



## Häufig gestellte Fragen zum Wohnungseigentum

### Was ist eine Teilungserklärung?

---

Die Wohnungseigentümergeinschaft wird entweder durch Vereinbarung gemäß § 3 WEG oder durch die Erklärung eines einzelnen Eigentümers gemäß § 8 WEG begründet. In beiden Fällen wird eine Urkunde, in der Regel Teilungserklärung genannt, erstellt, in der die Aufteilung des Grundstücks bzw. des Gebäudes beschrieben wird. In aller Regel enthält die Teilungserklärung als weiteren Teil die Gemeinschaftsordnung, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander regelt.

Die Teilungserklärung ist eine notarielle Urkunde, mit der ein Haus oder eine Wohnanlage rechtlich in Eigentumswohnungen aufgeteilt wird. Für jede Wohnung wird beim Grundbuchamt ein Grundbuchblatt angelegt. Somit ist dann jede Wohnung einzeln veräußerbar oder belastbar.

Die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (Teilungsvereinbarung) regelt § 3 WEG. Das Miteigentum an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird (§ 3 Abs. 1 WEG).

Die Teilungsvereinbarung setzt nach dem Gesetzeswortlaut zunächst voraus, dass mindestens zwei Personen Miteigentümer des Grundstücks sind, wobei es als ausreichend angesehen wird, dass sie mit der Eintragung des Sondereigentums als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen werden.

Die Größe des jeweiligen Miteigentumsanteils kann zwischen den Parteien frei vereinbart werden.



Es muss Miteigentum nach Bruchteilen nach § 1008 BGB vorliegen, womit eine Teilungsvereinbarung unter Miteigentümern, die einer gesamthänderischen Bindung (wie etwa eine Erbengemeinschaft), unterliegen, ausscheidet.

Grundsätzlich können sämtliche Räume mit einem Miteigentumsanteil zusammenfallen, wo hingegen mehrere Miteigentumsanteile nicht mit ausschließlich einem Sondereigentum verbunden werden können.

### **Änderung der Teilungserklärung**

Die Änderung der Teilungserklärung kann stets nur durch Mitwirkung sämtlicher Wohnungseigentümer erfolgen (eventuelle abweichende Regelungen entnehmen Sie bitte Ihrer Teilungserklärung). Allerdings können entsprechende Vorbereitungsmaßnahmen, wie etwa die Beschlussfassung über die Beauftragung einer Notarkanzlei mit dem Entwurf einer Änderung der Teilungserklärung zu beauftragen und die Kosten hierfür der Gemeinschaft aufzubürden, durch Mehrheitsbeschluss geregelt werden. Der Begriff der Verwaltung i. S. v. § 19 Abs. 1 WEG ist nämlich weit zu verstehen und umfasst daher auch Maßnahmen, die eine Veränderung der sachenrechtlichen Grundlage der Gemeinschaft oder auch die Änderung einer Vereinbarung lediglich vorbereiten soll. Steht allerdings bereits bei Beschlussfassung fest, dass einzelne Wohnungseigentümer an der späteren Umsetzung nicht mitwirken, verstößt ein entsprechender Beschluss gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung