

Wohnungseigentumsgesetz: WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

Bearbeitet von
Prof. Dr. Stefan Hügel, Dr. Oliver Elzer, Günther R. Hagen

2. Auflage 2017. Buch. XV, 1354 S. In Leinen
ISBN 978 3 406 68530 9
Format (B x L): 12,8 x 19,4 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Wohnungseigentumsrecht](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

NZM 2000, 638; *Wenzel*, Werdende Wohnungseigentümergeinschaft, werdender Wohnungseigentümer und Ersterwerb von Wohnungseigentum, NZM 2008, 625.

Übersicht

	Rn.
A. Normzweck	1
B. Teilung	2
I. Teilungserklärung	3
1. Rechtsnatur	3
2. Form	5
3. Teilender Eigentümer	6
4. Inhalt der Teilungserklärung	9
a) Bestimmung der Höhe und Anzahl der Miteigentumsanteile	10
b) Bestimmung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	11
c) Aufteilungsplan/Abgeschlossenheitsbescheinigung	12
d) Gemeinschaftsordnung	13
5. Eintragung im Grundbuch	18
6. Zustimmung dinglich Berechtigter	20
7. Auslegung	22
II. Wirksamwerden der Teilung	23
III. Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft	26
IV. Einseitige Änderung der Teilungserklärung	30
1. Berechtigung zur Änderung	30
a) Änderungen vor Entstehung der Gemeinschaft	30
b) Nach Entstehung der Gemeinschaft	31
2. Änderungsvollmacht	32
3. Zustimmung von Grundpfandrechtsgläubigern	35
V. Abschnittsweise Begründung von Wohnungseigentum	38
1. Große Aufteilung	39
2. Kleine Aufteilung	40
3. Aufteilung mit „überdimensionalen Miteigentumsbruchteil“	41
VI. Unterteilung	45
1. Voraussetzungen	45
2. Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer	48
3. Bauliche Unterteilung	50
4. Zustimmung durch Grundpfandrechtsgläubiger	51
5. Aufteilung von Sondernutzungsrechten	52
6. Auswirkungen auf das Stimmrecht	53
7. Folgen für die vereinbarte Zweckbestimmung	56
8. Folgen einer fehlerhaften Unterteilung	57
VII. Vereinigung/Zuschreibung von Wohnungseigentumseinheiten	58
1. Rechtliche Zusammenlegung von Wohnungseinheiten	59
a) Vereinigung	59
b) Zuschreibung	60
c) Vorteile einer Vereinigung/Zuschreibung	61
d) Anforderungen	62
e) Stimmrecht	66
f) Sondernutzungsrechte	67
2. Bauliche Vereinigung	68

A. Normzweck

- 1 Abweichend von den Grundsätzen, das eine ideelle Teilung eines Grundstücks durch den Alleineigentümer und die quotenmäßig beschränkte Belastung eines im Alleineigentum stehenden Grundstücks ausschließt (vgl. § 1114 BGB, § 864 Abs. 2 ZPO; ganz hM, zB BGH NJW 1968, 499; Palandt/*Herrler* § 1008 WEG Rn. 2; aA LG Memmingen MittBay-Not 1999, 77), ermöglicht § 8 WEG dem Alleineigentümer eine Aufteilung in Wohnungseigentum, ohne dass eine Miteigentümergeinschaft besteht (**sog. Vorratsteilung**). In der Praxis hat sich die Aufteilung nach § 8 WEG durchgesetzt, die vertragliche Begründung nach § 3 WEG ist auf seltene Ausnahmen beschränkt. Eine Aufteilung durch Bauträger vor Übereignung der ersten Wohnung wäre ohne die durch § 8 WEG ermöglichte Vorratsteilung nicht denkbar. Möglich ist auch eine **Verbindung der Teilungsformen** nach § 3 WEG und § 8 WEG (→ § 2 Rn. 2).

B. Teilung

- 2 Grundsätzlich gelten für den Alleineigentümer bei der Begründung von Wohnungseigentum **dieselben Anforderungen** wie für die Miteigentümer bei einer Begründung nach § 3 WEG (→ § 3 Rn. 5 ff.), weil § 8 Abs. 2 WEG die Bestimmung des § 3 Abs. 2 WEG ebenso wie §§ 5, 6, 7 Abs. 1, 3 bis 5 WEG für die Aufteilung für entsprechend anwendbar erklärt.

