

AnwaltKommentar

Werner Niedenführ



WEG

**Kommentar und Handbuch
zum Wohnungseigentumsrecht**

14. Auflage



Deutscher **Anwalt** Verlag

Niedenführ

WEG

AnwaltKommentar

WEG

Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht

mit Anmerkungen zur Heizkostenverordnung, einschlägigen
Gesetzestexten und Mustern zur Begründung und Verwaltung
von Wohnungseigentum sowie zum gerichtlichen Verfahren

14. völlig neu bearbeitete Auflage

mitbegründet von

Dr. Werner Niedenführ (†)
Vorsitzender Richter am OLG a.D.

bearbeitet von

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Richter am AG
Kai-Uwe Agatsy, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Dr. Wendelin August Mayer LL.M., Notar
Dr. Nicole Reh, Richterin am LG, Lehrbeauftragte
Dr. Olaf Riecke, Richter am AG a.D.
Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsche, Richterin am BGH a.D.,
Honorarprofessorin
Nicole Vandenhouten, Richterin am AG
Dr. Frank Zschieschack, Vors. Richter am LG



Deutscher**Anwalt**Verlag

Vorwort

Seit dem Erscheinen der Voraufgabe vor sechs Jahren ist nicht nur eine Vielzahl von Entscheidungen des Bundesgerichtshofs, sondern auch eine weitreichende Reform des Wohnungseigentumsrechts durch das Gesetz zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) vom 16.10.2020 (BGBI S. 2187) zu verzeichnen, die beide eine erhebliche Bedeutung für die Rechtspraxis haben. Die Überarbeitung der Voraufgabe hat sich länger hingezogen, weil nicht nur eine Nachfolge für den *spiritus rector* des Kommentars, *Dr. Werner Niedenführ*, sondern auch für die bisherige Mitautorin *Nicole Vandenhouten* gefunden werden musste, die sich aus persönlichen Gründen überwiegend aus der Mitarbeit an dem Kommentar zurückgezogen hat.

Mit der vorliegenden 14. Auflage des Kommentars ist die Kommentierung an die grundlegenden Veränderungen angepasst worden, die das WEMoG im Wohnungseigentumsrecht vorgenommen hat. Die Erläuterungen nehmen die Diskussion der neuen Vorschriften in Rechtsprechung und Literatur auf, die bis August 2025 erschienen ist.

Die Neuauflage ist bestrebt, der Praxis wiederum eine verlässliche Orientierung im Wohnungseigentumsrecht und den angrenzenden Rechtsgebieten zu bieten. Dazu wird auch wieder die bewährte umfangreiche Sammlung von Musterformularen und -texten zur Verfügung gestellt. Diese Muster erleichtern die Begründung und Verwaltung von Wohnungseigentum und unterstützen im gerichtlichen Verfahren.

Dem neuen Team gehören außer *Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsche*, die schon an der Voraufgabe mitgearbeitet hat, nunmehr an: *Dr. Dr. Andrik Abramenco, Kai-Uwe Agatsy, Dr. Wendelin August Mayer, Dr. Nicole Reh, Dr. Olaf Riecke* und *Dr. Frank Zschieschack*.

Im Gedenken an den Mitbegründer und früheren Mitautor *Dr. Werner Niedenführ*, der diesem Kommentar sein entscheidendes Gepräge gegeben hat, soll der Kommentar „**Niedenführ**“ heißen.

Das neue Team möchte damit das Vermächtnis von *Dr. Werner Niedenführ* annehmen, in dem Kommentar zum Wohnungseigentumseigentumsgesetz weiterhin juristischen Anspruch mit Praxisnähe zu verbinden.

Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsche

Berlin, im Oktober 2025

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Musterverzeichnis	IX
Bearbeiterverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Teil 1 Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz	1
Teil 2 Verordnung über Heizkostenabrechnung mit Anmerkungen	871
Teil 3 Weitere Rechtsvorschriften	893
A. Grundbuchordnung	895
B. Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher ..	903
C. Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes	905
D. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten.	907
Teil 4 Muster	911
Stichwortverzeichnis	951
Benutzerhinweise für den Download	979

Musterverzeichnis

1	WEG	
21.1	Vorbereitungsbeschluss	338
21.2	Durchführungsbeschluss	338
28.1	Wirtschaftsplan	617
28.2	Jahresgesamtabrechnung	640
28.3	Einzelabrechnung	647
28.4	Informatorische Aufstellung über die Wohngelder	649
28.5	Einzelabrechnung 1	651
28.6	Einzelabrechnung 2	653
Anh. 28.1	Antrag auf Eintragung einer Zwangssicherungshypothek	691
Anh. 28.2	Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung	696
Anh. 28.3	Versteigerungsantrag wegen Ansprüchen in Rangklasse 2 und 5	707
Anh. 28.4	Beitritt zum Zwangsverfahren	713
Anh. 28.5	Klageantrag Zwangsversteigerung in Rangklasse 2	714
Anh. 28.6	Klageantrag Widerspruch im Verteilungsverfahren	721
Anh. 28.7	Pfändungsbeschluss (bei offener Eigentümergrundschuld)	722
4	Muster	
4.1	Begründung durch vertragliche Teilungserklärung (§ 3 WEG)	913
4.2	Begründung durch einseitige Teilungserklärung (§ 8 WEG)	914
4.3	Begründung durch vertragliche Teilungserklärung (§ 30 Abs. 1 WEG)	919
4.4	Begründung durch einseitige Teilungserklärung (§ 30 Abs. 2 WEG)	920
4.5	Nachträgliche Änderung der Miteigentumsanteile	922
4.6	Nachträgliche Umwandlung von Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum	923
4.7	Änderung einer Vereinbarung bezüglich des Stimmrechts	923
4.8	Übertragung eines Sondernutzungsrechts	924
4.9	Unterteilung von Wohnungseigentum ohne Veräußerung	924
4.10	Aufhebung des Wohnungseigentums	925
4.11	Bestellung eines Dauerwohnrechts	926
4.12	Klageantrag Wohngeldforderung	926
4.13	Klageantrag Beschlussanfechtung	928
4.14	Klageantrag auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen	929
4.15	Klageantrag auf Verwalterbestellung	930
4.16	Klageantrag auf Einsichtnahme Beschluss-Sammlung	931
4.17	Unterlassungsklage	932
4.18	Entziehungsklage	933
4.19	Vollstreckungsgegenklage	934
4.20	Einstweilige Verfügung (Unterlassung einer baulichen Veränderung)	936
4.21	Vollstreckungsantrag	937
4.22	Verbindung – Abtrennung	938
4.23	Beschlussformular – Einstweilige Verfügung	938
4.24	Vollstreckung gem. § 877 ZPO	939
4.25	Vollstreckung gem. § 890 Abs. 1 ZPO	940
4.26	Vollstreckung gem. § 888 ZPO	941
4.27	Vollstreckung gem. § 888 ZPO (Ersatzzwangshaft)	942
4.28	Verwaltervertrag	942
4.29	Widerruf des Verwaltervertrages	945

Musterverzeichnis

4.30	Hausordnung	946
4.31	Einladung zu einer Eigentümerversammlung	947
4.32	Beispiel einer Versammlungsniederschrift	948
4.33	Beispiel einer Beschluss-Sammlung	949

Bearbeiterverzeichnis

<i>A. Abramenko</i>	§§ 23–25, 30, 31, 47–49 WEG, Teil 5: C. III–V
<i>W. A. Mayer</i>	§ 35 WEG
<i>N. Reh</i>	§§ 26, 26a, 27, Vorb 43–50, 43–45 WEG, Teil V: A. V; B., C. I–IV
<i>O. Riecke</i>	§§ 29, 46 WEG
<i>J. Schmidt-Räntsche</i>	§§ 1–5, 9a, Anh. zu 9a, 9b, 10, 13–15, 19–22, Anh. zu 28 WEG, HeizkostenV, Teil V: A. I–IV
<i>N. Vandenhouten</i>	§§ 36–42 WEG
<i>F. Zschieschack</i>	§ 28 WEG

Literaturverzeichnis

- Abramenko/Riecke/Schneider*, Wohnungseigentumsgesetz: WEG, 6. Aufl. 2024
- Bamberger/Roth*, WEG Kommentar, 5. Aufl. 2023
- Bärmann/Bearbeiter*, Wohnungseigentumsgesetz, 16. Aufl. 2025
- Bärmann/Pick*, Wohnungseigentumsgesetz, 21. Aufl. 2025
- Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. 2022
- Demharter*, Grundbuchordnung, 33. Aufl. 2023
- Greiner*, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. 2022
- Grüneberg/Bearbeiter*, Kommentar zum BGB, 84. Aufl. 2025
- Harz/Riecke*, Handbuch Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 7. Aufl. 2022
- HK-InsO/Bearbeiter*, Heidelberger-Kommentar zur Insolvenzordnung, 11. Aufl. 2023
- Hock/Bohner/Christ/Steffen*, Immobilienvollstreckung, 7. Aufl. 2024
- Hogenschurz*, Wohnungseigentumsgesetz: WEG, 3. Aufl. 2021
- Hügel*, Wohnungseigentum, 5. Aufl. 2021
- Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, 4. Aufl. 2025
- Jennißen/Bearbeiter*, WEG, Kommentar, 8. Aufl. 2023
- Koch*, Aktiengesetz, 19. Aufl. 2025
- Köhler/Bearbeiter*, Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. 2023
- MüKo-AktG/Bearbeiter*, Kommentar zum AktG, 6. Aufl. 2025
- MüKo-BGB/Bearbeiter*, Kommentar zum BGB mit Wohnungseigentumsgesetz, 9. Aufl. 2023
- MüKo-InsO/Bearbeiter*, Kommentar zur InsO, 5. Aufl. 2025
- MüKo-ZPO/Bearbeiter*, Kommentar zur ZPO, 7. Aufl. 2025.
- Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts, 8. Aufl. 2023
- Musielak/Voit/Bearbeiter*, Kommentar zur ZPO, 16. Aufl. 2022
- NK-BGB/Bearbeiter*, NomosKommentar, Band 3, Sachenrecht, WEG, 5. Aufl. 2022
- Riecke/Schmid/Bearbeiter*, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2019
- Röll*, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 10. Aufl. 2018
- Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2022
- Soergel/Bearbeiter*, Kommentar zum BGB, 14. Aufl. 2020 ff.
- Staudinger/Bearbeiter*, Kommentar zum BGB, WEG, 17. Aufl., 1. Teilband 2018, §§ 1–19, 2. Teilband 2018, §§ 20–64
- Stein/Jonas/Bearbeiter*, Kommentar zur ZPO, 23. Aufl. 2012 ff.
- Stöber*, Kommentar zum ZVG, 23. Aufl. 2022
- Thomas/Putzo*, Kommentar zur ZPO, 46. Aufl. 2025
- Ulmer/Bearbeiter*, Kommentar zum AGB-Recht, 13. Aufl. 2022
- Zöller/Bearbeiter*, Kommentar zur ZPO, 35. Aufl. 2024

Abkürzungsverzeichnis

a.A.	anderer Ansicht	BGBI	Bundesgesetzblatt
a.a.O.	am angeführten Ort	BGH	Bundesgerichtshof
ABl	Amtsblatt	BGHZ	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des BGH in Zivilsachen
Abl.	ablehnend	BIGBW	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht
Abs.	Absatz	BImSchV	Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes
Abschn.	Abschnitt	BMF	Bundesministerium der Finanzen
Abt.	Abteilung	BMietenG	Bundesmietengesetz
Abw.	abweichend	BMJ	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
AcP	Archiv für die civilistische Praxis	BNotO	Bundesnotarordnung
a.E.	am Ende	BR	Bundesrat
a.F.	alte Fassung	BSHG	Bundessozialhilfegesetz
AG	Amtsgericht	BT	Bundestag
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen	Büro	Das juristische Büro
AGBG	G zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen	BVerfG	Bundesverfassungsgericht
AIZ	Allgemeine Immobilienzeitung	BVerfGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des BVerfG
AktG	Aktiengesetz	BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
AktO	Aktenordnung	BVO	Berechnungsverordnung
a.M.	anderer Meinung	BWNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
Amtl. Begr.	amtliche Begründung	bzw.	beziehungsweise
Anh.	Anhang	DB	Der Betrieb
Anm.	Anmerkung	DBauBl	Deutsches Baublatt
AnwBl	Anwaltsblatt	d.h.	das heißt
ArbGG	Arbeitsgerichtsgesetz	Die Justiz	Amtsblatt des Justizministeriums Baden-Württemberg
Art.	Artikel	DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
Aufl.	Auflage	DSiR	Deutsches Steuerrecht
AV	Allgemeine Verfügung	DÜG	Diskontsatz-Überleitungs-Gesetz vom 9.6.1998 (BGBl I S 1242) = Artikel 1 EuroEG
AVA	Allg. Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG	DVBI	Deutsches Verwaltungsblatt XIX
BAG	Bundesarbeitsgericht	DVO	Durchführungsverordnung
BAnz	Bundesanzeiger	DWE	Der Wohnungseigentümer
BauGB	Baugesetzbuch XVIII	DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft
BauR	Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht	EGBGB	EinführungsG zum Bürgerlichen Gesetzbuch
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht	EheG	Ehegesetz
BayObLGZ	Entscheidungen des BayObLG in Zivilsachen	Einl.	Einleitung
BB	Betriebs-Berater	ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung
BdF	Bundesminister der Finanzen	ESTG	EinkommensteuerG
BeckOK	Beck'sche Onlinekommentare	EuroEG	Gesetz zur Einführung des EUR vom 9.6.1998 (BGBl I S 1242)
BeckOKG	Beck'scher Onlinegroßkommentar zum Zivilrecht	EU-ZustellungsVO	Verordnung (EG) Nr. 1348/2000 des Rates vom 29.5.2000 über die Zustellung gerichtlicher und außergerichtlicher Schriftstücke in Zivil- und Handelssachen in den Mitgliedsstaaten (ABl EG Nr. L 160 S 37)
Bek.	Bekanntmachung		
ber.	berichtigt		
BeurkG	Beurkundungsgesetz		
BewÄndG	Gesetz zur Änderung des Bewertungsgesetzes		
BewDV	DVO zum BewG		
BewG	Bewertungsgesetz		
BFH	Bundesfinanzhof		
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch		

