ein Gebäude errichten, bedarf er gem. § 20 Abs. 1 WEG eines entsprechenden Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung, sofern ihm die Bebauung nicht ausdrücklich in der Gemeinschaftsordnung gestattet ist.

Der Bundesgerichtshof nimmt das Beschlusserfordernis des § 20 Abs. 1 WEG bei baulichen Änderungen sehr ernst und versagt dem Wohnungseigentümer, der ohne den erforderlichen Gestattungsbeschluss der Wohnungseigentümerversammlung bauliche Veränderungen vornimmt, in einem Prozess, in dem die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihn auf die Be-

1 So die Gesetzesbegründung im Entwurf der Bundesregierung zum WEMoG. Dort heißt es in Nr. 5 (§ 3) Doppelbuchstabe bb: „*Denn auf die Abgeschlossenheit kommt es bei Stellplätzen aufgrund des neuen § 3 Absatz 3 nicht mehr an; diese Vorschrift stellt bei Stellplätzen anstelle der Abgeschlossenheit auf die Maßangaben im Aufteilungsplan ab.*“

seitigung dieser baulichen Veränderung in Anspruch nimmt, selbst in den Fällen des § 20 Abs. 2 WEG die Einrede, dass ihm ein Anspruch auf Gestattung dieser baulichen Veränderung zusteht.[2] Das Verfahren des § 20 Abs. 1 WEG ist zwingend einzuhalten.

Es kann daher keine Rede davon sein, dass das Sondereigentum an einer Grundstücksfläche, was dessen Qualität und Verkehrsfähigkeit betrifft, vergleichbar ist mit dem Eigentum an einem Grundstück.

> *Hinweis*
>
> Das Sondereigentum an Grundstücksflächen löst daher nicht weniger Regelungsbedarf aus als Sondernutzungsrechte. Die Begründung von Sondernutzungsrechten (vgl. Rdn 30) bleibt weiterhin uneingeschränkt möglich und ist in vielen Fällen der Erstreckung des Sondereigentums auf Grundstücksflächen vorzuziehen.

10 **Gegenstand des Sondereigentums** sind gem. § 5 Abs. 1 WEG die gemäß der Teilungserklärung in Verbindung mit dem Aufteilungsplan bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt, oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Sondereigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus (vgl. § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG) beeinträchtigt oder verändert oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

11 **Teile des Gebäudes oder Teile des Grundstücks**, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind hingegen gem. § 5 Abs. 2 WEG nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Danach stehen in aller Regel z.B. alle nichttragenden Zwischenwände und alle im Bereich des Sondereigentums liegenden Wohnungstüren mit Ausnahme der Wohnungsabschlusstür im Sondereigentum der jeweiligen Wohnungseigentümer.

Das Gesetz selbst geht somit in § 5 Abs. 2 WEG davon aus, dass sich auch in im Sondereigentum stehenden Räumen Anlagen und Einrichtungen befinden können, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen und daher im Gemeinschaftseigentum stehen.

Der Bundesgerichtshof hat diesen Gedanken zum Anlass genommen, um entgegen der bisherigen h.M. zu entscheiden, dass Heizungs- oder Technikräume im Sondereigentum stehen können.[3] Die Heizungsanlage, die mehrere Sondereigentumseinheiten beheizt, steht zwingend im Gemeinschaftseigentum, für den Heizungsraum selbst gilt dies aber nicht. Dieser kann im Sondereigentum stehen. Der notwendige Zugang der übrigen Sondereigentümer zum Heizraum ist dann über § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG (bzw. über eine ausdrückliche Regelung in der Gemeinschaftsordnung) gewährleistet.

Diese Entscheidung macht viele Teilungserklärungen einfacher. Anders als früher müssen der Heizungsraum (und damit auch sämtliche Zugangsräume zum Heizungsraum) nicht mehr zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen. Diese Räume sind nunmehr sondereigentumsfähig, es genügt, wenn der Zugang zur Heizungsanlage (die nach wie vor zwingend im Gemeinschaftseigentum steht, wenn sie mehrere Sondereigentumseinheiten beheizt) durch eine entsprechende Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung sichergestellt wird.

12 § 1 Abs. 5 WEG grenzt das Gemeinschaftseigentum negativ vom Sondereigentum ab. Danach umfasst Gemeinschaftseigentum „*das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen*."