I. Teilungserklärung

- 3 **1. Rechtsnatur.** Für die Aufteilung nach § 8 Abs. 1 WEG genügt eine Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt, das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise zu teilen, dass mit jedem Anteil Sondereigentum an bestimmten Räumen verbunden ist (BayObLG NJW 1969, 883). Materiell-rechtlich stellt die Teilungserklärung eine **einseitige Willenserklärung** ggü. dem Grundbuchamt dar (Staudinger/*Rapp* § 8 WEG Rn. 4), auf die die diesbezüglichen allgemeinen Regeln des BGB Anwendung finden, insb. ist § 180 BGB zu beachten. Eine Teilungserklärung durch einen **Nichtberechtigten** ist demnach **nichtig** und nicht genehmigungsfähig. Möglich ist jedoch bei Abwesenheit des Eigentümers wegen § 167 Abs. 2 BGB eine mündliche Vollmacht mit anschließender Vollmachtsbestätigung in der Form des § 29 GBO.
- 4 Diese Teilung ist keine inhaltliche Änderung des Alleineigentums, sondern nur eine **Teilung des Vollrechts**, so dass die §§ 873 ff. BGB nicht einschlägig sind (NK/*Heinemann* § 6 WEG Rn. 1). Die Erklärung ist bis zur Anlegung der Wohnungsgrundbücher widerruflich (KG ZWE 2016, 82). Sie kann nicht bedingt oder befristet abgegeben werden und muss das Sondereigentum gegen das gemeinschaftliche Eigentum klar und nachvollziehbar abgrenzen.

2. Form. Zur Eintragung selbst bedarf es gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 GBO eines schriftlichen **Eintragungsantrages** (ersatzweise kann der Antrag auch zu Protokoll der Geschäftsstelle erklärt werden) und der **Eintragungsbewilligung** nach § 19 GBO (s. zum Eintragungsverfahren ausführlich *Schneider ZfR 2002, 115*). Die Formvorschrift des § 4 WEG findet für die Teilung nach § 8 WEG **keine Anwendung**, die Erklärung ist somit formfrei möglich, jedoch bedarf sie wegen § 29 GBO der öffentlichen Beglaubigung. In der Praxis ist jedoch die notarielle Beurkundung im Bauträgerbereich üblich, da so auf Grund § 13a BeurkG bei Abverkäufen die Möglichkeit der Bezugnahme eröffnet wird.

3. Teilender Eigentümer. Die Teilungserklärung ist von dem zum Zeitpunkt der Anlegung der Wohnungsgrundbücher **eingetragenen Eigentümer** des betroffenen Grundstücks (OLG Düsseldorf DNotZ 1976, 168) oder des zu diesem Zeitpunkt **Verfügungsberechtigten**, zB Insolvenzverwalter oder Testamentsvollstrecker, abzugeben. Der nachträgliche Eintritt der Verfügungsbeschränkung des teilenden Eigentümers hindert den Vollzug der Teilungserklärung nicht, wenn im Zeitpunkt der Antragstellung die Verfügungsbefugnis noch bestand. Die Bestimmung des § 878 BGB ist auf die Teilungserklärung entsprechend anzuwenden (BGH DNotZ 2017, 119 Rn. 13; LG Leipzig MittBayNot 2000, 324; Palandt/*Herrler* § 878 Rn. 4; aA KG RNotZ 2017, 95; ZWE 2016, 82).

Teilender Eigentümer nach § 8 WEG kann auch eine **Mehrheit von Personen** (Bruchteilsgemeinschaft, Gesamthandgemeinschaft) sein. Die **Gemeinschaft setzt sich** in diesem Fall an dem gebildeten Wohnungseigentum **fort**. Teilt bspw. eine GbR ein Grundstück nach § 8 WEG auf, setzt sich eben diese Gesellschaft an allen neu gebildeten Wohnungseigentums-einheiten fort, es entstehen keine neuen Gesellschaften für jede Wohnungseinheit. Wird dies gewünscht, ist zusätzlich je eine Auflassung auf die an der einzelnen Eigentumswohnung bestehenden Gesellschaften erforderlich (Bay-ObLG Rpfleger 1981, 58).