Abkürzungsverzeichnis

EWiR	Entscheidungen zum Wirtschaftsrecht	InVo	Insolvenz & Vollstreckung im Sinne von
f./ff.	folgender/folgende	i.S.v.	Immo-Telex (Düsseldorf)
FG	freiwillige Gerichtsbarkeit	ITelex	in Verbindung mit
FG	Finanzgericht	i.V.m.	Justizblatt
FGG	G über Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit	JBI	Jahrbuch für Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts
FGPrax	Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit (Vereinigt mit OLGZ)	JFG	Justizminister
FrWW	Freie Wohnungswirtschaft	JM	Justizministerialblatt
FS	Festschrift	JMBI	Juristische Rundschau
G	Gesetz	JR	Das juristische Büro
GBA	Grundbuchamt	JurBüro	Juristisches Informations-
GBI	Gesetzblatt	JURIS	system
GBO	Grundbuchordnung	JuS	Juristische Schulung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts, BGB-Gesellschaft	JZ	Juristen-Zeitung
GBVerfWEG	Verfügung über die grundbuchmäßige Behandlung von Wohnungseigentumssachen	KG	Kammergericht
GBV, GBVfg	Grundbuchverfügung	KG	Kommanditgesellschaft
GE	Das Grundeigentum	Klausel	Richtlinie 93/13/WEG des Rates vom 5.4.1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen
GeboteVO	VO über die Behandlung von Geboten in der Zwangsversteigerung v 30.6.1941	KO	Konkursordnung
gem.	gemäß	KostVerf	Kostenverfügung vom 1.3.1976
GewO	Gewerbeordnung	LM	Lindenmaier/Möhring = BGH
GewStG	GewerbesteuerG	L S	Nachschlagewerk loco sigilli (an Stelle des Siegels)
GG	Grundgesetz	Ls	Leitsatz
ggf.	gegebenenfalls	MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung
GKG	Gerichtskostengesetz	MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
GmbHG	G betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung	MessEG	Mess- und Eichgesetz vom 25.7.2013 (BGBl. I S 2722)
GoA	Geschäftsführung ohne Auftrag	MessEV	Mess- und Eichverordnung vom 11.12.2014 (BGBl. I S 2010)
GrdstVG	Grundstücksverkehrsgesetz	MietRB	Der Miet-Rechts-Berater
GrESt	Grunderwerbsteuer	MinBl.	Ministerialblatt
GrStG	Grundsteuergesetz	MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt	MittRhNotK	Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz	MRK	Europäische Konvention zum Schutz der Menschenrechte
GWW	Gemeinnütziges Wohnungswesen	MSchG	Mieterschutzgesetz
HansOLG	Hanseatisches Oberlandesgericht	MüKo	Münchener Kommentar mit weiteren Nachweisen
HeizAnlV	Heizungsanlagen-Verordnung	m.w.N.	MWSt
HeizkostenV,	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung	NdsRpfl	Mehrwertsteuer
HeizKostVO	der Heiz- und Warmwasserkosten (VO über Heizkostenabrechnung, HeizkostenV) v 23.2.1981 in der Fassung der Bekanntmachung v 20.1.1989 (BGBl I S 115)	NJW	Niedersächsische Rechtspflege
h.M.	herrschende Meinung	NJWE-MietR	Neue Juristische Wochenschrift
HRVO	HausratsVO	NJW	NJW-Entscheidungsdienst
Hs.	Halbsatz		Miet- und Wohnungsrecht
i.d.F. v.	in der Fassung vom	NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report (Zivilrecht)
i.d.R.	in der Regel		
IHK	Industrie- und Handelskammer		
InsO	Insolvenzordnung		

NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht	VV	Vergütungsverzeichnis (Anlage 1 zum RVG)
OHG	Offene Handelsgesellschaft	VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
OLG	Oberlandesgericht	WE	Wohnungseigentum (Zeitschrift)
OLGR	OLG-Report	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen	WEG-Gericht	das für Wohnungseigentums- sachen zuständige Gericht
PIG	Partner im Gespräch (Schriftenreihe des Evangelischen Siedlungswerkes in Deutschland e.V.) Band u. Jahrgang	WEM	Wohnungseigentümermagazin
RBerG	Rechtsberatungsgesetz	WERbbR	Wohnungserbaurecht
RDG	Rechtsdienstleistungsgesetz	WEZ	Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (1987–1988)
RG	Reichsgericht	WGV	Wohnungsgrundbuchverfügung
RGB1	Reichsgesetzblatt	WKSchG	Wohnraumkündigungsschutzgesetz
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen, Band und Seite	WM	Wertpapier-Mitteilungen
Rn, Rdn	Randnummer	WoBauG	Wohnungsbaugesetz
Rpfl	Der Deutsche Rechtspfleger	WoVermG	Wohnungsvermittlungsgesetz
Rspr	Rechtsprechung	WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
RVG	Rechtsanwaltsvergütungsgesetz	z.B.	zum Beispiel
S.	Seite oder Satz	ZEV	Zeitschrift für Erbrecht und Vermögensnachfolge
Sog.	sogenannt	ZfBR	Zeitschrift für deutsches und internationales Baurecht
st.Rspr.	ständige Rechtsprechung	ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
str.	strittig	ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
u.a.	unter anderem	ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
u.Ä.	und Ähnliches	ZPO	Zivilprozessordnung
usw.	und so weiter	ZRP	Zeitschrift für Rechtspolitik
UWG	Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb	ZVG	G über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
VA	Verwaltungsanordnung	ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentum
Vfg	Verfügung	ZwVMaßG	Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung
vgl.	vergleiche	ZZP	Zeitschrift für Zivilprozess
VHG	G über die richterliche Vertragshilfe		
VO	Verordnung		
VOB	Verdingungsordnung für Bauleistungen		
Vorb.	Vorbemerkung		

Teil 1:
Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Vom 15. März 1951 (BGBl. I 1951, S. 175) (BGBl. I 1951, S. 209)
Amtl. Gliederungsnummer: 403-1

Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306)

I. Teil: Wohnungseigentum

1. Abschnitt: Begriffsbestimmungen

§ 1

Begriffsbestimmungen

- (1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.
- (2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (4) Wohnungseigentum und Teileigentum können nicht in der Weise begründet werden, dass das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird.
- (5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück und das Gebäude, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- (6) Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

A. Allgemeines	1	IV. Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt	15
B. Wohnungs- und Teileigentum (Abs. 1 bis 3 und 6)	7	C. Miteigentum an mehreren Grundstücken (Abs. 4)	17
I. Rechtliche Gleichbehandlung	7	D. Gemeinschaftliches Eigentum (Abs. 5)	24
II. Wohnungseigentum	10		
III. Teileigentum	14		

Literatur: *Bärmann*, Zur Theorie des Wohnungseigentumsrechts, NJW 1989, 1057 ff.; *Derleder*, Gemeinschaftsnutzung in Miethäusern und Wohnungseigentumsanlagen, NJW 2007, 812; *Drasdo*, Wohnungseigentum bei Hotelanlagen, ZfIR 2014, 613; *Elzer*, Verfügungen über das Gemeinschaftseigentum, ZWE 2011, 16; *Heinemann*, Wohnungseigentum unter der Erde, zu Wasser und in der Luft, ZMR 2017, 547; *Junker*, Die Gesellschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (1993); *Merle*, Das Wohnungseigentum im System des bürgerlichen Rechts (1979); *Ruge*, Schottergärten in Wohnungseigentumsanlagen, AnwZert MietR 1/2025 Anm. 3; *Friederike von Türrkheim*, Wohnungseigentumsrecht – Aktuelle Entwicklungen, notar 2024, 113; *Weitmauer*, Miteigentum-Gesamthand-Wohnungseigentum, in: FS Seuß (1987) 295.

A. Allgemeines

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz kann Eigentum an Wohnungen (**Wohnungseigentum**) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (**Teileigentum**) begründet werden (§ 1 Abs. 1). Damit wird eine besondere Rechtsform geschaffen, denn sie durchbricht – wie z.B. auch § 95 Abs. 1 S. 2 BGB und § 12 ErbbauRG – den Grundsatz des allgemeinen bürgerlichen Rechts, dass Grundstück und Gebäude eine rechtliche Einheit bilden (§§ 93, 94, 946 BGB). Das Wohnungs-/Teileigentum kann indes nur „nach Maßgabe dieses Gesetzes“ begründet werden. Das Wohnungseigentumsgesetz räumt kein vom übrigen Eigentum losgelöstes Eigentumsrecht an einem Teil des Gebäudes ein. Es lässt Sondereigentum an Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nur in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück und am übrigen Gebäude zu (§ 1 Abs. 2 und 3 WEG).

Wohnungs- bzw. Teileigentum ist ein absolutes Herrschaftsrecht i.S.v. § 903 BGB, dessen Satz 1 § 13 Abs. 1 aufgreift (vgl. Rdn 4). Das WEG spricht daher von **Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechten und Sondereigentumsrechten**, wenn eine Mehrzahl gemeint ist (vgl. § 9 Abs. 1 und 3), sonst nur von Wohnungs- bzw. Teileigentum und Sonder-eigentum (vgl. § 9 Abs. 2).

Sondereigentum und Miteigentum sind untrennbar miteinander zu einer Rechtsgesamtheit verbunden (vgl. § 6 WEG Rdn 1). Die **unauflösliche Verbindung** findet ihren gesetzlichen Niederschlag darin, dass Wohnungs-/Teileigentum nur auf der Grundlage bereits bestehenden Miteigentums durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3)

1

2

3

oder durch Teilung von Alleineigentum in Miteigentumsanteile durch eigentümerseitige Verfügung verbunden mit dem Sondereigentum (§ 8) begründet werden kann. Das Sondereigentum kann ohne den dazugehörigen Miteigentumsanteil nicht veräußert oder belastet werden (§ 6 Abs. 1). Rechte am Miteigentumsanteil erstrecken sich kraft Gesetzes auf das dazugehörige Sondereigentum (§ 6 Abs. 2).

- 4 Das Wohnungs-/Teileigentum geht dabei vom Eigentumsbegriff des allgemeinen bürgerlichen Rechts aus. Es ist **echtes Eigentum**, und zwar eine Mischung von Alleineigentum (§§ 903 ff. BGB) am Sondereigentum und Bruchteilsmeigentum (§§ 1008 ff. BGB) am gemeinschaftlichen Eigentum.¹ Es kann daher vererbt, veräußert, belastet, mit anderem Wohnungseigentum vereinigt und geteilt werden und unterliegt dem Immobiliarzwangsvollstreckungsrecht. Unbeschadet der wirtschaftlichen Vorrangigkeit des Sondereigentums steht rechtlich das Miteigentum im Vordergrund; das Sondereigentum als dessen „Anhänger“ stellt nur die besondere Ausgestaltung des Miteigentums dar,² indem es den Herrschaftsbereich des Bruchteilsmeigentums beschränkt. Das Wohnungs-/Teileigentum ist also ein **besonders ausgestaltetes Bruchteileigentum am Grundstück**³ und den anderen Gegenständen des gemeinschaftlichen Eigentums; es ist **kein grundstücksgleiches Recht**.⁴
- 5 Durch die Möglichkeit einen begrenzten Bereich Alleineigentums einzuräumen, wird das Wohnungs-/Teileigentum in verschiedenen Punkten aber rechtlich anders behandelt als der schlichte Miteigentumsanteil. So kann es unter bestimmten Voraussetzungen mit einer Dienstbarkeit belastet werden (§ 6 WEG Rdn 10). Es kann mehreren Miteigentümern nach Bruchteilen (§§ 741 ff. BGB) zustehen.⁵ Zu ihm kann Zubehör gehören (§ 5 WEG Rdn 14, 39, 41). Auch ist eine Teilung nach § 8 WEG ohne gleichzeitige Veräußerung eines abgespaltenen Teils möglich. Schließlich kann ein Grundstück dem Wohnungs-/Teileigentum eines anderen Grundstücks gemäß § 890 Abs. 2 BGB zugeschrieben werden, mit der Folge, dass es dessen nicht wesentlicher Bestandteil wird.⁶ In all diesen Fällen wird das Wohnungs-/Teileigentum wie das Eigentum an einem Grundstück behandelt.
- 6 Wohnungs-/Teileigentum setzt Miteigentum an einem Grundstück voraus (§§ 1 Abs. 5, 3 Abs. 1, 8 Abs. 1). Dazu gehören auch ungetrennte Hofräume, bei den bis zu 31.12.2025 die Aufnahme in das Kataster durch die Eintragung in das Gebäudesteuerbuch oder den Einheitswertbescheid ersetzt wird.⁷ Daher kann es nicht an **Gebäudeeigentum**⁸ (Art. 233 §§ 2b, 4, 8 EGBGB) und nicht als **Unterwohnungs-/Unterteileigentum**,⁹ wohl aber an einem **Hofgrundstück** i.S.d. Höfeordnung (mit Übertragung eines Miteigentumsanteils an einen Dritten geht aber die Hofeigenschaft verloren),¹⁰ begründet werden. Durch § 30 Abs. 1 ausdrücklich zugelassen ist ferner die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an einem Erbbaurecht.