2 BGH, Urt. v. 21.3.2025 – V ZR 1/24.
3 BGH, Urt. v. 20.2.2026 – V ZR 34/25.

Gem. § 5 Abs. 3 WEG können die Wohnungseigentümer vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum **gemeinschaftlichen Eigentum** gehören. So stehen z.B. Räume, die in der Teilungserklärung in Verbindung mit dem Aufteilungsplan nicht als zu einer Sondereigentumseinheit gehörend ausgewiesen sind, automatisch im Gemeinschaftseigentum.

Eine umgekehrte Vereinbarung ist hingegen nicht möglich: Das in § 5 Abs. 2 WEG genannte Gemeinschaftseigentum ist zwingend Gemeinschaftseigentum; eine entgegenstehende Regelung in der Teilungserklärung ist nichtig. Die Teilungserklärung kann somit die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zu Gunsten, nicht aber zu Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben.

13 **Kataloge in der Teilungserklärung**, wonach bestimmte Räume/Gebäudebestandteile zum Sondereigentum gehören, sind daher immer nur deklaratorisch (erläuternd, aber nicht rechtsbegründend) und sollten in der Praxis tunlichst vermieden werden, denn für die funktionale Abgrenzung der §§ 5 Abs. 1 und Abs. 2 WEG kommt es immer auf die konkrete Situation an, sodass sich insoweit „*Standard-Sondereigentumskataloge in Standard-Textbausteinmustern*“ verbieten: So stehen die Heizkörper samt Thermostaten grundsätzlich im Sondereigentum. Wären sie jedoch elektronisch so in die Heizungsanlage eingebunden, dass ohne die Kommunikation mit den einzelnen Heizkörpern und Thermostaten die gesamte Heizungsanlage nicht mehr korrekt funktionieren würde, wären sie trotz einer entsprechenden Regelung in der Teilungserklärung Gemeinschaftseigentum.

Vor diesem Hintergrund sollten Aufzählungen, welche Teile zum Sondereigentum gehören, gänzlich unterbleiben. Wenn es den Beteiligten – wie häufig – darum geht, dass die Sondereigentümer bestimmte Kosten selbst tragen sollen, ist dies im Rahmen der Gemeinschaftsordnung bei der Kostentragung zu regeln. Die betreffenden Gebäudeteile sollten nicht schlicht zu Sondereigentum erklärt werden (vgl. Rdn 36).

14 Gemäß § 6 WEG bilden das **Sondereigentum und der Miteigentumsanteil**, zu dem es gehört, zwingend eine **Einheit**. Weder darf es isoliertes Sondereigentum ohne einen damit verbundenen Miteigentumsanteil geben noch sieht das Gesetz einen isolierten Miteigentumsanteil, mit dem kein Sondereigentum verbunden ist, vor. Ein solcher kann entstehen, wenn ein Miteigentumsanteil mit Räumen verbunden wird, die zwingend Gemeinschaftseigentum sind. Die Eintragung der Verbindung dieses Miteigentumsanteils mit nicht bestehendem Sondereigentum ist dann inhaltlich unzulässig, sodass der bloße Miteigentumsanteil als vom Gesetz nicht vorgesehenes Residuum (Überbleibsel) bestehen bleibt. Es besteht dann grundsätzlich ein Anspruch auf Anpassung der Teilungserklärung, um das tatsächlich Gewollte auch rechtlich umzusetzen.

Weil Sondereigentum und Miteigentumsanteil, mit dem es verbunden wird, eine Einheit bilden, wird in der Praxis auch von „**Sondereigentumseinheit**“ gesprochen. Die Definitionen von Wohnungs- und Teileigentum in § 1 Abs. 2 und 3 WEG umfassen automatisch den jeweiligen Miteigentumsanteil und dessen Verbindung mit dem Sondereigentum und das Gesetz sieht in den §§ 3, 8 WEG vor, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten Räumen verbunden wird.

15 Die **Miteigentumsanteile aller Sondereigentümer** sind immer Miteigentumsanteile an **einem** Grundstück im Rechtssinne. Denn Wohnungs- und Teileigentum kann immer nur an einem einheitlichen Grundstück im Rechtssinne begründet werden; eine Wohnungseigentümergemeinschaft, die sich über mehrere Grundstücke im Rechtssinne erstreckt, ist unzulässig (vgl. § 1 Abs. 4 WEG). Sollen daher mehrere Grundstücke im katasterrechtlichen Sinne (Flurnummern) mit einem einheitlichen Gebäude bebaut werden, müssen diese Grundstücke vor bzw. gleichzeitig mit der Begründung des Wohnungseigentums gem. § 890 BGB zu einem Grundstück im Rechtssinne vereinigt, d.h. unter einer einheitlichen Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs vorgetragen werden. Eine Verschmelzung zu einem Grundstück im katasterrechtlichen Sinne braucht hingegen nicht zu erfolgen. Es genügt, wenn ein Grund-

stück im Rechtssinne vorliegt, indem mehrere Flurnummern unter einer Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs erfasst sind.