Ist hinsichtlich des aufzuteilenden Grundstücks die **Zwangsversteigerung** angeordnet, verstößt die Aufteilung eines beschlagnahmten Grundstücks gegen das Verfügungsverbot aus § 23 Abs. 1 ZVG, §§ 135, 136 BGB, weil die Schaffung von Wohnungseigentum den unveränderten Fortgang des Versteigerungsverfahrens verhindert und zu erheblichen Verzögerungen führen kann (BGH ZWE 2012, 270). Sie ist deshalb nur wirksam, wenn der betreibende Gläubiger zustimmt (aA NK/*Heinemann* § 8 Rn. 1).

4. Inhalt der Teilungserklärung. Die Teilungserklärung legt ebenso wie der Teilungsvertrag gem. § 3 WEG fest, welche Räume (→ § 3 Rn. 8) des Gebäudes (→ § 3 Rn. 23 ff.) im gemeinschaftlichen Eigentum und welche im Sondereigentum stehen sollen. Die Teilungserklärung bestimmt somit den **Gegenstand** des Sonder- und des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Sondereigentumsbereiche werden durch ausdrückliche Nennung, Beschreibung und planmäßige Kennzeichnung im Aufteilungsplan (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum herausgenommen und zum Sondereigentum erklärt. Was nicht zum Sondereigentum bestimmt wird, bleibt gemeinschaftliches Eigentum. Im Einzelnen gelten die Aussagen wie

§ 8

I. Teil. 1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums

zu der Aufteilung gem. § 3 WEG, insbesondere muss die Teilungserklärung die nachfolgenden Anforderungen erfüllen:

- a) **Bestimmung der Höhe und Anzahl der Miteigentumsanteile.**
- 10 Der Alleineigentümer muss wie die Miteigentümer nach § 3 WEG Größe und Anzahl der Miteigentumsanteile bestimmen. Das Gesetz enthält dabei auch in § 8 WEG keine Bestimmung darüber, welche Größe Miteigentumsanteile haben müssen, wie ihre Anzahl zu sein hat und ob und wie sie im Verhältnis zum Sondereigentum und etwaigen Sondernutzungsrechten stehen. In der Bemessung der Miteigentumsanteile ist der Alleineigentümer ebenso wie die Miteigentümer nach § 3 WEG grundsätzlich frei (ausführlich → § 3 Rn. 11 ff.). Zum Anspruch auf Änderung der Miteigentumsanteile → § 3 Rn. 14.
- 11 b) **Bestimmung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.** Der Alleineigentümer muss mit der Teilungserklärung Gegenstand und Grenzen der im Sondereigentum stehenden **Räume** (→ § 3 Rn. 27) sowie des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmen. Zu den damit in Zusammenhang stehenden Fragen → § 3 Rn. 30 ff.
- 12 c) **Aufteilungsplan/Abgeschlossenheitsbescheinigung.** Zur Eintragung im Grundbuch sind dem Grundbuchamt neben der Teilungserklärung nach §§ 8 Abs. 2, 7 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 WEG als Anlagen ein Aufteilungsplan (→ § 7 Rn. 23) und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung (→ § 7 Rn. 37) beizufügen.
- 13 d) **Gemeinschaftsordnung.** Der sachenrechtlichen Teilungserklärung (sog. Teilungserklärung im engeren Sinne) wird in der Praxis ausnahmslos eine – rechtlich nicht notwendige – Gemeinschaftsordnung beigelegt. **Gemeinschaftsordnung** und **Teilungserklärung** sind begrifflich streng voneinander zu **trennen** (→ § 10 Rn. 82): Während die Teilungserklärung eine einseitige Erklärung des Alleineigentümers gegenüber dem Grundbuchamt mit sachenrechtlichen Inhalt ist und im Grundbuch eingetragen werden muss, ist die Gemeinschaftsordnung begrifflich die Zusammenfassung der Vereinbarungen der Wohnungseigentümer. Beides zusammen wird auch als Teilungserklärung im weiteren Sinne bezeichnet.
- 14 Dem teilenden Eigentümer steht es nach §§ 8 Abs. 2, 5 Abs. 4 WEG iVm §§ 15 Abs. 1, 10 Abs. 2 und Abs. 3 WEG frei, von ihm für richtig erachtete Regelungen für das spätere Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander durch Eintragung in das Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums zu machen mit der Folge, dass sie auch gegen Sondernachfolger wirken (BGH NJW 2007, 213 Rn. 15; 2004, 937; 1987, 650; ZMR 1979, 380). Es handelt sich der Sache nach um eine dem Eigentümer zustehende **Inhaltsbestimmung** seines Eigentums (*Wenzel* FS Bub, 261).
- 15 Die vom Alleineigentümer einseitig getroffenen und durch Eintragung in das Grundbuch „verdinglichten“ Bestimmungen sind zunächst weder Vereinbarung noch Beschluss (*Timme/Kral* § 8 Rn. 45). Für diese Regelungen ordnet § 8 Abs. 2 WEG durch seine Verweisung auf § 5 Abs. 4 WEG an, dass sie **mit Eintragung im Grundbuch** Inhalt des Sondereigentums sind und mit Beginn der Wohnungseigentümergeinschaft (hierzu → § 10