B. Wohnungs- und Teileigentum (Abs. 1 bis 3 und 6)

I. Rechtliche Gleichbehandlung

- 7 Sondereigentum ist entweder Wohnungseigentum, nach Abs. 2 Sondereigentum an einer Wohnung, oder Teileigentum, nach Abs. 3 Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Teilen des Gebäudes. Welcher dieser Arten die einzelnen Sondereigentumsrechte einer Anlage zugeordnet sind, muss in der Teilungserklärung festgelegt werden. Nach dieser Einordnung bestimmt sich im Grundsatz, in welcher Weise das Sondereigentum genutzt werden darf. Das bedeutet aber nicht, dass Wohnungseigentum nie zu gewerblichen und Teileigentum nie zu Wohnungszwecken genutzt werden dürfen. Sowohl Wohnungs- als auch Teileigentum dürfen für den jeweils anderen Zweck genutzt werden, soweit durch diese Nutzung bei typisierender Betrachtung das Maß eines ordnungsgemäßen Gebrauchs des Sondereigentums als Wohnung oder als nicht zu Wohnzwecken dienender Teil des Gebäudes nicht überschritten wird.¹¹ Das gilt aber nur, soweit die Gemeinschaftsordnung oder nachträgliche Vereinbarungen der Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 2 S. 2 keine Einschränkung vorsehen. Sie können eine Nutzung des Sondereigentums zu dem jeweils anderen Zweck ausschließen oder einschränken.¹² In einem solchen Fall richtet sich das Maß der zulässigen Nutzung entscheidend danach, ob es sich bei dem Sondereigentum um Wohnung- oder um Teileigentum handelt. Da die **Zweckbestimmung** zum verdinglichten Rechtsinhalt des Sondereigentums gehört (vgl. Rdn 15), begründet die bestimmungswidrige Nutzung durch einen Wohnungseigentümer (oder durch einen in § 14 Nr. 2 Genannten) Unterlassungsansprüche. Eine bestimmungswidrige Nutzung verletzt regelmäßig das Gemeinschaftseigentum. Unterlassungsansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum kann aber nach § 9a Abs. 2 nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verfolgen.

1 BGH V ZB 9/67, WM 1968, 284.

2 BGH V ZB 14/67, WM 1968, 572.

3 BGH V ZR 40/88, NJW 1989, 2534; BGH V ZB 24/01, NJW 2002, 1647.

4 OLG Köln 2 Wx 29/83, Rpfleger 1998, 268; BayObLG 2Z BR 69/93, NJW-RR 1994, 403.

5 BGH X ZR 78/98, NZM 2000, 1063.

6 BayObLG 2 Z BR 69/93, NJW-RR 1994, 403; OLG Frankfurt 20 W 14/92, DNotZ 1993, 612; OLG Hamm 15 W 260/95, NJW-RR 1996, 1100.

7 § 1 Abs. 1, § 3 Satz 2 HofV.

8 OLG Jena 6 W 215/95, Rpfleger 1996, 194.

9 OLG Köln 2 Wx 29/83, Rpfleger 1984, 268.

10 OLG Hamm 15 W 64/88, Rpfleger 1989, 18; OLG Oldenburg 10 W 14/92, NJW-RR 1993, 1235; OLG Köln 23 WLW 3/06, NZM 2007, 521.

11 BGH V ZR 72/09, NJW 2010, 3093 (für Wohnungseigentum); BGH V ZR 169/14, NJW 2016, 53 und V ZR 193/16, NJW 2018, 41 (für Teileigentum).

12 Vgl. BGH V ZR 193/16, NJW 2018, 41 und BGH V ZR 307/16, NJW-RR 2018, 1227.

eigentümer (GdWE) geltend machen. Die anderen Wohnungseigentümer haben „nur“, aber immerhin einen eigenen Anspruch auf Einhaltung der Zweckbestimmung und anderer Regelung zur Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums gegen die GdWE nach § 18 Abs. 2 Nr. 2. Einen eigenen Unterlassungsanspruch haben die anderen Wohnungseigentümer nur, wenn die bestimmungswidrige Nutzung ihr Sondereigentum verletzt, § 1004 Abs. 1 BGB zu.¹³ Ein möglicher Anspruch auf Änderung der vereinbarten Zweckbestimmung nach § 10 Abs. 2 kann weder einem Unterlassungsanspruch der GdWE noch einen solchen Anspruch der betroffenen Wohnungseigentümer entgegengehalten werden. Er entfaltet erst dann Wirkung, wenn die Regeln geändert worden sind.¹⁴

Beide Eigentumsarten unterscheiden sich nicht in ihrer **rechtlichen Behandlung** (§ 1 Abs. 6). Darüber hinaus bestehen in Bezug auf die Abgeschlossenheit (§ 3 Abs. 2) und Anlegung der Grundbücher (§ 7 Abs. 5) die gleichen Voraussetzungen. Soweit daher im Folgenden von Wohnungseigentum und Wohnungseigentümer die Rede ist, gelten die Ausführungen für das Teileigentum und den Teileigentümer entsprechend.

Da Wohnungs- und Teileigentum rechtlich gleich behandelt werden, ist es möglich, das mit einem Miteigentumsanteil verbundene Sondereigentum teilweise oder alternativ zur Nutzung zu Wohnzwecken und zu Nichtwohnzwecken zu bestimmen, so dass **ein Wohnungs- und Teileigentum als ein Recht** entsteht (vgl. § 2 S. 2 WGV).¹⁵

II. Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, § 1 Abs. 2. Was unter einer **Wohnung** zu verstehen ist, ergibt sich nicht aus dem WEG. Bis zum 12.7.2021 konnte hier für auf Nr. 4 S. 1 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (AVA) in der Fassung vom 19.3.1974¹⁶ zurückgegriffen werden. Diese lautete:

„Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Ausguss und WC.“

Keine Wohnung können daher sein: einzelner WC-Raum,¹⁷ Vorflur,¹⁸ einzelnes Hotelzimmer,¹⁹ einzelner Hobbyraum,²⁰ Appartements ohne eigene Kochgelegenheit in Hotels oder Studenten-/Seniorenheimen. An diesen Räumen kann nur Teileigentum begründet werden. Die AVA in der Fassung vom 19.7.1974 ist mit Wirkung vom 13.7.2021 durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 6.7.2021²¹ abgelöst worden, die eine vergleichbare Regelung nicht mehr enthält. Nach § 3 Abs. 1 AVA sind Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume abgeschlossen, wenn sie baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind (zum Beispiel durch Wände und Decken) und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorräum haben; der Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen. „Baulich vollkommen von fremden Wohnungen oder Räumen abgetrennt“ sind Wohnungen aber nach wie vor, wenn sie über die für die Führung eines Haushalts erforderlichen Einrichtungen verfügen.

Maßgeblich ist **weder** die **bauliche Ausstattung** als Wohnung noch eine entsprechende tatsächlich ausgeübte Nutzung. Ob eine Raumeinheit als Wohnung dienen soll, bestimmt sich allein nach dem in der Teilungserklärung z.B. durch die Bestimmung als Wohnung Zweck, dem die Einheit dienen soll.²² Deshalb muss eine Wohnung bei entsprechender Ausstattung nicht unbedingt mehrere Räume ausweisen (z.B. „Ein-Zimmer-Wohnung“). Die Räume einer Wohnung müssen nicht auf gleicher Ebene liegen; auch an übereinander liegenden Räumen kann Wohnungseigentum begründet werden, sofern sie mit einer Treppe verbunden, in sich abgeschlossen sind und in ihrer Gesamtheit die Eigenschaften einer Wohnung erfüllen. Schließlich kann auch ein ganzes Gebäude eine Wohnung sein, sofern noch ein weiteres Gebäude mit Wohnungs- oder Teileigentum auf dem Grundstück vorhanden ist.²³ Die Einhaltung des Zwecks wird aber praktisch nur gelingen, wenn die Einheit als Wohnung nutzbar ist und über eine entsprechende Ausstattung verfügt. Die Eigenschaft als Wohnung geht nicht dadurch verloren, dass einzelne Räume vorübergehend oder dauernd zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken benutzt werden.²⁴

Das Wohnungseigentum erstreckt sich auf die zur Wohnung gehörenden außerhalb ihr gelegenen und nicht zu Wohnzwecken dienenden **Nebenräume** wie Keller, Dachboden, Garage, zusätzlicher WC-Raum²⁵ („unselbstständiges Teileigentum“²⁶). Die Nebenräume müssen in sich abgeschlossen und verschließbar sein. In der Teilungserklärung

13 BGH V ZR 284/19, ZfIR 2021, 489 Rn 13; V ZR 86/21, ZfIR 2022, 233 Rn 22–24.

14 BGH V ZR 307/16, NJW-RR 2018, 1227; V ZR 284/19, ZfIR 2021, 489 Rn 21.

15 KG 24 U 71/07, WuM 2008, 165.

16 BAnz. Nr. 58 vom 23.3.1974.

17 OLG Düsseldorf 3 W 315/75, NJW 1976, 1458.

18 OLG Hamm 15 W 452/85, Rpfleger 1986, 374.

19 OVG Lüneburg 14 A 69/82, DNotZ 1984, 390.

20 BayObLG 2 Z BR 158/97, NJW-RR 1998, 735.

21 BAnz AT 12.7.2021 B2, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 19.12.2022 – BAnz AT 28.12.2022 B3.

22 KG 1 W 122/22, NotBZ 2023, 343.

23 BGH V ZB 14/67, WM 1968, 572.

24 BayObLG BREG 2 Z 73/72, ZMR 1973, 205, vgl. auch Nr. 4 S. 2 AVA.

25 OLG Nürnberg 10 W 1797/11, NJW-RR 2012, 1414.

26 BGH V ZB 7/13, NJW-RR 2015, 645 Tz 10.

und im Aufteilungsplan müssen sie mit den gleichen Nummern und/oder Farbumrandungen der Haupträume gekennzeichnet sein. An ihnen kann aber auch Teileigentum begründet werden. Teile des Sondereigentums können nach § 3 Abs. 2 bei entsprechender Regelung in der Teilungserklärung auch außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks sein. Diese Flächen müssen im Aufteilungsplan nach Maßgabe von § 3 Abs. 3 ausgewiesen und mit einer Abgeschlossenheitsbescheinigung versehen sein, § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2. Es ist also nicht mehr nötig, aber weiterhin zulässig, Sondernutzungsrecht für eine Terrasse oder einen Garten vorzusehen.

- 13** Der Begriff der **Wohnnutzung** ist nach der Rechtsprechung des BGH weit zu verstehen. So fällt darunter auch eine Ferienwohnung.²⁷ Entscheidend sei nämlich, dass Feriengäste bei ihrer Unterbringung und ihrer Verpflegung während ihres Urlaubs oder Besuchs einer Stadt die Wohnung zur **selbstbestimmten**, aber auch **selbstverantworteten Unterbringung** nutzen.²⁸ In diesen beiden Merkmalen unterscheidet sich eine Wohnnutzung von anderen Formen der Unterbringung, etwa in einem Heim, einem Hotel oder einem Gästehaus, in denen der Inhaber den organisatorischen Rahmen bestimmt, so dass die Unterbringung dort fremdbestimmt und fremd verantwortet und dann nur in einem Teileigentum zulässig ist. Die Unterscheidung folgt objektiven Kriterien, also danach, was bei der vorgesehenen Form der Unterbringung sachlich geboten ist.²⁹ Danach stellt auch die Überlassung von Wohnungseigentum als Unterkunft an Aus- und Übersiedler oder an eine asylberechtigte Familie eine Wohnnutzung dar.³⁰ Gleiches gilt für ein Boardinghaus (sog. „Zuhause auf Zeit“)³¹ und sog. „betreutes Wohnen“.³²

III. Teileigentum

- 14** **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 3). Aus dieser negativen Umschreibung folgt zunächst, dass Teileigentum an allen Räumen begründet werden kann, die **nicht zu Wohnzwecken**, sondern zu einem beliebigen sonstigen Zweck **dienen** sollen, insbesondere gewerblicher und geschäftlicher Art. Anders als beim Wohnungseigentum (vgl. Rdn 11) ist dabei auf die bei der Begründung des Teileigentums zum Ausdruck gekommene **subjektive Nutzungsabsicht** abzustellen. Dies bedeutet, dass auch dann Teileigentum begründet werden kann, wenn die bauliche Ausstattung der Räume einer Wohnung entspricht. Die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken ist dann im Grundsatz unzulässig (Rdn 7). Die Begründung von Teileigentum ist z.B. möglich an Läden, Werkstätten, Lagerräumen, Garagen, Praxis- und Büroräumen, allen Wohnnebenräumen (vgl. Rdn 12) sowie sonstigen Räumen, die mangels der erforderlichen Ausstattung keine Wohnung sein können (vgl. Rdn 11), aber auch an Kliniken, Pensionen und Schulen. Auch Heime sowie heimähnliche Einrichtungen (z.B. Kinder-, Alten-, Flüchtlings- und Arbeiterwohnheim)³³ sind grundsätzlich nur im Teileigentum zulässig. Um ein **Heim** handelt es sich, wenn die Einrichtung für eine große Zahl von Menschen bestimmt ist, der Bestand der Einrichtung von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, es also ein ständiges Kommen und Gehen gibt, und eine „heimtypische Organisationsstruktur“ (insbesondere Überwachung und Kontrolle) an die Stelle einer eigengestalteten Haushaltsführung und eines häuslichen Wirkungskreises tritt.³⁴

IV. Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt

- 15** Die Kennzeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum enthält zugleich eine allgemeine **Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter** gemäß § 19 Abs. 1 WEG, deren Änderung der Mitwirkung aller Eigentümer darf.³⁵ Die Umwandlung berührt nicht die Eigentumszuordnung und bedarf daher nicht der Form des § 4 WEG oder der §§ 873, 925 BGB. Weil die Umwandlung die gemäß §§ 5 Abs. 4 S. 1, 8 Abs. 2 S. 1, 10 Abs. 3 WEG als Inhalt des Sondereigentums eingetragene Vereinbarung ändert, wird vielfach wegen der Änderung des Eigentumsinhalts die Eintragung in den Grundbüchern³⁶ und die Zustimmung dinglich Berechtigter nach §§ 876, 877 BGB,³⁷ soweit diese nicht bei Grundpfandrechten und Reallasten nach § 5 Abs. 4 S. 2 WEG entbehrliech ist,³⁸ für die Wirksamkeit erforderlich. Sieht man aber – wie hier § 10 WEG Rdn 7 – in Vereinbarungen nur schuldrechtliche Verträge, dann ist die Eintragung

27 BGH V ZR 72/09, ZWE 2010, 130.

28 BGH V ZR 193/16, NJW 2018, 41.

29 BGH V ZR 193/16, NJW 2018, 41; OLG Braunschweig 5 U 5/17, ZWE 2019, 124 mit krit. Anm. *Elzer*.

30 BGH V ZR 193/16, NJW 2018, 41.

31 OLG Saarbrücken 8 U 183/11, zitiert nach *juris*; AG München 483 C 21495/13 WEG, ZMR 2016, 321; offengelassen von LG Frankfurt 13 S 207/14, ZMR 2017, 404.

