

Begründung von Wohneigentum

Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, wird zugleich Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums und Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Wohnungseigentum verbindet individuelles Eigentum mit gemeinschaftlichem Eigentum und gemeinsamer Verantwortung. Damit rechtlich selbstständiges, belastbares und einzeln veräußerbares Eigentum an einzelnen Wohnungen entsteht, sieht das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zwei Möglichkeiten vor: die vertragliche Begründung durch mehrere Miteigentümer (§ 3 WEG) und die einseitige Teilung durch den Alleineigentümer (§ 8 WEG).

Wohnungseigentum durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG)

Wohnungseigentum kann durch einen Vertrag begründet werden, wenn mehrere Personen ein Grundstück als Miteigentümer nach Bruchteilen halten. Jeder Miteigentümer hält dabei einen ideellen Anteil, dem vertraglich das sogenannte „Sondereigentum“ an bestimmten Wohnungen, Räumen und/oder Stellplätzen zugeordnet wird. Auch für Erbengemeinschaften kann dieser Weg in Betracht kommen. Da sie das Grundstück zunächst im Gesamthandseigentum halten, ist hierfür regelmäßig zunächst eine Auseinandersetzung erforderlich, durch die Bruchteilseigentum entsteht. Erst anschließend kann Wohnungseigentum nach § 3 WEG begründet werden. Dieser Weg bietet sich insbesondere an, wenn die Miterben jeweils eine eigene Wohnung übernehmen und künftig selbstständig darüber verfügen möchten. Voraussetzung ist, dass die Wohnungen im Aufteilungsplan als „Sondereigentum“ ausgewiesen, in sich abgeschlossen und nicht zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen ist sowie jeweils mit einem Miteigentumsanteil am gesamten Grundstück verbunden wird. Hierfür sind ein Aufteilungsplan und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich. Die Aufteilung erfolgt durch einen notariell beurkundeten Vertrag und wird erst mit der Eintragung im Grundbuch wirksam.

In der Praxis ist dieser Weg häufig durch öffentlich-rechtliche Umwandlungsbeschränkungen gesperrt. In vielen Städten bestehen Umwandlungsverbote nach § 250 BauGB oder Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB (Milieuschutz), die die Begründung von Wohnungseigentum genehmigungspflichtig machen oder untersagen.

Wohnungseigentum durch Teilungserklärung (§ 8 WEG)

Eine Teilungserklärung kommt in Betracht, wenn ein Alleineigentümer ein bestehendes oder noch zu errichtendes Gebäude in Wohnungseigentum aufteilen möchte. In der Praxis betrifft dies häufig Bauträger, die zunächst Alleineigentümer des Grundstücks sind und die Wohnanlage anschließend in einzelne Einheiten aufteilen. Die Teilung erfolgt durch einseitige Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt, mit der das Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt und jedem Anteil das „Sondereigentum“ an einer bestimmten Wohnung, Raum und/oder Stellplatz zugeordnet wird. Der teilende Eigentümer bleibt zunächst Eigentümer aller Einheiten und veräußert diese anschließend. Auch bei der Teilungserklärung gelten die Voraussetzungen der Sondereigentumsfähigkeit, Abgeschlossenheit und Zuordnung im Aufteilungsplan sowie die Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am gesamten Grundstück.

Eintragung ins Grundbuch

In beiden Fällen entsteht Wohnungseigentum erst mit der Eintragung im Grundbuch. Mit der Schließung des bisherigen Grundbuchblatts und der Anlage der einzelnen Wohnungsgrundbuchblätter entsteht selbstständig übertragbares Wohneigentum. Gleichzeitig entsteht die GdWE und die mit ihr verbundenen Rechte und Pflichten. Für die Eintragung gelten die allgemeinen grundbuchrechtlichen und notariellen Formerfordernisse. Eine Vertretung ist nur mit öffentlich beglaubigter Vollmacht möglich.

Eigentümer? Vermieter? Mieter? Ihre Meinung zählt!



Unterstützen Sie die Forschung und helfen Sie mit, die Wohnungspolitik zu verbessern.

In drei Schritten zum WohnKlima-Panel:



QR-Code scannen,



anmelden,



abstimmen und mitreden!



hausund.co/panel16

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