Rn. 91 ff.) einer Vereinbarung gleichstehen (BGH NJW 2000, 3643; ZMR 1979, 380; BayObLG NZM 2001, 753). Erst wenn ein weiterer Wohnungseigentümer vorhanden ist, kann von einer Vereinbarung oder einer Gesamtheit von Vereinbarungen zwischen mehreren Wohnungseigentümern ausgegangen werden (vgl. BGH NJW 2004, 937).

Die vom Alleineigentümer im Voraus festgestellte Ordnung des Gemeinschaftsverhältnisses ist für Erwerber **verbindlich**, ohne dass es einer weiteren vertraglichen Vereinbarung bedürfte (OLG Oldenburg ZMR 1978, 245; KG NJW 1956, 1679). Auf die genaue oder auch nur ungefähre Kenntnis des neuen Wohnungseigentümers über den Inhalt der vom Alleineigentümer einseitig bestimmten Regelungen, auf eine Mitwirkung des Sondernachfolgers oder auf eine konkrete Einbeziehung der Teilungserklärung in den Kaufvertrag, kommt es nicht an (BGH NJW 2004, 937; 1994, 1347; BayObLG ZWE 2002, 357; *Kümmel*, Die Bindung der Wohnungseigentümer, 52), weil die vom Alleineigentümer getroffenen Regelungen kraft Gesetzes als Inhalt des Sondereigentums gegenüber jedem Sondernachfolger gelten (*Wenzel* FS Bub, 2007, 261; → § 10 Rn. 97). Jeder Erwerber kann sich durch Einsicht in das Grundbuch über den Inhalt der Regelungen informieren.

Da nur Vereinbarung durch Grundbucheintragung gem. §§ 8 Abs. 2, 5 17 Abs. 4 Satz 1 WEG zum Inhalt des Sondereigentums werden, gelten die vorherigen Aussagen nicht für Beschlüsse. Da für sie somit weder eine Bindung für Rechtsnachfolger durch Eintragung im Grundbuch in Betracht kommt noch Einmannbeschlüsse rechtlich möglich sind (BGH NJW 2002, 3240) entfalten Einmannbeschlüsse des teilenden Eigentümers keinerlei rechtliche Wirkung. Eine analoge Anwendung des § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG auf solche sog. „**Entschlüsse**“ des teilenden Eigentümers, insbesondere für die erste Bestellung des Verwalters (→ § 10 Rn. 155; § 26 Rn. 68), scheidet aus (aA *Wenzel* FS Bub, 266 f.).

5. Eintragung im Grundbuch. Die Teilungserklärung bedarf des Vollzugs im Grundbuch. Im Rahmen der Grundbucheintragung wird bei der Teilung gem. § 8 WEG für jede Einheit **ein Wohnungsgrundbuch** angelegt. Hierbei kann im Hinblick auf Gegenstand und Inhalt gem. § 7 Abs. 3 WEG Bezug auf die Eintragungsbewilligung genommen werden. Im Einzelnen gelten hierzu die Ausführungen → § 7 Rn. 8 ff., insbesondere auch die dargestellten Grundsätze für das **Prüfungsrecht des Grundbuchamtes** (→ § 7 Rn. 52 ff.).