32 OLG Hamm 15 W 234/98, ZfIR 1999, 855; KG 24 W 2632/00, FGPrax 2001, 108.

33 BGH V ZR 193/16, BGHZ 216, 330; BGH V ZR 330/17, NJW-RR 2019, 519.

34 BGH V ZR 193/16, BGHZ 216, 333 Rn 17 ff.; V ZR 330/17, NJW-RR 2019, 519 Rn 14.

35 BGH V ZB 7/13, NJW-RR 2015, 645 Rn 12; OLG Schleswig 2 W 198/05, ZMR 2006, 891; OLG Hamm 15 W 163/05, NZM 2007, 294; OLG München 34 Wx 434/13, ZWE 2014, 164; OLG Frankfurt 20 W 111/14, ZWE 2015, 320; KG 1 W 558/14, NZM 2016, 525 Rn 20.

36 BayObLG 2Z BR 89/00, NJW-RR 2001, 1163; KG W 343/12, FGPrax 2013, 191.

37 BayObLG BReg 2Z 129/88, NJW-RR 1989, 652, KG 1 W 325/10, ZWE 2011, 84; OLG München 34 Wx 335/13, ZWE 2014, 121.

38 KG 1 W 325/10, ZWE 2011, 84; OLG München 34 Wx 434/13, ZWE 2014, 164.

der Umwandlung nach § 10 Abs. 3 WEG nur zur Wirkung gegenüber Sondernachfolgern erforderlich,³⁹ so dass sie erfolgen kann,⁴⁰ aber zur Wirkung unter den an ihr Beteiligten nicht muss. Ein Anspruch auf Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer besteht nur unter den in § 10 Abs. 2 WEG bestimmten Voraussetzungen (vgl. § 10 WEG Rdn 54 f.). Einer Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ebenso wie der dinglich Berechtigten bedarf es nicht, wenn in der Gemeinschaftsordnung die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer infolge einer – ggf durch Auslegung zu ermittelnden – bereits vorweg erteilten Zustimmung ausgeschlossen worden ist.⁴¹ Dies ist der Fall, wenn z.B. dem Inhaber der betroffenen Wohnungs- bzw. Teileigentums die Umwandlung vorbehalten worden ist,⁴² nicht jedoch bereits dann, wenn die Gemeinschaftsordnung die Nutzung von Teileigentum für Wohnzwecke erlaubt⁴³ oder diese eine spätere Nutzung und einen Ausbau erlaubt.⁴⁴

Die Einreichung eines neuen bzw. amtlich berichtigten **Aufteilungsplans** (§ 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1) ist dann nicht erforderlich, wenn Lage und Grenzen des Sondereigentums unverändert bleiben.⁴⁵ Eine neue bzw. amtlich berichtigte **Abgeschlossenheitsbescheinigung** ist bei Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum erforderlich,⁴⁶ nicht aber bei Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum, denn nur bei Wohnungseigentum bezieht sich die Abgeschlossenheit auch auf die Ausstattung (vgl. § 3 WEG Rdn 21, 23).

16

C. Miteigentum an mehreren Grundstücken (Abs. 4)

Nach § 1 Abs. 4 kann Sondereigentum nur mit Miteigentum an einem Grundstück verbunden werden.⁴⁷ Ein Grundstück ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblatts unter einer besonderen Nummer oder nach § 3 Abs. 5 GBO gebucht ist;⁴⁸ es kann aus örtlich getrennten Flurstücken bestehen.⁴⁹ Ist ein Gebäude nur auf einem Grundstück errichtet worden, so kann Sondereigentum in oder auf ihm nicht mit einem Miteigentum an einem anderen Grundstück verbunden werden. Ist ein Gebäude auf **mehreren Grundstücken** errichtet worden, so kann Sondereigentum in oder auf ihm nicht mit Miteigentum an diesen Grundstücken verbunden werden. Dies gilt auch, wenn die Grundstücke demselben Eigentümer gehören. Es muss vorher durch Vereinigung (§ 890 Abs. 1 BGB) oder Zuschreibung (§ 890 Abs. 2 BGB) ein Grundstück gebildet werden.

17

Mehrere Grundstücke sind auch dann betroffen, wenn ein **Überbau** vorliegt. Dabei kann das Grundstück, von dem aus übergebaut ist (Stammgrundstück), und das Grundstück, auf das übergebaut ist (Nachbargrundstück), denselben (Eigengrenzüberbau) oder verschiedenen Eigentümern gehören. In diesen Fällen kommt es auf die eigentumsrechtliche Zuordnung des übergebauten Gebäudeteils an.

18

§ 1 Abs. 4 steht der Begründung von Wohnungseigentum durch Verbindung von Miteigentum am Stammgrundstück und Sondereigentum im Gesamtgebäude nicht entgegen, wenn der übergebauten Gebäudeteil **wesentlicher Bestandteil** des aufzuteilenden Stammgrundstücks wird und diesem daher eigentumsrechtlich zugeordnet ist. Das ist der Fall, wenn der Nachbar den Überbau – nicht zwingend in Form einer Grunddienstbarkeit⁵⁰ – gestattet hat⁵¹ oder wenn es sich um einen nach § 912 BGB zu dulden Überbau handelt.⁵² Die Größe und die wirtschaftliche Bedeutung des übergebauten Gebäudeteils im Verhältnis zu dem auf dem Stammgrundstück liegenden Gebäudeteils sind dafür unerheblich.⁵³ Nach § 1 Abs. 5 wird aber nur der übergebauten Teile des Gebäudes gemeinschaftliches bzw. Sondereigentum, nicht das darunter befindliche Grundstück des Nachbarn. Dieser ist nach oder entsprechend § 912 BGB zur Duldung des Überbaus verpflichtet, verliert aber sein Eigentum nicht und könnte sich z.B. gegen eine Vergrößerung des Überbaus etwa durch Aufstockung eines übergebauten Anbaus an das Gebäude auf dem in Wohnungseigentum aufgeteilten Stammgrundstück mit einem Unterlassungsanspruch nach § 1004 BGB wehren.⁵⁴

19

39 BGH V ZR 284/19, ZfIR 2021, 489 Rn 22 unter Verweis auf V ZB 2/78, BGHZ 78, 150, 152 und V ZB 7/13, ZfIR 2015, 492 Rn 12; Bärmann/Armbriüster § 1 Rn 38; Grüneberg/Wicke § 1 Rn 4; Staudinger/Rapp/Wobst, § 1 Rn 11.

40 OLG Frankfurt 20 W 111/14, ZWE 2015, 320; Spielbauer/Then/Spielbauer, § 10 Rn 28.

41 BayOblG BReg 2 Z 129/88, NJW-RR 1989, 652; BayOblG, 2 Z BR 49/97, Rpfleger 1998, 19; OLG München 34 Wx 264/16, NZM 2017, 45; vgl. KG, 1 W 325/10, NZM 2011, 313.

42 BGH V ZR 284/19, ZfIR 2021, 489 Rn 23 f.; OLG München 34 Wx 335/13, ZWE 2014, 121.

43 OLG München 34 Wx 264/16, NZM 2017, 45.

44 OLG München 34 Wx 107/16, ZWE 2017, 309.

45 BayOblG 2 Z BR 157/97, Rpfleger 1998, 194; OLG Bremen 3 W 52/01, NZM 2002, 610.

46 KG 1 W 343/12, FGPrax 2013, 191; KG 1 W 558/14, NZM 2016, 525 Rn 31.

47 Bestandschutz für vor dem Gesetz vom 30.7.1973 (BGB II 910) begründetes und § 1 Abs. 4 widersprechendes Wohnungse-/Teileigentum durch Art. 3 § 1 dieses Gesetzes.

48 BGH V ZR 145/21, ZfIR 2023, 181 Rn 15; V ZB 8/24, ZNotP 2024, 387 Rn 6; Grüneberg/Wicke Rn 1 vor § 873 BGB.

49 Demharter, DNotZ 1986, 457.

50 Grüneberg/Wicke § 1 Rn 7; Demharter, Rpfleger 1983, 133; a.A. OLG Stuttgart 8 W 226/82, Rpfleger 1982, 375.

51 BGH V ZR 103/73, WM 1974, 540.

52 BGH V ZR 292/12, NJW-RR 2014, 973 Rn 23 f.; V ZR 216/13, BGHZ 204, 364 Rn 32; OLG Karlsruhe 14 Wx 7/11, ZWE 2014, 23; KG 1 W 765/15, FGPrax 2016, 3; LG Leipzig 1 T 8106/98, NZM 2000, 393.

53 OLG Stuttgart 8 W 229/11, ZWE 2011, 410; auf Stammgrundstück liegt ausschließlich die Tiefgaragenzufahrt, der gesamte Bauteil der Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück.

54 BGH V ZR 165/73, BGHZ 64, 273 = juris Rn 26 f.

- 20** Ein praktisch bedeutender Anwendungsfall sind Tiefgaragen. Am Fall der Bildung von Teileigentum an einer Tiefgarage, die vom aufzuteilenden Grundstück aus über mehrere Grundstücke bebaut und dort mit Wohngebäude überbaut worden ist, hat der BGH die wesentlichen Grundsätze geklärt. Die Aufteilung des Grundstücks in Teileigentum setzt voraus, dass die auf dem Grundstück mit der Zufahrt beginnende Tiefgarage in Gänze Bestandteil des aufzuteilenden Grundstücks geworden ist. Das bejaht der BGH. Maßgeblich für die Beurteilung der Einheitlichkeit von Gebäuden sei bei einem Überbau immer die Verkehrsanschauung; die körperliche bautechnische Beschaffenheit stelle nicht das allein entscheidende Kriterium dar, sondern erlangt nur im Rahmen der festzustellenden Verkehrsanschauung Bedeutung.⁵⁵ Der Annahme, dass die Tiefgarage in Gänze Bestandteil des Zufahrtgrundstück geworden ist, stehen weder der Umstand, dass die Wohngebäude auf den übergebauten Grundstücken mit der Tiefgarage fest verbunden sind, noch der Umstand, dass die Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Fluchtwege und der Haustechnik dienende Versorgungseinrichtungen mit der Tiefgarage verbunden sind, oder auf den anderen Grundstücke zusätzliche Zufahrten bestehen, entgegen.⁵⁶ Die Zuordnung zum Zufahrtgrundstück als Stammgrundstück leitet der BGH aus der Bedeutung der (zentralen) Zufahrt für die Erreichbarkeit einer Tiefgarage ab.⁵⁷
- 21** Hat der übergebaute Gebäudeteil keine Verbindung mit dem Nachbargrundstück (sog. „überhängender Überbau“ wie z.B. Erker, Balkon), so ist er stets dem Stammgrundstück mit seinem Gebäude eigentumsrechtlich zugeordnet, so dass an ihm Sondereigentum verbunden mit Miteigentum am Stammgrundstück begründet werden kann.⁵⁸
- 22** Wird der übergebaute Gebäudeteil wie bei einem nicht nach § 912 BGB zu duldenen Überbau oder einem Überbau ohne feststellbares Stammgrundstück⁵⁹ **nicht wesentlicher Bestandteil** des Stammgrundstücks, so entsteht über der Grenze real geteiltes Eigentum und an dem auf dem Nachbargrundstück belegem Gebäudeteil kann kein Wohnungseigentum begründet werden, es sei denn in ihm belegene Räume werden mit Miteigentumsanteilen an dem Nachbargrundstück zu Wohnungseigentum verbunden.⁶⁰ Bleibt hierdurch ein Miteigentumsanteil ohne Sondereigentum ist nach Maßgabe von § 139 BGB die Begründung von Wohnungseigentum insgesamt gescheitert (§ 3 WEG Rdn 3).
- 23** Wird ein **Grundstück so geteilt**, dass das in Wohnungseigentum stehende Gebäude auf der neuen Grenze steht, so wird das ganze Gebäude wesentlicher Bestandteil des (Teil-)Grundstücks, auf dem der nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung maßgebende Gebäudeteil liegt;⁶¹ alles Sondereigentum bleibt mit dem Miteigentum an diesem jetzt kleineren Grundstück verbunden und an dem anderen (Teil-)Grundstück entsteht wohnungseigentumsfreies Miteigentum. Lässt sich der maßgebende Gebäudeteil nicht feststellen, so ist die Teilung nicht möglich, denn es würde über der Grenze real geteiltes Eigentum entstehen⁶² und das Sondereigentum auf dem einen (Teil-)Grundstück wäre entgegen § 1 Abs. 4 mit Miteigentum auch an dem anderen (Teil-)Grundstück verbunden.

