

Begründung von Wohneigentum

Bevor eine Eigentumswohnung gekauft oder verkauft werden kann, muss aus einem bestehenden oder noch zu errichtenden Haus sowie dem dazugehörigen Grundstück Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) geschaffen werden. Das WEG sieht dafür zwei Möglichkeiten vor: die vertragliche Einräumung von Sondereigentum und die sogenannte Teilungserklärung.

Wohnungseigentum durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG)

Wohnungseigentum kann vertraglich eingeräumt werden, wenn mehrere Miteigentümer eine Immobilie nach Bruchteilen besitzen und jeder Miteigentümer über seinen (Bruch-)Teil beliebig bestimmen kann (§ 1008 BGB). Diese Miteigentümer können untereinander einen Vertrag schließen, in welchem die Immobilie aufgeteilt wird. Es genügt allerdings nicht, wenn lediglich ein Grundstück aufgeteilt wird. Vielmehr müssen einzelne in sich abgeschlossene Wohnungen oder Räume vorhanden sein beziehungsweise errichtet werden, die zu sogenanntem Sondereigentum umgewandelt werden können.

Die gegenseitige Einräumung von Wohnungseigentum geschieht durch notariell beglaubigten Vertrag und muss ins Grundbuch eingetragen werden.

Wohnungseigentum durch Teilungserklärung (§ 8 WEG)

Eine Teilungserklärung kommt immer dann in Betracht, wenn ein Alleineigentümer einer bestehenden oder noch zu errichtenden Immobilie diese zu Eigentumswohnungen umwandeln möchte. Aber auch Gesamthandseigentümer oder mehrere Miteigentümer können eine Teilungserklärung abgeben, soweit sich die ursprünglichen Eigentumsverhältnisse an dem neu geschaffenen Wohnungseigentum fortsetzen.

Um das Eigentum an einem Grundstück in Miteigentumsanteile zu teilen, muss gegenüber dem Grundbuchamt einseitig erklärt werden, dass mit jedem Grundstücksanteil 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.

Der Alleineigentümer der gesamten Immobilie wird durch die Teilungserklärung auch Eigentümer von jeder entstandenen Eigentumswohnung. Mehrere Miteigentümer werden jeweils Miteigentümer an allen entstehenden Eigentumswohnungen.

Eintragung ins Grundbuch

Bei beiden Varianten muss die Eigentumsänderung ins Grundbuch eingetragen werden und der für die Auffassung erforderlichen Form entsprechen. Aus diesem Grund müssen alle zukünftigen Eigentümer persönlich beim Notar erscheinen. Eine Vertretung ist nur möglich mit einer öffentlich beglaubigten Vollmacht.

Für jede Eigentumswohnung wird im Grundbuch ein Grundbuchblatt angelegt, sodass diese jederzeit einzeln verkauft oder auch verschenkt werden kann.

Praxis Erbengemeinschaft

Eine Erbengemeinschaft kann auf beide Arten Wohnungseigentum erlangen.

Die einfachere Variante ist diejenige, eine Teilungserklärung abzugeben. Diese kann die Erbengemeinschaft direkt – nicht auseinandergesetzt – abgeben. Die Eigentumsverhältnisse ändern sich dann durch die Teilung nicht. Die Erbengemeinschaft erlangt Eigentum an jeder entstandenen Wohneinheit.

Soll Sondereigentum vertraglich eingeräumt werden, bedarf es bei der Erbengemeinschaft zunächst einer Aufteilung in Bruchteile. Erst im Anschluss kann vertraglich über das Wohneigentum bestimmt werden. Auch wenn hier ein weiterer Schritt notwendig ist, um Wohneigentum zu schaffen, wird diese Variante vorrangig durch Erbengemeinschaften gewählt. Sie hat den Vorteil, dass jeder Eigentümer sofort allein über sein Eigentum verfügen kann. Er ist nicht länger an die Erbengemeinschaft gebunden.

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/panel

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.