Ein (früher → § 7 Rn. 5) für die Teilung nach § 3 WEG zulässiges **gemeinschaftliches Grundbuchblatt** war für die Teilung nach § 8 WEG **unzulässig**, weil § 8 Abs. 2 Satz 1 WEG nicht auf § 7 Abs. 2 WEG verwies. Zur Bezeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum → § 1 Rn. 19 ff.

6. Zustimmung dinglich Berechtigter. Die Aufteilung eines Grundstücks nach § 8 WEG ist als Teilung des Vollrechts zu verstehen, auf welche die Vorschriften über die Änderungen eines belasteten Rechts weder unmittelbar noch entsprechend anzuwenden sind (→ § 3 Rn. 64). Der Vollzug der Teilungserklärung des Antragstellers ist damit **nicht** von der **Zustimmung** eventueller Grundpfandgläubiger abhängig (BGH NJW 2012, 1226

§ 8

I. Teil. 1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums

Rn. 4; OLG Celle ZWE 2012, 276; OLG München NJW 2011, 3588; *Volmer* NotBZ 2012, 40; *Heinemann* ZfR 2011, 255 (256); *Schneider* ZNotP 2010, 387; aA OLG Frankfurt a. M. ZWE 2011, 405; *Kessler* NJW 2010, 2317; *Böttcher* NotBZ 2010, 239).

- 21 Ist eine **Belastung am gesamten Grundstück** eingetragen, setzt sie sich an allen Wohnungseinheiten fort; ein Grundpfandrecht wird **Gesamtrecht** nach § 1132 BGB. Sofern das Grundstück mit einer **Dienstbarkeit** belastet ist, führt die Aufteilung in Wohnungseigentum dazu, dass nach §§ 1090 Abs. 2, 1026 BGB diejenigen Teile des Grundstücks, die **außerhalb des Ausübungsbereichs** der Dienstbarkeit liegen, von dieser Belastung **frei** werden (OLG Hamm ZWE 2000, 373; OLG Oldenburg NJW-RR 1989, 273).
- 22 **7. Auslegung.** Die Auslegung der Teilungserklärung hat den für Grundbucheintragungen maßgeblichen Regeln zu folgen (*Wenzel* DNotZ 1993, 297). Hierbei ist vorrangig auf ihren Wortlaut und Sinn, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt, abzustellen (BGH NJW 1995, 2851; OLG Frankfurt a. M. NZM 2013, 153; OLG Düsseldorf FGPrax 2004, 267; KG NZM 2000, 387). Damit kommt es für die Auslegung nicht auf den Willen des Erklärenden an, sondern auf das, was jeder gegenwärtige und zukünftige Betrachter als **objektiven Sinn** der Erklärung ansehen muss. Umstände außerhalb der Eintragung und der in ihr in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung dürfen nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Umständen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH NJW 2012, 3719 Rn. 14; 2012, 1722 Rn. 8; NZM 2010, 407 Rn. 6; NJW 1995, 2851; OLG Frankfurt a. M. NZM 2013, 153; OLG Hamm NJW-RR 2012, 592).
Verbleiben trotz Auslegung **unauflösbare Widersprüche** zwischen den einzelnen Teilen der Teilungserklärung gelten im Einzelnen den Ausführungen → § 3 Rn. 71 ff.