D. Gemeinschaftliches Eigentum (Abs. 5)

- 24** Zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört in erster Linie das **Grundstück** (zum Grundstücksbegriff vgl. Rdn 17), soweit es nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten steht. Neben den unbebauten Teilen des Grundstücks (z.B. Gärten) sind auch die mit dem in Sondereigentum aufgeteilten Gebäude bebauten Teile des Grundstücks und die außerhalb dieses Gebäudes liegenden überbauten Grundstücksflächen (z.B. plattierte Terrasse ohne Abgrenzung,⁶³ Kfz-Abstellplätze im Freien,⁶⁴ seitenoffener Carport,⁶⁵ überdachter Hofraum,⁶⁶ befestigte Fläche mit überdachten Tanksäulen⁶⁷) erfasst. Des Weiteren zählen hierzu die **wesentlichen Bestandteile des Grundstücks** gemäß §§ 93 ff. BGB (z.B. Einfriedungsmauer, aufliegende Fertiggarage,⁶⁸ Pflanzen,⁶⁹ Grunddienstbarkeit an Nachbargrundstück⁷⁰).
- 25** Der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums hinsichtlich der **Gebäudebestandteile** wird negativ durch den des Sondereigentums bestimmt. Alles was nicht zum Gegenstand des Sondereigentums erklärt ist (§ 3 Abs. 1), zählt zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum.⁷¹ Es besteht damit eine Vermutung für die Zugehörigkeit der Bestandteile eines Gebäudes zum gemeinschaftlichen Eigentum, die sich aber nicht auf das Eigentum Dritter erstreckt.⁷² Zum

55 BGH V ZB 12/22, BGHZ 237, 184 Rn 15.

56 BGH V ZB 12/22, BGHZ 237, 184 Rn 16.

57 BGH V ZB 12/22, BGHZ 237, 184 Rn 22.

58 OLG Karlsruhe 14 Wx 7/11, ZWE 2014, 23; KG 1 W 759/15, ZWE 2015, 361; LG Bautzen 3 T 28/00, NZM 2001 201.

59 OLG Karlsruhe 19 W 81/21 (Wx), FGPrax 2022, 245 (246).

60 OLG Karlsruhe 14 Wx 7/11, ZWE 2014, 23; LG Leipzig 1 T 8106/98, NZM 2000, 393.

61 KG 1 W 765/15, FGPrax 2016, 3.

62 BGH V ZR 216/13, BGHZ 204, 364 Rn 31; V ZR 292/12, NJW-RR 2014, 973 Rn 23, 25; OLG Düsseldorf 9 U 235/85, NJW-RR 1987, 397; Staudinger/Roth (2020) § 912 BGB Rn 58.

63 OLG Köln 2 Wx 52/95, MittRhNK 1996, 61; KG 1 W 369/14, ZWE 2015, 118.

64 BayOBLG BReg 2 Z 70/85, NJW-RR 1986, 761; OLG Karlsruhe 11 W 53/71, MDR 1972, 516; OLG Frankfurt 20 W 648/83, Rpfleger 1983, 482.

65 BayOBLG BReg 2 Z 70/85, NJW-RR 1986, 761.

66 A.A. OLG Düsseldorf, I-3 Wx 254/07, ZMR 2009, 53.

67 LG Münster 5 T 872/52 und 877/52, DNotZ 1953, 148.

68 BayOBLG BReg 2 Z 92/88, WE 1989, 218.

69 LG Landau 3 S 4/11, NZM 2011, 554.

70 OLG Stuttgart 8 W 505/89, NJW-RR 1990, 659.

71 KG 24 W 4020/84, ZMR 1985, 344.

72 OLG Düsseldorf 3 Wx 334/99, ZMR 2000, 551; Bärmann/Armbriester, § 1 Rn 53.

gemeinschaftlichen Eigentum gehören darüber hinaus zwingend die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht Gegenstand des Sondereigentums sein können, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden (§ 5 Abs. 2).

An **von der Grenze geschnittener Anlagen** benachbarter Grundstücke (z.B. gemeinschaftliches Treppenhaus, Brandmauer) besteht kein Miteigentum aller Eigentümer der betroffenen Grundstücke, sondern **vertikal geteiltes Eigentum**.⁷³ Die Rechtsbeziehungen richten sich im Außenverhältnis nach §§ 921, 922 BGB.

Vom gemeinschaftlichen Eigentum zu unterscheiden ist das **Gemeinschaftsvermögen** (§ 9a Abs. 3), zu dem alle Rechte und Pflichten gehören, die der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen oder aus ihr entstanden sind (vgl. im Einzelnen § 9a WEG Rdn 45 ff.). Träger ist die insoweit rechtfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 1). Eine zunächst zum Verwaltungsvermögen gehörende Sache geht ins gemeinschaftliche Eigentum über, wenn sie – z.B. durch Verbindung (Einbau eines Fensters, Einpflanzen eines Baumes) – zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks oder Gebäudes wird.

2. Abschnitt: Begründung des Wohneigentums

§ 2

Arten der Begründung

Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet.

A. Allgemeines	1	III. Kombination der Begründungsformen	5
B. Begründungsformen	2	C. Genehmigungserfordernisse	6
I. Vertragliche Teilungserklärung	2	I. Behördliche Genehmigung	6
II. Einseitige Teilungserklärung	4	II. Gerichtliche Genehmigung	13

A. Allgemeines

§ 2 nennt die **beiden einzigen Möglichkeiten**, Wohnungseigentum zu begründen. Es kann daher nicht durch Verfügung von Todes wegen (vgl. aber Rdn 3) oder im Verfahren nach § 1568a BGB, §§ 200 ff. FamFG begründet werden. Entsprechendes gilt für die Gewährung durch Bestellung oder Übertragung von Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten, Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, sonstigen dinglichen Rechten an dem zu enteignenden Grundstück oder an einem anderen Grundstück des Enteignungsbegünstigten als Ersatz für eine Enteignungsentschädigung nach § 101 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Sie muss dem Enteignungsbegünstigten durch den Enteignungsbescheid aufgegeben und von diesem durch entsprechende Verfügungen umgesetzt werden.

1

B. Begründungsformen

I. Vertragliche Teilungserklärung

Durch **Vertrag** (sog. vertragliche Teilungserklärung) können sich die Miteigentümer eines Grundstücks (§ 1008 BGB) gegenseitig Sondereigentum einräumen (§ 3) und damit Wohnungseigentum begründen. Dieser Weg wird beim sog. „**Bauherrenmodell**“ beschritten, bei dem mehrere Wohnungsinteressenten ein Baugrundstück zu Miteigentum erwerben, um es zu bebauen und in Wohnungseigentum aufzuteilen.

2

Miterben bietet dieser Weg die Möglichkeit, die **Erbengemeinschaft** neben der Teilung in Natur (§§ 2042 Abs. 2, 752 BGB) – die an einem bebauten Grundstück in der Regel nicht möglich ist, da keine gleichartigen Anteile gebildet werden können¹ – durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum aufzuheben. Dies setzt voraus, dass das Gesamthandseigentum der Miterben in Bruchteilseigentum aller Miterben umgewandelt wird (vgl. § 3 WEG Rdn 5). Eine derartige Teilung kann nur freiwillig erfolgen, nicht aber durch richterliche Teilungsentscheidung erzwungen werden.² Hat der Erblasser durch Teilungsanordnung nach § 2048 BGB eine Auseinandersetzung durch Begründung von Wohnungseigentum angeordnet, so entsteht dadurch kein Wohnungseigentum (vgl. Rdn 1), sondern ein einklagbarer Anspruch auf seine Begründung.³

3

⁷³ OLG Hamm 15 W 92/05, ZMR 2006, 878.

¹ OLG Hamm 8 U 99/91, NJW-RR 1992, 665.

² OLG München 5 W 1415/52, NJW 1952, 1297; Grüneberg/Wicke, § 2 Rn 1; Weitnauer/Briesemeister, § 2 Rn 1; a.A. Bärmann/Armbriüster, § 2 Rn 5 und Riecke/Schmid/Schneider, § 2 Rn 7 die eine richterliche Teilungs-

entscheidung dann für möglich halten, wenn die Aufhebung der Gemeinschaft durch Zwangsversteigerung des Grundstücks und Teilung des Erlöses nach § 753 BGB rechtsmissbräuchlich erscheint.

³ BGH IV ZR 226/00, NJW 2002, 2712.

II. Einseitige Teilungserklärung

- 4 Durch **einseitige Erklärung** gegenüber dem Grundbuchamt (einseitige Teilungserklärung) kann der Eigentümer eines Grundstücks das Eigentum am Grundstück in Miteigentumsanteile teilen und dieses mit Sondereigentum zu Wohnungseigentum verbinden (§ 8), dabei kann das Grundstückseigentum Allein-, Mit- oder Gesamthandseigentum sein (vgl. § 8 WEG Rdn 5). Dieser Weg wird beim sog. „**Bauträgermodell**“ beschritten, bei dem ein Unternehmer das Gebäude auf dem ihm allein gehörenden Grundstück errichtet.

III. Kombination der Begründungsformen

- 5 Beide Formen der Begründung können auch in **Kombination** miteinander in der Weise erfolgen, dass die bruchteilmäßig eingetragenen Miteigentümer des Grundstücks die Begründung einer Anzahl von Wohnungseigentumsrechten mit der Maßgabe vereinbaren, dass sie einen Teil davon selbst zu Eigentum übernehmen (Fall des § 3), sich jedoch hinsichtlich der übrigen Wohnungseigentumsrechte als Miteigentümer zu den am Stammgrundstück bestehenden ursprünglichen Anteilen eintragen lassen (Fall des § 8).⁴ Ein solcher Fall liegt auch dann vor, wenn die Gemeinschaft zunächst durch Begründung von Sondereigentum nach § 3 entsteht und dann ein Eigentümer sein Wohnungseigentum entsprechend § 8 in selbstständige Wohnungseigentumsrechte unterteilt⁵ (vgl. dazu § 8 WEG Rdn 15).

C. Genehmigungserfordernisse

I. Behördliche Genehmigung

- 6 In **Fremdenverkehrsgebieten** kann durch Gemeindesatzung bestimmt werden, dass die Begründung von Wohnungs-/Teileigentum der Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde unterliegt (§ 22 Abs. 1 S. 1 BauGB); dies wird auch für die Umwandlung (§ 1 WEG Rdn 15) zu gelten haben. Ist dem Grundbuchamt die Satzung von der Gemeinde mitgeteilt worden (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauGB), so darf es die Begründung nur eintragen, wenn ihm der Genehmigungsbeschied oder ein Zeugnis über die fiktive Genehmigung vorgelegt oder eine Freistellungserklärung zugegangen ist (§ 22 Abs. 6 S. 1 BauGB). Das Grundbuchamt braucht keine Nachforschungen über das Bestehen einer ihm nicht mitgeteilten Satzung anzustellen⁶ und darf nicht die Vorlage eines Negativattests verlangen, wenn es keine gesicherte Erkenntnis davon hat, ob das Grundstück im Satzungsbereich liegt.⁷
- 7 In **Umlegungsgebieten** bedarf die Begründung von Wohnungs-/Teileigentum der Genehmigung der Umlegungsstelle (§ 51 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB).⁸ Ist dem Grundbuchamt die Einleitung des Umlegungsverfahrens mitgeteilt worden (§ 54 Abs. 1 S. 1 BauGB), so gilt für das Verfahren zur Eintragung der Begründung Rdn 6 (§ 54 Abs. 2 S. 2 mit § 22 Abs. 6 BauGB).
- 8 In **Erhaltungsgebieten** kann durch Rechtsverordnung der Landesregierung befristet bestimmt werden, dass die Begründung⁹ von Wohnungs-/Teileigentum nach §§ 3, 8 WEG¹⁰ an Wohnzwecken dienenden (und daher schon so genutzten) Gebäuden der Genehmigung der Gemeinde bedarf (§§ 172 Abs. 1 S. 4, 173 Abs. 1 S. 1 BauGB). Ein vorläufig untersagter Erwerb löst auch nach Inkrafttreten der Satzung die Wirkungen der §§ 888, 883 Abs. 2 BGB aus.¹¹ Ist dem Grundbuchamt die Verordnung mitgeteilt worden (§ 172 Abs. 1 S. 5 mit § 22 Abs. 6 S. 3 BauGB), so gilt für das Verfahren zur Eintragung der Begründung Rdn 6 (§ 172 Abs. 1 S. 6 mit § 22 Abs. 6 BauGB). § 878 BGB findet auf die sich aus § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB ergebende Verfügungsbeschränkung Anwendung.¹² Demgemäß können Verfügungsbeschränkungen einen Rechtserwerb nicht mehr beeinflussen, wenn die dingliche Einigung bindend ist und der Eintragungsantrag gestellt wurde; bei einer Aufteilung nach § 8 WEG gilt dies entsprechend.¹³ Das bedeutet aber nicht, dass diese Grundsätze unbesehen auf Genehmigungsvorbehalt auf anderer Grundlage übertragen werden könnten. Vielmehr muss in jedem Fall geprüft werden, ob der einzuführende Genehmigungsvorbehalt eine Ausnahme von § 878 BGB darstellt oder nicht. Im Fall einer Erhaltungssatzung war dies vor allem wegen der Verweisung auf § 135 BGB in § 172 Abs. 1 S. 5 BauGB nicht anzunehmen.¹⁴

4 Fall des § 8 WEG, vgl. KG 1 W 6026/93, NJW 1995, 62.

5 Bärmann/Armbriester, § 2 Rn 12.

6 Schöner/Stöber, Rn 3841.

7 KG 1 W 680/15, FGPrax 2016, 100.

8 OLG Rostock 3 W 108/13, FGPrax 2016, 209, 210; Schöner/Stöber, Rn 3863.

9 Nach OLG München 34 Wx 188/15, NJW-RR 2016, 137 gehört dazu auch die neuen Sondereigentum schaffende Änderung bisherigen Sondereigentums. Zu weiteren möglichen Anwendungsfällen vgl. Kümmel, Grundeigentum 2017, 336, 338.