16 Anders als bei einer Miteigentümergemeinschaft kann kein Wohnungseigentümer die **Aufhebung der Gemeinschaft** verlangen, auch nicht aus wichtigem Grund (§ 11 Abs. 1 S. 1 und 2 WEG). Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht (§ 11 Abs. 1 S. 3 WEG). Ebenso besteht kein Recht eines Pfändungsgläubigers oder eines Insolvenzverwalters, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen (§ 11 Abs. 2 WEG). Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist somit anders als die bloße Miteigentümergemeinschaft **rechtssicher** und stabil **auf Dauer** angelegt.

2. Teilungserklärung

a) Die einseitige Teilungserklärung gem. § 8 WEG

17 Bei der einseitigen Teilungserklärung gem. § 8 WEG findet im Rahmen der Aufteilung kein Eigentumswechsel statt. Der oder die Eigentümer teilen das einheitliche Eigentum an Grundstück und Gebäude vielmehr in einzelne Sondereigentumseinheiten auf, d.h., sie bilden Miteigentumsanteile, deren Größe sie in der Teilungserklärung festlegen, und verbinden diese jeweils mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) oder mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum). Auch wenn die Eigentümer in der Festlegung der Größe der Miteigentumsanteile, mit denen Sondereigentum verbunden wird, rechtlich frei sind, wird die **Größe der Miteigentumsanteile** in der Praxis entsprechend dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen zueinander festgelegt, da in der Gemeinschaftsordnung in der Regel bestimmt wird, dass die Gemeinkosten im Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander zu tragen sind. Daher soll ein Wohnungseigentümer mit einer größeren Wohnung in der Regel auch einen höheren Anteil an den Gemeinkosten tragen als ein Wohnungseigentümer mit einer kleineren Wohnung.

18 Nach **Vollzug der Teilungserklärung** gem. § 8 WEG sind die Eigentumsverhältnisse an allen Sondereigentumseinheiten identisch mit den vorherigen Eigentumsverhältnissen am Grundstück, d.h., alle Sondereigentumseinheiten haben den bzw. die gleichen Eigentümer, bei mehreren Eigentümern in dem Gemeinschafts- bzw. Berechtigungsverhältnis, welches vorher für das gesamte Grundstück bestand. Im Rahmen einer Teilungserklärung gem. § 8 WEG werden somit gerade nicht verschiedenen Eigentümern verschiedene Wohnungen zugewiesen. Dies ist allerdings im Anschluss an die Aufteilung durch eine separate Übertragung und Auflassung möglich.

19 Da somit im Rahmen der Aufteilung gem. § 8 WEG kein Eigentumswechsel stattfindet, also auch weder eine Verpflichtung zur Veräußerung noch zum Erwerb von Grundbesitz begründet wird, unterliegt die Teilungserklärung gem. § 8 WEG nicht dem Beurkundungserfordernis des § 311b Abs. 1 BGB, sondern muss lediglich, damit sie im Grundbuch vollzogen werden kann, gem. § 29 Abs. 1 S. 1 GBO als Eintragungsbewilligung öffentlich beglaubigt werden. § 8 Abs. 2 WEG verweist bewusst nicht auf die Formvorschriften des § 4 WEG.

In der Praxis wird die Teilungserklärung dennoch in der Regel notariell beurkundet, damit in späteren Kauf- und Übertragungsverträgen gem. § 13c BeurkG auf die Teilungserklärung verwiesen werden kann.