II. Wirksamwerden der Teilung

- 23 Die Teilung wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 WEG mit **Anlegung aller Wohnungsgrundbücher** „wirksam“. Dies bedeutet jedoch nicht, dass zu diesem Zeitpunkt bereits eine Wohnungseigentümergeinschaft oder gemeinschaftliches Eigentum entsteht. **Wirksam** ist **nur** die – nach allgemeinen Regeln an sich unzulässige – **Aufteilung** des ursprünglichen Alleineigentums in mehrere Miteigentumsanteile als Vorratsteilung in der Hand des teilenden Eigentümers. Diese Miteigentumsanteile sind verbunden mit dem jeweils zugeordneten Sondereigentum. Diese Teilung ist keine inhaltliche Änderung des Alleineigentums, sondern nur eine Teilung des Vollrechts (NK/*Heinemann* § 8 WEG Rn. 1). Da sich zu diesem Zeitpunkt alle Miteigentumsanteile in der Hand des teilenden Eigentümers befinden, kann noch kein gemeinschaftliches Eigentum iSv § 1 Abs. 5 WEG (ebenso *J.-H. Schmidt*, Wohnungseigentum in Österreich und Deutschland, 113; aA *Becker* FS Seuß, 23) oder eine Eigentümergeinschaft entstehen. Die Existenz einer Wohnungseigentümergeinschaft setzt mindestens zwei (werdende)

Wohnungseigentümer voraus (BGH NJW 2008, 2639 Rn. 12; OLG Nürnberg ZWE 2013, 323; *Reymann* ZWE 2009, 238; ausführlich hierzu → Rn. 26).

Die Eigentumsverhältnisse am Grundstück setzen sich nach Anlegung der Wohnungseigentumsgrundbücher an jedem einzelnen Wohnungseigentumsgrundbuch fort. Es entstehen aber mit Wirksamwerden der Teilung dingliche Rechte, die Gegenstand sachenrechtlicher Verfügungen sein können. Ebenso wie bei der Teilung eines Grundstücks zu einem Zeitpunkt, zu dem das Gebäude noch errichtet worden ist, das volle Wohnungseigentum erst mit der Errichtung des realen Raums entsteht (→ § 3 Rn. 25), entsteht bei einer Teilung gem. § 8 WEG rechtlich das volle Wohnungseigentum erst mit der Veräußerung einer Einheit auf einen weiteren Eigentümer (ähnlich *J.-H. Schmidt*, Wohnungseigentum in Österreich und Deutschland, 114).

Ein Anspruch auf Eigentumsverschaffung hinsichtlich einer Einheit ist im Grundbuch des Grundstücks jedoch schon **vor Vollzug der Teilung vor-merkbar** (BGH NJW 2008, 2639 Rn. 15), wenn der Miteigentumsanteil ziffernmäßig oder auf andere Weise (OLG Düsseldorf DNotZ 1996, 39) und das Sondereigentum durch Bezugnahme auf einen Bau-/Aufteilungsplan (BayObLG NJW-RR 1992, 663) oder wörtliche Beschreibung (Palandt/*Wicke* § 8 WEG Rn. 5) bestimmt bezeichnet ist.

III. Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft

Eine Wohnungseigentümergeinschaft entsteht bei der Teilung nach § 8 WEG grundsätzlich erst mit der Grundbuchumschreibung einer Wohnungseigentumseinheit auf einen neuen Eigentümer. Für eine Wohnungseigentümergeinschaft müssen nämlich mindestens **zwei verschiedene Eigentümer** vorhanden sein (BGH NJW 2008, 2639 Rn. 12; BayObLG ZMR 2004, 767; OLG Hamm ZMR 2003, 776). Eine Einmangengesellschaft ist auf Grund der Regelung in § 10 Abs. 7 Satz 4 WEG nicht denkbar (BGH NJW 2008, 2639 Rn. 12; aA *F. Schmidt* ZMR 2009, 741; *Becker* ZWE 2007, 124; → § 10 Rn. 42).

Vor diesem Zeitpunkt kann eine allerdings bereits eine sog. **werdende Wohnungseigentümergeinschaft** bestehen. Insbesondere beim Erwerb einer Einheit von einem **Bauträger** erfolgt die Eigentumsumschreibung nicht selten Jahre nach dem Besitzübergang auf den Käufer. In vielen Fällen hat dieser aber auf Grund einer rechtlich verfestigten Erwerbsposition ein berechtigtes Interesse daran erlangt, die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mitwirkungsrechte vorzeitig auszuüben. Hierfür ist grundsätzlich neben einem gültigen Erwerbsvertrag eine eingetragene Vormerkung sowie das Vorhandensein einer tatsächlichen Gemeinschaft durch Inbesitznahme erforderlich. In diesen Fällen wird auf Grund praktischer Notwendigkeit unabhängig von der Eigentumsposition ein im Grundbuch noch nicht eingetragener Erwerber bereits wie einen Wohnungseigentümer behandelt, zusammen mit den weiteren Erwerbenden, die die gleiche Rechtsposition einnehmen wie er, und dem aufteilenden Eigentümer (BGH NJW 2012, 2650 Rn. 5; 2008, 2639 Rn. 12; 2004, 1798; OLG Köln NZM 2006, 301; OLG München ZMR 2006, 308; OLG Hamm ZMR 2003, 776; Bay-