10 KG 1 W 680/15, FGPrax 2016, 100.

11 BGH V ZR 277/23, MDR 2025, 236 Rn 19.

12 BGH V ZB 151/16, Wohnungseigentümer 2017, 110 Rn 8; V ZB 145/18, ZfIR 2020, 239 Rn 12; V ZB 17/23, WM 2024, 1627 Rn 15; J. Schmidt-Räntsche, ZNotP 2020, 389 (395).

13 BGH V ZB 198/15, WuM 2017, 54; V ZR 277/23, MDR 2025, 236 Rn 17; KG 1 W 347/21, ZWE 2022, 37 Rn 4.

14 BGH V ZB 198/15, WuM 2017, 54 Rn 21; J. Schmidt-Räntsche, ZWE 2018, 2 (3).

Bei von **Enteignungsverfahren** betroffenen Grundstücken bedarf die Begründung von Wohnungs-/Teileigentum der Genehmigung der Enteignungsbehörde (§ 109 Abs. 1 mit § 51 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB; vgl. Rdn 7). Da § 22 Abs. 6 BauGB in § 109 Abs. 4 BauGB nicht für anwendbar erklärt ist, besteht keine Grundbuchsperre. 9

Bei Grundstücken in **städtebaulichen Sanierungsgebieten** ist die Begründung von Wohnungs-/Teileigentum keine Grundstücksveräußerung oder -teilung i.S.v. § 144 Abs. 2 Nr. 1 und 5 BauGB; sie ist daher genehmigungsfrei. Dies gilt auch für Grundstücke in **städtebaulichen Entwicklungsgebieten** (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 mit § 144 BauGB). 10

Bei **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken** bedarf die Einräumung eines Miteigentumsanteils am Grundstück zur Vorbereitung einer Begründung von Wohnungs-/Teileigentum nach § 3 der behördlichen Genehmigung (§§ 1 Abs. 2 Nr. 1, 3 Abs. 1 GrdstVG), nicht aber die Begründung selbst. Eine Einräumung von Miteigentumsanteilen erfolgt auch bei einer Begründung nach § 8. 11

Im **Beitrittsgebiet** (frühere DDR) bedarf die Einräumung eines Miteigentumsanteils am Grundstück zur Vorbereitung einer Begründung von Wohnungs-/Teileigentum nach § 3 der behördlichen Genehmigung (§§ 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, 3 Nr. 1 GVO), nicht aber die Begründung selbst.¹⁵ Eine Einräumung von Miteigentumsanteilen erfolgt auch bei einer Begründung nach § 8. Zu berücksichtigen ist aber, dass das Erfordernis einer Grundstücksverkehrsgenehmigung nach § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 GVO insbesondere nach einem nach dem 28.9.1990 erfolgten, genehmigten Vor erwerb entfällt. 12

II. Gerichtliche Genehmigung

Die Begründung von Wohnungseigentum nach § 3 bedarf der **Genehmigung des Familien-/Betreuungsgerichts** nach §§ 1850 Nr. 1, 1643 Abs. 1 BGB, wenn für einen Miteigentümer ein Vermögenssorgerechtigter (Vormund, Eltern, Betreuer) als gesetzlicher Vertreter handelt, nicht aber bei einer Begründung nach § 8.¹⁶ Daran ändert es nichts, dass mit der Aufteilung nach § 8 gemäß § 9a Abs. 1 S. 2 Hs. 2 auch die GdWE entsteht. Die spätere Veräußerung der entstandenen Wohnungseigentumsrechte ist aber nach § 1850 BGB genehmigungspflichtig. 13

§ 3

Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

- (1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, daß jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen (Sondereigentum) in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.
- (2) Das Sondereigentum kann 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.
- (3) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

A. Allgemeines	1	VI. Flächen	32
B. Voraussetzungen der Ersteinräumung von Sondereigentum	2	C. Gegenstände des gemeinschaftlichen Eigentums (Abs. 2)	34
I. Miteigentum am Grundstück	2	I. Vertragsinhalt	34
II. Sondereigentum für jeden Miteigentümer	3	1. Miteigentumsanteile	36
III. Gebäude	8	2. Gegenstand des Sondereigentums	37
IV. Wohnungen und sonstige Räume	12	3. Inhalt des Sondereigentums	39
1. Wohnungen und Räume	12	II. Gründungsmängel	40
2. Abgeschlossenheit	14	1. Abschlussmängel	40
a) Wohnungen	15	2. Inhaltsmängel	41
b) Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume	23	D. Nachträgliche Einräumung von Sondereigentum	43
V. Stellplätze	24		
1. Seit dem 1.12.2020 begründete Stellplätze	24		
2. Altfälle	28		

15 Böhringer, Rpfleger 1993, 221 zu IV 3a.

16 KG 1 W 369/14, ZWE 2015, 118; Bärmann/Armbüster, § 2 Rn 33; Grüneberg/Wicke, § 2 Rn 1; Riecke/Schmid/

Schneider, § 7 Rn 75; a.M. Jennißen/Zimmer, § 4 Rn 34; NK-BGB/Heinemann, § 2 Rn 6.

Literatur: Agatsy, Was ist ein Stellplatz i.S.v. § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG? AnwZert MietR 2/2022 Anm. 1; Bünemann, Der Spitzboden im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2022, 438; Demharter, Isolierter Miteigentumsanteil beim Wohnungseigentum, NZM 2000, 1196; Ganter, Gemischte Nutzung der Tiefgarage einer WEG-Anlage – Sonder- oder Gemeinschaftseigentum an den Stellplätzen?, ZfIR 2020, 601; Hügel, Das unvollendete oder substanzlose Sondereigentum, ZMR 2004, 549; Hügel/Elzer, Sondernutzungsrechte am Sondereigentum, DNotZ 2014, 403; dies., Unbewohnbares Wohnungseigentum, NZM 2023, 57; Lehmann-Richter, Die gemeinschaftliche Berechtigung an Wohnungseigentum, ZWE 2022, 389; Ott, Mehrfachparker – Instandhaltung, Instandsetzung und Kostentragung, ZWE 2013, 156; Papendick, Das Flächeneigentum gemäß § 3 Abs. 2 WEG, AnwZert MietR 2/2023 Anm. 2; Reinke, Der neue § 3 WEG: Sondereigentum an Stellplätzen und Freiflächen, MK 2021, 156; S. Schmidt, Wohnungseigentum bei Mehrhausanlagen, BWNotZ 1989, 49; Tersteegen, Der Überbau in der notariellen Praxis, RNotZ 2006, 433; Thoma, Rechtsprobleme bei der Aufteilung von Grundbesitz in Wohnungseigentum, RNotZ 2008, 121; Wilsch, Aktuelle Grundbuchfragen zum Aufteilungsplan und zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, ZfIR 2021, 11.

A. Allgemeines

- 1 Nach § 3 Abs. 1 kann an Räumen in einem bereits vorhandenen oder noch zu errichtenden Gebäude durch **vertragliche Teilungserklärung** Sondereigentum eingeräumt (und damit Wohnungseigentum begründet) werden, sofern mehrere Personen Miteigentümer (§ 1008 BGB) des Grundstücks sind; Miteigentümer können aber auch durch einseitige Teilungserklärung nach § 8 Sondereigentum einräumen¹ (vgl. § 8 WEG Rdn 5). Im Bereich des Sondereigentums wird der Herrschaftsbereich des Miteigentums beschränkt (vgl. § 1 WEG Rdn 4), indem es dort aufgehoben wird. Diese Beschränkung stellt aber keine dingliche Belastung des Miteigentums mit einem Sondereigentum dar, so dass die Frage nach einem Rangverhältnis zwischen Sondereigentum und dinglichen Belastungen des Grundstücks nicht auftreten kann. Ebenso wenig muss das Grundstück bei der Einräumung von Sondereigentum frei von dinglichen Belastungen sein.

B. Voraussetzungen der Ersteinräumung von Sondereigentum

I. Miteigentum am Grundstück

- 2 Die Begründung von Sondereigentum durch vertragliche Teilungserklärung setzt nach § 3 Abs. 1 voraus, dass das Grundstück im **Miteigentum nach Bruchteilen** (§ 1008 BGB) mehrerer (also mindestens zweier) Personen steht. Nicht erforderlich ist, dass die Beteiligten bereits im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Miteigentümer sind. Es genügt, dass sie zugleich mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher dort als Miteigentümer eingetragen werden.² Steht das Grundstück im **gesamthänderischen Eigentum** (Gütergemeinschaft oder Erbgemeinschaft), so ist eine Begründung von Wohnungseigentum nach § 3 nicht möglich; die Gesamthandsgemeinschaft muss zunächst – oder gleichzeitig – in eine Bruchteilsgemeinschaft umgewandelt werden (vgl. auch § 2 WEG Rdn 3) oder Wohnungseigentum muss – nach Eintragung der Erben als Eigentümer³ – nach § 8 begründet werden (vgl. § 8 WEG Rdn 5).

II. Sondereigentum für jeden Miteigentümer

- 3 Nach § 3 Abs. 1 muss die vertragliche Teilungserklärung „jedem“ Miteigentümer Sondereigentum einräumen (d.h. jeder Miteigentumsanteil muss mit Sondereigentum verbunden werden); **rechtsgeschäftlich** kann Wohnungseigentum nicht neben **sondereigentumslosen (sog. isolierten) Miteigentumsanteilen** begründet werden.⁴ Die Einräumung von Sondereigentum scheitert daher, wenn der Vertrag vorsieht, dass nur einige Miteigentumsanteile mit Sondereigentum verbunden werden, so dass die anderen willentlich sondereigentumslos bleiben.⁵ Umgekehrt scheitert die vertragliche Aufhebung eines (oder nur einiger) Sondereigentums, wenn der mit ihm verbundene Miteigentumsanteil dadurch sondereigentumslos werden würde.⁶ Ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück kann nicht im Wege eines Teilungsvertrags nach § 3 zerlegt und mit Sondereigentum verbunden werden, wenn die dadurch neu gebildeten Einheiten sämtlich in der Hand des ursprünglichen Miteigentümers verbleiben sollen; hierfür bedarf es zusätzlich einer Teilungserklärung nach § 8.⁷
- 4 § 3 Abs. 1 bezieht sich nach seinem Wortlaut („Vertrag“) nur auf die Einräumung von Sondereigentum durch Rechtsgeschäft, ohne die **gesetzliche Entstehung** von isolierten (sondereigentumslosen) Miteigentumsanteilen auszuschließen.⁸ Es kann daher insbesondere in folgenden Fällen entstehen:
- Der gesamte Gegenstand, der einem Miteigentumsanteil als Sondereigentum zugeordnet werden soll, **kann nach § 5 Abs. 2 nicht Sondereigentum sein** (vgl. § 5 WEG Rdn 20).

1 OLG München 34 Wx 144/20, ZfIR 2020, 678 (680) m. zust. Ann. Böttcher, ibid, 680 (681).

2 BGH V ZB 18/82, NJW 1983, 1672; LG Bochum 7 T 481/98, NJW-RR 1999, 887.

3 OLG Karlsruhe 14 W 41/23 (Wx), NJW-RR 2023, 1508 Rn 14.

4 BGH V ZR 143/87, NJW 1990, 447; OLG Hamburg 2 Wx 94/01, ZWE 2002, 592.

5 OLG Frankfurt 6 W 565/68, OLGZ 1969, 387.

6 OLG München 34 Wx 43/10, ZWE 2010, 459.

7 OLG München 34 Wx 144/20, ZfIR 2020, 678 (680).
8 BGH V ZR 143/87, NJW 1990, 447.

- Der gesamte Gegenstand, der einem Miteigentumsanteil als Sondereigentum zugeordnet werden soll, ist **nicht bestimmt genug bezeichnet** (vgl. § 7 WEG Rdn 29), auch weil sich seine Beschreibung in der Eintragungsbewilligung und im Aufteilungsplan widersprechen (vgl. § 7 WEG Rdn 30), weil er nur in der Eintragungsbewilligung ausgewiesen und nicht im Aufteilungsplan gekennzeichnet ist bzw. umgekehrt (vgl. § 7 WEG Rdn 28) oder weil sich das errichtete Sondereigentum im Aufteilungsplan nicht feststellen lässt.⁹
- Einem Miteigentumsanteil ist **versehentlich** kein Sondereigentum zugewiesen worden,¹⁰ z.B. wenn bei einer Unterteilung einem der neu gegründeten Miteigentumsanteile ausschließlich solche Räume zugeordnet werden, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.¹¹

Zu Ansprüchen auf Behebung eines solchen Gründungsmangels vgl. Rdn 37.

Kein isolierter Miteigentumsanteil liegt vor, wenn Sondereigentum zwar (noch) nicht entstanden ist, aber eine mit dem Miteigentumsanteil verbundene Anwartschaft auf seine Entstehung besteht, denn in einem solchen Fall ist schon Wohnungseigentum entstanden (vgl. Rdn 9). Ein solcher Miteigentumsanteil entsteht, wenn an einem erst zu errichtenden Gebäude Sondereigentum eingeräumt wird und es besteht fort,

- wenn die Errichtung später unterbleibt (Rdn 10) oder
- wenn die Errichtung in der Bauausführung so stark vom Aufteilungsplan abweicht, dass das eingeräumte Sondereigentum nicht identifizierbar ist (vgl. § 7 WEG Rdn 31).

Verschiedene Miteigentumsanteile können nicht mit Sondereigentum an denselben Räumen verbunden werden, d.h. dass das Sondereigentum immer nur einem Miteigentumsanteil zugeordnet sein kann; insoweit ist die Begründung von **ideellem Mitsondereigentum** an Räumen¹² und wesentlichen Gebäudebestandteilen¹³ nicht möglich. Bei nicht-wesentlichen Gebäudebestandteilen wie nichttragenden Innenwänden zwischen Sondereigentumsräumen verschiedener Wohnungseigentumsrechte¹⁴ einschließlich in ihr verlegter Abwasserzuleitung zur Hauptleitung¹⁵ wird **vertikal geteiltes Sondereigentum** (Nachbareigentum) wie bei §§ 921, 922 BGB angenommen.¹⁶ Sollen weniger Wohnungseigentumsrechte geschaffen werden als Miteigentumsanteile vorhanden sind, müssen die überzähligen Anteile vorher vereinigt werden; dabei ist es zulässig, in einem einzigen Vertrag sowohl die Zahl der Miteigentumsanteile zu ändern als auch diesen neu gestalteten Anteilen jeweils eigenes Sondereigentum zuzuordnen und dies nur in den Wohnungserbüchern zu buchen¹⁷ (vgl. Rdn 2).

Sondereigentum ohne Miteigentumsanteil (**isoliertes Sondereigentum**) gibt es nicht. Ist ein Raum bei der Begründung von Wohnungseigentum ohne Miteigentumsanteil geblieben, entsteht gemeinschaftliches Eigentum (vgl. auch § 5 WEG Rdn 6). Wird bei nachträglicher Unterteilung eines Wohnungseigentums gemäß § 8 (vgl. § 8 WEG Rdn 15) ein Raum, der bisher zum Sondereigentum gehörte, nicht als Sondereigentum mit einem Miteigentumsanteil verbunden, so ist die Unterteilung nichtig.¹⁸

III. Gebäude

Sondereigentum kann nach § 3 Abs. 1 nur an Räumen in einem Gebäude begründet werden, das auf einem Grundstück errichtet (vgl. aber Rdn 9) und dessen wesentlicher Bestandteil es nach den §§ 93 ff. BGB ist;¹⁹ es kann auch unter der Erde errichtet sein²⁰ oder bei fester Verbindung mit dem Gewässerboden auf dem Wasser schwimmen.²¹ Ein Bauwerk ist ein **Gebäude**, wenn sich in ihm mindestens ein einer Nutzung zugänglicher Raum befindet, der nach allen Seiten hin durch Fußboden, Wände und Decke (Dach) abgeschlossen ist;²² daher nicht die in § 1 WEG Rdn 22 genannten Bauwerke.

Die Begründung von Sondereigentum ist nach § 3 Abs. 1 auch an einem **noch zu errichtenden Gebäude** möglich. Die Wohnungseigentumsrechte entstehen bereits mit Anlegung sämtlicher Wohnungserbücher (§ 7 Abs. 1). Sie sind übertragbar²³ und unterliegen der Zwangsvollstreckung.²⁴ Rechtlich bestehen die Wohnungseigentumsrechte zunächst aus dem **Miteigentumsanteil verbunden mit einer Anwartschaft auf Erlangung von Sondereigentum** auf der Grundlage des Aufteilungsplans,²⁵ substanzell bestehen sie aber nur aus dem Miteigentumsanteil.²⁶ Da schon

9 BGH V ZR 447/01, NJW 2004, 1798 (1800).

10 Bärmann/Armbüster, § 2 Rn 63 mit Rn 59.

11 Dazu BGH V ZR 210/03, MDR 2005, 83.

12 BGH V ZR 118/94, NJW 1995, 2851; OLG Karlsruhe 14 Wx 47/13, ZWE 2014, 162.

13 OLG Schleswig 2 W 108/06, DNotZ 2007, 620; Abwasserhebeanlage.

14 BGH V ZB 45/00, NJW 2001, 1212 zu 4a; OLG München 32 Wx 71/05, NJW-RR 2006, 297.

15 OLG Zweiibrücken 3 W 152/86, Rpfleger 1987, 106.

16 BGH V ZR 284/14, NJW 2016, 473 Rn 19.

17 Ott, BWNotZ 2015, 73.

18 BayObLG BReg 2 Z 75/86, Rpfleger 1988, 102; BayObLG 2 Z BR 90/95, NJW-RR 1996, 721; OLG München 32 Wx

33/07, Rpfleger 2007, 459; OLG Karlsruhe 14 Wx 47/13, ZWE 2014, 163.

19 LG Münster 5 T 872/52 u 877/52, DNotZ 1953, 148.

20 Gebäude der U-Bahn, LG Frankfurt 2/9 T 835/70, NJW 1971, 759.

21 OLG Schleswig 2 Wx 12/16, FGPrax 2016, 155.

22 LG Frankfurt 2/9 T 835/70, NJW 1971, 759.

23 OLG Hamm 15 W 256/04, NZM 2006, 142.

24 BGH V ZR 339/87, NJW 1990, 1111.

25 BGH V ZR 339/87, NJW 1990, 1111; OLG Hamm 15 W 256/04, NZM 2006, 142; OLG München 34 Wx 43/10, NZM 2010, 749.

26 BayG V ZR 339/87, NJW 1990, 1111; BayObLG 2 Z BR 10/01, NZM 2002, 25.

Wohnungseigentum entstanden ist, besteht auch schon eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit Rechten (z.B. Stimmrecht²⁷) und Pflichten (z.B. Beitragspflicht²⁸) nach dem WEG und dem vereinbarten Inhalt des Sondereigentums (vgl. Rdn 34). Das **Sondereigentum entsteht** mit der Herstellung eines dem Miteigentumsanteil zugeordneten Gegenstandes (Wohnung oder sonstiger Raum)²⁹ und nicht erst mit Herstellung des ganzen Gebäudes; nunmehr decken sich rechtlicher und substanzialer Bestand.

- 10** Wird das Gebäude, gleichgültig aus welchem Grund, insgesamt oder teilweise (z.B. oberes Stockwerk; dem steht gleich, wenn bei einer Mehrhausanlage nicht alle Gebäude errichtet werden) **nicht errichtet**, bleiben die davon betroffenen Wohnungseigentumsrechte auf Dauer in dem rechtlichen und substanzialen Zustand bestehen, den sie mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher erreicht hatten (vgl. Rdn 9);³⁰ auch wenn die Errichtung endgültig unmöglich ist, erlischt die Anwartschaft nicht,³¹ denn sie sichert den Erwerb des Sondereigentums nur „im Falle der Bebauung“.³² Die betroffenen Rechte bleiben Wohnungseigentum,³³ das zwar substanzial nur aus dem Miteigentumsanteil besteht, der aber wegen der fortbestehenden Anwartschaft kein isolierter Miteigentumsanteil ist³⁴ (vgl. Rdn 5); das Grundbuch wird daher nicht unrichtig³⁵ (zur Schließung der Wohnungsgrundbücher vgl. § 9 WEG Rdn 4). Welche Ansprüche unter den Beteiligten zur Beseitigung dieser Rechtslage bestehen, entscheidet sich nach dem Verpflichtungsgeschäft (§ 4 Abs. 3), dem Gemeinschaftsverhältnis (da schon eine Wohnungseigentümergemeinschaft besteht; vgl. Rdn 9) und § 242 BGB; aus dem Wohnungseigentum (Miteigentumsanteil und Anwartschaft auf Sondereigentum) als dingliches Recht selbst ergibt sich kein schuldrechtlicher Anspruch auf Fertigstellung.³⁶ Wird etwa nur ein Teil des Sondereigentums (z.B. eine Tiefgarage) endgültig nicht errichtet, kommt aus § 242 BGB eine Aufhebung der Anwartschaft entsprechend der Aufhebung von Sondereigentum mit Verteilung der zugehörigen Miteigentumsanteile auf die Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum errichtet ist, mit oder ohne Wertausgleich in Betracht,³⁷ während bei endgültiger Nichterrichtung sämtlichen Sondereigentums oft nur die Aufhebung aller Wohnungseigentumsrechte bleibt. Eine Insolvenz des Bauträgers führt nicht notwendig zur endgültigen Nichterrichtung;³⁸ zum Anspruch auf Fertigstellung vgl. § 22 WEG Rdn 3, 13. Zur Rechtslage, wenn die Nichterrichtung darin besteht, dass bei der Errichtung vom Aufteilungsplan abgewichen wurde, vgl. § 7 WEG Rdn 31.
- 11** Die Begründung von Wohnungseigentum ist auch zulässig, wenn sich auf dem im Miteigentum stehenden Grundstück **mehrere Gebäude** (Doppelhäuser, Reihenhäuser) befinden; ebenso wenn es sich um Gebäude mit nur einer Wohnung handelt (Einfamilienhäuser), sofern auch Sondereigentum in anderen Gebäuden desselben Grundstücks begründet wird. Der Gegenstand des Sondereigentums bestimmt sich auch in diesen Fällen allein nach § 5 (vgl. § 5 WEG Rdn 43 f.).

IV. Wohnungen und sonstige Räume

1. Wohnungen und Räume

- 12** Nach § 3 Abs. 1 kann Sondereigentum nur an **Wohnungen** oder an **nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen** eines Gebäudes (vgl. Rdn 8, 9) begründet werden. Es ist zulässig, Sondereigentum sowohl an einer Wohnung als auch an sonstigen Räumen mit einem Miteigentumsanteil zu einem **gemischten Wohnungs- und Teileigentum** zu verbinden (vgl. § 1 WEG Rdn 9, § 7 WEG Rdn 5).
- 13** Ein Raum ist ein allseits abgegrenztes Gebilde in einem Gebäude, das die Begrenzung des Umfangs eines Sonder-eigentums erfahrbar macht.³⁹ Das erfordert keine tatsächliche Abgrenzung nach allen Seiten, sondern es genügt eine eindeutige Abgrenzbarkeit (z.B. durch den Aufteilungsplan) zum gemeinschaftlichen Eigentum und zu anderem Sondereigentum;⁴⁰ daher kann ein nach oben offener Balkon ein sondereigentumsfähiger Raum sein (vgl. § 5 WEG Rdn 9). **Eine Wohnung** ist eine Zusammenfassung von Räumen für Menschen, die so ausgestattet sind, dass in ihr auf Dauer die Führung eines selbstständigen Haushaltes möglich ist (vgl. § 1 Rdn 10, 12). **Nicht zu Wohnzwecken bestimmte Räume** können jedem Zweck außer einem Wohnzweck dienen (vgl. § 1 WEG Rdn 14). Sie können allerdings nur in den Grenzen des § 5 Abs. 2 Sondereigentum sein. Deshalb könnte z.B. der Raum, in dem sich die gemeinschaftliche Heizungsanlage befindet, kein Sondereigentum sein. Er muss gemeinschaftliches Eigentum sein.⁴¹

