**Begründung von Wohnungs- und Teileigentum §§ 3, 8 WEG**

Gemäß § 2 WEG kann Wohnungseigentum durch

- vertragliche Einräumung von Sondereigentum, § 3 WEG

oder durch

- einseitige Teilungserklärung begründet werden, § 8 WEG. Dabei ist die Begründung durch den Eigentümer gem. § 8 WEG die häufigere Form.

**Begründung gem. § 3 WEG (vertragliche Vereinbarung)**

- Die künftigen Wohnungseigentümer müssen bereits bekannt sein;

- Es muss eine Bruchteilsgemeinschaft vorliegen; sollte noch eine

Gesamthandsgemeinschaft vorliegen (z.B. Erbengemeinschaft), dann muss zunächst die

Umwandlung in eine Bruchteilsgemeinschaft erfolgen;

- Es bedarf hier gem. § 4 Abs. 1 WEG einer dinglichen Einigung. Sie muss bei gleichzeitiger

Anwesenheit vor einem Notar erklärt werden, §§ 4 Abs. 2Satz 1 WEG i.V.m. 925 Abs. 1

BGB.

**Begründung gemäß § 8 WEG (einseitige Teilungserklärung)**

Bei dieser Art der Begründung zerlegt der Eigentümer (oder auch die Eigentümer) das **eigene** Grundstück so, dass

1. Bruchteile des Eigentums gebildet und

2. diese mit Sondereigentum verbunden werden.

**Gemeinsame Voraussetzungen bei der Begründung von Wohnungseigentum nach § 3 WEG und § 8 WEG:**

 Der **Antrag** an das Grundbuchamt das Grundbuch zu schließen und Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter anzulegen.

 Die **Bewilligung**

 Die **Zustimmung der dinglich Berechtigten**

 Die **Teilungserklärung** (Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum)

 **Inhalt der Gemeinschaftsordnung**

- evtl. eine Veräußerungsbeschränkung   
- Rechte und Pflichten   
- Verwaltung

 Der **Aufteilungsplan** mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten aller Gebäudeteile, in denen sich Sondereigentum befindet. Alle zum selben Wohnungs- bzw. Teileigentum gehörenden Räume sind mit der gleichen Nummer zu kennzeichnen.

 Die **Abgeschlossenheitsbescheinigung.** Das ist die Bescheinigung der Baubehörde, dass die Räume in sich abgeschlossen sind.

**Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, §§ 10-19 WEG:**

Die Gesamtheit aller Wohnungs- und Teileigentümer nach dem WEG bildet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Gem. § 10 Abs. 1 WEG sind grundsätzlich die Wohnungseigentümer Inhaber der Rechte und Pflichten nach dem WEG, insbesondere des Sondereigentums und des Gemeinschafts-  
eigentums.

Das Wohnungseigentum setzt sich aus drei Bestandteilen zusammen:

- Gemeinschaftseigentum

- Sondereigentum

- Bruchteilsgemeinschaft

***Bei Schließung des Grundbuchs (Stammakte) und Neuanlegung der Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher erhält die Stammakte auf dem Aktendeckel folgenden Vermerk:***

*Wegen Bildung von Wohnungseigentum*

*unter Anlegung der Neuen Grundbuchblätter*

*(kleinste Blattnummer) bis (größte Blattnummer der neuen Serie)*

*geschlossen am:*

Der Aktendeckel der Stammakte wird rot durchkreuzt.

Die Teilungserklärung nebst Anlagen wie Abgeschlossenheitsbescheinigung und Pläne, Schriftwechsel bzgl. der Teilung und die Eintragungsverfügung sind zum kleinsten Blatt der Serie Band 1 (Sonderband Teilungserklärung) zu nehmen.

Band 2 erhält einen Verweisungsvermerk und alle folgenden Eingänge bzgl. **dieses Grundbuches**.   
Werden Verwalternachweise eingereicht, so sind diese ebenfalls zum kleinsten Blatt der Serie zu nehmen.

**Das Sondereigentum**Gemäß § 5 Abs. 1 WEG können

**1.** Räume und

**2.** zu den Räumen gehörende Bestandteile des Gebäudes Gegenstand des Sondereigentums sein.

**Zu 1.:** Das Sondereigentum an Räumen **muss** durch ausdrückliche Erklärung begründet werden.  
Grundsätzlich spricht nämlich eine gesetzliche Vermutung für gemeinschaftliches Eigentum.

Für die Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum ist allein die Grundbucheintragung in Verbindung mit den entsprechenden Eintragungsunterlagen (=Teilungserklärung und Aufteilungsplan) auf die in der Grundbucheintragung ausdrücklich Bezug genommen wird.

Wenn sondereigentumsfähige Räume, an denen der Eigentümer Sondereigentum begründen will, nicht ausreichend als Sondereigentum bezeichnet werden, so entsteht durch die Eintragung in das Grundbuch gemeinschaftliches Eigentum.  
Es ist somit alles gemeinschaftliches Eigentum, was nicht zum Sondereigentum bestimmt und in dieser Form auch ins Wohnungsgrundbuch eingetragen wurde.

**Sondereigentum kraft Gesetzes gibt es nicht!**

Voraussetzung für die Begründung des Sondereigentums ist, dass ein Raum vorliegt, § 5 Abs. 1 WEG. Ein Raum ist der Luftraum, der durch Fußboden, Wände und Decken begrenzt ist, so dass ein ungehinderter Zutritt durch Dritte ausgeschlossen ist.   
Die im Sondereigentum stehenden Räume sollen in sich abgeschlossen sein, § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG (=Sollvorschrift).

Gemäß § 5 Abs. 2 WEG sind Bestandteile zwingendes Gemeinschaftseigentum, wenn diese für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind oder dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räumen befinden.

*Beispiele für Sondereigentum sind:*

Bad- und WC-Einrichtungen, offener Kamin im Wohnzimmer, Innenputz an Decken und Wänden, Fußbodenbeläge und Estrich, nichttragende Wände innerhalb einer Wohnung, Gegensprechanlage in der Wohnung, Türen innerhalb der Wohnung.

*Beispiele für Gemeinschaftseigentum sind:*

Kamine und Schornsteine (die sich nicht innerhalb einer Eigentumswohnung befinden), Rollläden, Außenjalousien, Fensterläden, Treppen (nur wenn sie sich innerhalb einer Eigentumswohnung befinden, sind sie Sondereigentum), Haussprechanlage und die Zuleitungen zu den einzelnen Wohnungen, Mauerwerk und Isolierschichten, Hauseingangs- und Wohnungsabschlusstüren, die ins Freie führen.  
  
**Sondernutzungsrechte:**

Das Sondernutzungsrecht ist die einem Wohnungseigentümer durch eine Vereinbarung gem. § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG (=Vereinbarung aller Wohnungseigentümer) eingeräumte Befugnis, einen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss aller übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.  
Der insoweit begünstigte Wohnungseigentümer (das können auch mehrere gemeinsam sein) ist zum alleinigen Gebrauch des betreffenden Teils des Gemeinschaftseigentums berechtigt und ihm allein stehen auch die sonstigen Nutzungen (z.B. Einnahmen aus Vermietung) zu. Mit dem Erhalt des umfassenden Nutzungsrechts am Gemeinschaftseigentum hat er wirtschaftlich die Stellung eines Alleineigentümers.

Praktisch bedeutsame Beispiele sind die Begründung von Sondernutzungsrechten an gemeinschaftlichen *KFZ-Stellplätzen, an Kellerräumen, an Terrassen, an Hausgärten oder an Dachböden.*