§ 8

I. Teil. 1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums

ObLG ZMR 2003, 516; *Wenzel* NZM 2008, 626; insgesamt ablehnend *Belz* FS Merle, 51). Der Sicherung des Eigentumserwerbs durch eine Vormerkung steht es gleich, wenn der Antrag auf Eigentumsverschaffung beim Grundbuchamt gestellt und damit ein dem späteren Vollrecht vergleichbares, übertragbares und pfändbares Anwartschaftsrecht erworben hat (*Bärmann/Suilmann* § 10 Rn. 17). Ein Erwerber, der seinen Erwerbsvertrag aber vor Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft geschlossen hat, ist ebenfalls als werdender Wohnungseigentümer zu behandeln, selbst wenn dessen gesicherte Rechtsposition erst nach diesem Zeitpunkt entstanden ist. (BGH NJW 2012, 2650 Rn. 12).

- 28 Die **Wohnungsgrundbücher** müssen hierfür noch nicht angelegt sein (BGH NJW 2008, 2639 Rn. 15; OLG Köln NZM 2000, 53; *Weitnauer/Lüke*, WEG, Nach § 10 Rn. 3; aA OLG München ZMR 2006, 308; BayObLG WE 1991, 201; *Schneider* ZfIR 2011, 550; *Becker* ZfIR 2008, 869). Große Bedeutung kommt dieser Frage in der Praxis jedoch nicht zu, da die Vormerkungen in aller Regel in den betreffenden Wohnungsgrundbüchern und nicht im Grundbuch des nicht aufgeteilten Grundstücks eingetragen werden.
- 29 Eine ausführliche Darstellung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere im Hinblick auf deren rechtlichen Stellung, des Umfangs ihrer Rechtsfähigkeit sowie deren Beginn und Ende findet sich → § 10 Rn. 36 ff.

IV. Einseitige Änderung der Teilungserklärung

- 30 **1. Berechtigung zur Änderung. a) Änderungen vor Entstehung der Gemeinschaft.** Vor Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann der Alleineigentümer seine Teilungserklärung durch eine einfache **einseitige Erklärung** in der Form des § 29 GBO beliebig ändern und seinen Bedürfnissen – oder denen künftiger Erwerber – anpassen, sofern die Voraussetzungen der §§ 3 Abs. 2, 7 Abs. 4 WEG vorliegen (OLG Düsseldorf ZMR 2001, 650; BayObLG ZMR 1984, 483; NJW 1974, 2134). Ein Alleineigentümer ist an seine vorher abgegebene Erklärung mangels Einigung iSd § 873 BGB in keinerlei Weise gebunden. Wenn der Eigentümer nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 WEG die Teilungserklärung durch einseitige Erklärung aufheben kann (→ § 9 Rn. 10), kann er als „Minus“ hierzu auch Änderungen erklären (OLG Düsseldorf ZMR 2001, 650; *Diester* NJW 1971, 1158). Dies gilt auch noch nach vollzogener Teilung, solange die Wohnungseigentumsrechte noch in derselben Hand vereinigt sind. Allerdings bedarf die Änderung der Teilungserklärung bereits dann der **Zustimmung** eines Erwerbers (werdender Wohnungseigentümer), wenn für diesen eine **Eigentumsvormerkung** im Grundbuch eingetragen ist (BayObLG ZMR 2003, 857; DNotZ 1994, 223).
- 31 **b) Nach Entstehung der Gemeinschaft.** Nach Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft (dazu → § 10 Rn. 36 ff.), ist eine Änderung der Teilungserklärung grundsätzlich nur dann möglich, wenn sämtliche (ggf. werdenden) Eigentümer der Änderung zustimmen (BGH NJW 2005, 10;