27 OLG Hamm 15 W 256/04, NZM 2006, 142; OLG Frankfurt 20 W 214/06 und 215/06, NZM 2007, 806.

28 Vgl. BayObLG 2Z BR 10/01, ZMR 2002, 25.

29 BGH V ZR 264/84, NJW 1986, 2759; BGH V ZR 339/87, NJW 1990, 1111; OLG Hamm 15 W 256/04, NZM 2006, 142.

30 BGH V ZR 339/87, NJW 1990, 1111; BayObLG 2Z BR 10/01, NZM 2002, 25.

31 A.A. OLG Hamm 15 W 256/04, NZM 2006, 142.

32 BGH V ZR 339/87, NJW 1990, 1111.

33 BGH V ZR 339/87, NJW 1990, 1111; a.A. OLG Hamm 15 W 256/04, NZM 2006, 142 (widersprüchlich).

34 BayObLG 2Z BR 10/01, NZM 2002, 25.

35 OLG München 34 Wx 43/10, NZM 2010, 749; a.A. OLG Hamm 15 W 87/89, OLGZ 1991, 27.

36 Bärmann/Armbrüster, § 3 Rn 36.

37 BayObLG 2Z BR 10/01, NZM 2002, 25.

38 OLG Hamm 15 W 256/04, NZM 2006, 142.

39 OLG Koblenz 2 U 1588/89, WuM 1991, 603.

40 BGH V ZR 97/07, NJW 2008, 2982.

41 BGH V ZR 14/77, BGHZ 73, 302; OLG Frankfurt/Main 20 W 292/20, MietRB 2023, 39 = juris Rn 18.

2. Abgeschlossenheit

Nach § 3 Abs. 3 Hs. 1 soll Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen (nicht zu Wohnzwecken dienenden) Räume in sich abgeschlossen sind. Dieses Erfordernis soll gewährleisten, dass jeder Sondereigentumsbereich von den anderen Sondereigentumsbereichen und vom gemeinschaftlichen Eigentum eindeutig abgegrenzt ist, damit der dingliche Herrschaftsbereich des Sondereigentümers gemäß § 13 Abs. 1 eindeutig und gegen widerrechtliches Eindringen gesichert ist.⁴² Abgeschlossenheit ist daher kein baurechtlicher oder bauordnungsrechtlicher Begriff (vgl. Rdn 18). Entstehung und Fortbestand von Sondereigentum steht nicht entgegen, dass die Abgeschlossenheit tatsächlich nicht gegeben ist⁴³ oder nachträglich aufgehoben wird,⁴⁴ denn es handelt sich um eine bloße Sollvorschrift. Sondereigentum kann daher auch an durch bloße „Luftschränke“ begrenzten Teilaräumen entstehen, sofern eine Abgrenzung insbesondere aufgrund des Aufteilungsplans eindeutig möglich ist (vgl. auch § 7 WEG Rdn 28)⁴⁵ oder auch dann, wenn keine rechtliche Zugangsmöglichkeit besteht.⁴⁶

a) Wohnungen. Die Voraussetzungen für die **Abgeschlossenheit einer Wohnung** sind in § 5 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes⁴⁷ (AVA; vgl. Teil 4 D) aufgeführt. Diese Verwaltungsvorschrift kann den gesetzlichen Begriff der Abgeschlossenheit, der vom sachenrechtlichen Bedarf der Eigentumsabgrenzung im Sinne der Rechtsklarheit über die Grenzen des alleinigen Herrschaftsbereichs eines Wohnungseigentümers bestimmt wird, nicht ändern oder verbindlich festlegen.⁴⁸ Sie gibt aber Anhalte.⁴⁹

Danach sind Wohnungen in sich abgeschlossen, wenn sie zum einen einen eigenen **freien und abschließbaren Zugang** haben. Dieser kann vom gemeinschaftlichen Eigentum (unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder von einem Vorräum), aber auch vom Nachbargrundstück – sofern er durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist⁵⁰ – aus erfolgen. Ein Zugang über ein anderes Sondereigentum reicht dagegen nicht aus.⁵¹

Zum anderen muss die Wohnung räumlich gegenüber anderem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum eindeutig – insbesondere durch Wände und Decken, abschließbare Verbindungstür⁵² – allseitig baulich⁵³ **abgegrenzt** sein. Zu den abgeschlossenen Wohnungen können auch außerhalb ihrer Grenzen gelegene zusätzliche Nebenräume (z.B. Keller, Garage – insoweit ist auch selbstständiges Teileigentum möglich, vgl. § 1 WEG Rdn 12) gehören, die dann einem Sondereigentum zuordnenbar⁵⁴ sein und ebenfalls in sich abgeschlossen sein müssen. Auch bei mehreren in sich, aber nicht in ihrer Gesamtheit abgeschlossenen Räumen fehlt es daher nicht an einer Abgeschlossenheit.⁵⁵

An einer Abgeschlossenheit fehlt es auch dann nicht, wenn die Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken die Anforderungen, die das **Bauordnungsrecht** des jeweiligen Bundeslandes an Neubauten stellt, nicht erfüllt.⁵⁶

Dem Erfordernis der Abgeschlossenheit kommt nur **Bedeutung innerhalb der Wohnanlage** zu, d.h. nur im Verhältnis der einzelnen Wohnungseigentumsrechte zueinander. Ein räumlicher Zusammenhang mit Räumen im Nachbarhaus ist daher unschädlich. Denn die Grenzen von Grundstücken können jederzeit ohne Rücksicht auf Gebäudemauern allein durch die Festlegungen im Liegenschaftskataster bestimmt werden.⁵⁷

Eine Wohnung bleibt auch dann in sich abgeschlossen, wenn den übrigen Miteigentümern durch Gebrauchsregelung das **Recht zum Betreten** eingeräumt wurde, um zu einem gemeinschaftlichen Spitzboden bzw. Wäschetrockenplatz zu gelangen.⁵⁸ Zur Frage, ob die Begründung von Sondereigentum in diesen Fällen mit der zwingenden Regelung des § 5 Abs. 2 vereinbar ist, vgl. § 5 WEG Rdn 31.

Eine Wohnung wird sich ihrem Zweck entsprechend nur nutzen lassen, wenn sie über eine **bestimmte Ausstattung** verfügt. Deshalb sah Nr. 4 AVA 1974 vor, dass sie eine Küche oder zumindest eine Kochgelegenheit, Wasserversorgung, Ausguss und WC haben muss. Davon sieht § 5 Abs. 1 AVA 2021 ab. Es ist deshalb unschädlich, wenn aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung das Vorhandensein etwa eines WC nicht hervorgeht.⁵⁹ An einer Abgeschlossen-

42 GmS-OBG, GmS-OGB 1/91, NJW 1992, 3290.

43 BGH V ZR 97/07, NJW 2008, 2982.

44 BGH V ZB 45/00, NJW 2001, 1212.

45 BGH V ZR 97/07, NJW 2008, 2982; V ZR 284/14, BGHZ 208, 29 Rn 16.

46 OLG München 34 Wx 49/08, Rpflieger 2009, 20; OLG München 32 Wx 44/08, MietRB 2009, 108.

47 Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 6.7.2021, BAnz AT 12.7.2021 B2, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 19.12.2022 (BAnz AT 28.12.2022 B3).

48 GmS-OBG, GmS-OGB 1/91, NJW 1992, 3290.

49 OLG Frankfurt 20 W 302/16, ZWE 2018, 160.

50 OLG Düsseldorf 3 Wx 391/86, Rpflieger 1987, 15; LG Bamberg 3 T 137/05, ZMR 2006, 965.

51 OLG München 34 Wx 66/18, FGPRax 2019, 5 (6).

52 KG 1 W 561/84, OLGZ 1985, 129; LG Köln 11 T 105/93, MittRhNotK 1993, 224.

53 OLG Celle 4 W 61/91, NJW-RR 1991, 1489.

54 Zu den Anforderungen: KG 1 W 301/22 u.a., FGPrax 2023, 2 (3).

55 BGH V ZB 45/00, BGH NJW 2001, 1212; BayObLG 2Z BR 167/99, NZM 2000, 1232.

56 GmS-OBG, GmS-OGB 1/91, NJW 1992, 3290; dem folgend § 4 Abs. 2 AVA; KG 1 W 396/21, ZfIR 2023, 138.

57 BayObLG BReg 2 Z 95/90, NJW-RR 1991, 593.

58 BayObLG BReg 2 Z 94/88, Rpflieger 1989, 99.

59 KG 1 W 300/21, NotBZ 2023, 299; 1 W 122/22, NotBZ 2023, 343.

14

15

16

17

18

19

20

21

heit fehlt es daher bei einem gemeinsamen WC mit Zugang von jeder Wohnung aus⁶⁰ oder wenn das WC außerhalb der Wohnung in einem zusätzlichen Raum untergebracht ist.⁶¹

22 Durch Vorlage einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 (**Abgeschlossenheitsbescheinigung**) sind dem Grundbuchamt die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit nachzuweisen (vgl. § 7 WEG Rdn 36).

23 b) Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume. Für die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit **nicht zu Wohnzwecken dienender Räume** und deren Nachweis gelten nach § 5 Abs. 1 AVA 2021 die gleichen Erfordernisse wie bei Wohnungen. Das darin keine bestimmte Ausstattung mehr gefordert wird, stellt sich auch nicht mehr die Frage, inwieweit solche Maßgaben zur Ausstattung auch für Teileigentum gelten. Es ist deshalb nach wie vor, wenn die Raumseinheit kein WC hat (z.B. Garage) oder das WC im gemeinschaftlichen Eigentum untergebracht ist (z.B. Ladengeschäft mit WC im Treppenhaus).⁶²

V. Stellplätze

1. Seit dem 1.12.2020 begründete Stellplätze

24 Vor dem 1.12.2020 fingierte § 3 Abs. 2 Satz 2 a.F. für Garagenstellplätze die Abgeschlossenheit,⁶³ wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich waren, wobei die Art der Markierung nicht im Aufteilungsplan angegeben werden musste.⁶⁴ Nicht fingiert wurde die Raum eigenschaft,⁶⁵ weil der Stellplatz in einer Garage und damit **in einem Raum** liegen musste, der nach außen hin durch eine Zugangssperre gegen Nichtberechtigte abgeschlossen ist.⁶⁶ Dieses Konzept hat der Gesetzgeber mit der WEG-Novelle 2020 aufgegeben. Die Sondereigentumsfähigkeit soll bei Stellplätzen nicht mehr von der Abgeschlossenheit, sondern von der Beschreibung unter Maßangaben im Aufteilungsplan ab.⁶⁷ Unter dieser Voraussetzung gelten nach § 3 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 Alt. 3 gelten Stellplätze generell als Räume. Erfasst sind alle Arten von Stellplätzen. Sie können in Gebäude liegen, aber auch im Freien. Auch Stellplätze auf oder unter einem Gebäude sowie einzelne Stellplätze in einer Mehrfachparkanlage (sog. Duplex- oder Quadruplexparker) erfasst. Stellplätze sollen wegen ihrer besonderen wirtschaftlichen Bedeutung können alleiniger Gegenstand des Sondereigentums sein.⁶⁸ Das gilt für Stellplätze auf horizontal verschiebbaren Parkpaletten (Palettenparker) jedenfalls dann, wenn ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen wird.⁶⁹ Anders liegt es aber, wenn es daran fehlt. Dann nämlich ist die einzelne Palette Teil eines gemeinschaftlichen Parksystems, was nach § 5 Abs. 2 Sondereigentum ausschließt.⁷⁰ Der BGH hat die Frage aber offengelassen.⁷¹

25 Die Ausweitung der Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen macht einerseits die bisherigen Individualisierungserfordernisse überflüssig. Die sondereigentumsfähigen Stellplätze müssen nun anderweitig individualisiert werden. Das soll nach § 3 Abs. 3 – ebenso wie bei den sondereigentumsfähigen Flächen – durch Eintragung im Aufteilungsplan und Maßangaben. Nach der Gesetzesbegründung müssen die Maßangaben – ungeachtet des ohnehin bestehenden sachrechtlichen Bestimmtheitserfordernisses – so genau sein, dass sie es im Streitfall ermöglichen, den räumlichen Bereich des Sondereigentums eindeutig zu bestimmen. Dafür muss sich aus dem Plan in der Regel die Länge und Breite der Fläche sowie ihr Abstand zu den Grundstücksgrenzen ergeben. Den Beteiligten bleibt es aber unbenommen, dennoch Markierungen anzubringen.⁷²

26 Die übrigen Teile der Sammelgarage wie Zufahrtswege, Aufzüge, Wände, Dach etc. bleiben gemeinschaftliches Eigentum. Dies gilt auch dann, wenn die gesamte (Tief-) Garage Sondereigentum eines Teileigentums ist; an diesem Teileigentum kann Miteigentum nach Bruchteilen begründet und seine Benutzung nach §§ 745, 1010 BGB geregelt werden.

27 Diese Stellplätze können als „zusätzlicher Raum“ (vgl. § 5a AVA) zum Sondereigentum einer Wohnung bestimmt werden und damit zum Wohnungseigentum gehören. Sie können aber auch als **Sondereigentum** verbunden mit einem Miteigentumsanteil Teileigentum bilden (vgl. Rdn 17). § 3 Abs. 1 S. 2 lässt die Möglichkeit unberührt, Stellplätze nicht in der Form eigenständigen Sondereigentums oder Teil des Wohnungseigentums zu begründen, sondern in der Form von Sondernutzungsrechten.⁷³

60 BayObLG BReg 2 Z 32/84, Rpfleger 1984, 407.

61 Vgl. OLG Düsseldorf 3 Wx 313/97, FGPrax 1998, 12.

62 OLG Düsseldorf 3 Wx 313/97, FGPrax 1998, 12.

63 BayObLG 2Z BR 141/00, ZWE 2001, 372.

64 LG Nürnberg-Fürth 13 T 6227/97, MittBayNot 1997, 373.

65 OLG Jena 9 W 654/03, Rpfleger 2005, 309; LG Lübeck 7 T 298/75, Rpfleger 1976, 252; Palandt/Wicke, § 3 Rn 8; Spielbauer/Then/Then, § 3 Rn 33; Hügel/Elzer, DNotZ 2014, 403.

66 OLG Hamm 15 Wx 172/74, NJW 1975, 60; OLG Celle 4 W 61/91, DNotZ 1992, 231.

67 BT-Drucks 19/18791 S. 39.

68 BT-Drucks 19/18791 S. 39.

69 BGH V ZB 46/23, ZfIR 2024, 303 Rn 24; Bärmann/Armbüster, § 3 Rn 108; Bärmann/Pick/Baer, § 3 Rn 27; Beck-OGK/Meier, [1.5.2024], § 5 WEG Rn 120; BeckOK-WEG/Leidner, [2.4.2025], § 3 Rn 16; Hügel/Elzer, § 3 Rn 63; MüKo-BGB/Kafka, 9. Aufl., § 3 WEG Rn 48; Forchner, ZNotP 2021, 202, 203; Dötsch/Schultzky/Zschieschack, Kap. 1 Rn 7.

70 DNotI-Report 2021, 161 (162).

71 BGH V ZB 46/23, ZfIR 2024, 303 Rn 24 a.E.

72 BT-Drucks 19/18791 S. 39.

73 Erman/Grziwotz, BGB, § 3 WEG Rn 14.