Wenn die Teilungserklärung bei der Beurkundung des betreffenden Kauf- und Übertragungsvertrages noch nicht im Grundbuch vollzogen ist, ist es beurkundungsrechtlich zwingend erforderlich, dass die Teilungserklärung, aus der sich dann ja erst der Inhalt des Sondereigentums und z.B. Lage und Zuschnitt des Kaufobjekts ergeben, zum Bestandteil des Grundstückskauf- bzw. -übertragungsvertrages gemacht wird. Ist die Teilungserklärung beurkundet, genügt ein Verweis gem. § 13c BeurkG. Ist die Teilungserklärung nicht beurkundet, wäre ein Verweis gem. § 13c BeurkG mangels Niederschrift nicht möglich und müsste die Teilungserklärung – etwa als Anlage gem. § 9 Abs. 1 S. 2 BeurkG – bei der Beurkundung des Kauf- bzw. Übertragungsvertrages mitverlesen werden.

Der Teilungserklärung sind der **Aufteilungsplan** (vgl. Rdn 42 ff.) samt **Abgeschlossenheitsbescheinigung** (vgl. Rdn 48 ff.) beizufügen. Üblicherweise werden im Rahmen der Teilungserklärung in einer Gemeinschaftsordnung Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gem. § 5 Abs. 4 WEG getroffen (vgl. dazu nachfolgend Rdn 25 ff.). 20

b) Die vertragsmäßige Begründung von Sondereigentum gem. § 3 WEG

Bei der vertragsmäßigen Begründung von Sondereigentum findet demgegenüber ein echter Eigentumswechsel statt. Mehrere Miteigentümer vereinbaren vertragsmäßig, dass mit jedem vorhandenen Miteigentumsanteil eines Miteigentümers das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen verbunden wird. 21

Die Eigentumsverhältnisse sind daher vor Vollzug der Teilungserklärung anders als nach deren Vollzug. Aus reinem Miteigentum am Gesamtgrundstück wird echtes Sondereigentum (= Alleineigentum) jedes Miteigentümers an seiner Wohnung bzw. seinen Räumen; die Eigentumsverhältnisse an den einzelnen Sondereigentumseinheiten sind unterschiedlich. Deshalb ordnet § 4 WEG zu Recht an, dass eine Einigung aller Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung erforderlich ist, die der für die Auflassung vorgeschriebenen Form bedarf und – wie die Auflassung – nicht unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung erklärt werden darf. Ebenso bedarf ein Vertrag, durch den sich ein Teil verpflichtet, vertragsmäßig Sondereigentum einzuräumen, zu erwerben oder aufzuheben, gem. § 4 Abs. 3 WEG, § 311b Abs. 1 BGB der notariellen Beurkundung.

Wichtig!

Daher ist die Teilungserklärung gem. § 3 WEG zwingend notariell zu beurkunden.

Anders als bei der einseitigen Aufteilung gem. § 8 WEG wird das Grundstück nicht erst in Miteigentumsanteile aufgeteilt, die dann mit Sondereigentum verbundenen werden, sondern es werden bestehende Miteigentumsanteile mit Sondereigentum verbunden. Passen die bestehenden Miteigentumsanteile nicht zu den Miteigentumsanteilen, mit denen laut der Teilungserklärung gem. § 3 WEG Sondereigentum verbunden werden soll, müssen die bestehenden Miteigentumsanteile erst angepasst werden, etwa durch Übertragung von Miteigentumsanteilen an andere Miteigentümer oder durch die Vereinigung von Miteigentumsanteilen. 22

Beispiel 23

Steht ein Grundstück, welches mit einem Dreifamilienhaus bebaut werden soll, im Miteigentum von A zu $^1/_3$, B zu $^1/_3$, C zu $^1/_6$ und D zu $^1/_6$ und sollen A die Wohnung Nr. 1 zum Alleineigentum, B die Wohnung 2 zum Alleineigentum und C und D die Wohnung 3 zum Miteigentum je zur Hälfte erhalten, muss der $^1/_3$ Miteigentumsanteil für die Wohnung 3 erst wie folgt geschaffen werden:

C und D vereinigen ihren jeweiligen $^1/_6$ Miteigentumsanteil zu einem einheitlichen Miteigentumsanteil von $^1/_3$, der ihnen zum Miteigentum je zur Hälfte zusteht, und bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Rechtsänderung in das Grundbuch.

Wenn dann die Miteigentumsanteile, so wie für die Aufteilung benötigt, gebildet sind, vereinbaren alle Miteigentümer, dass sie sich gegenseitig Sondereigentum einräumen und ihr Miteigentum in der Weise beschränken, dass jedem der Miteigentümer das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eingeräumt wird.

Gemäß § 4 WEG ist dann die Einigung über die Rechtsänderungen zu erklären und die Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen. 24