

Wohnungseigentum kann nicht nur **an einem auf dem Grundstück bereits vorhandenen Gebäude** begründet werden, sondern nach Maßgabe des Aufteilungsplans **auch an einem erst noch zu errichtenden Gebäude**, für das die Baugenehmigung vorliegt; wobei das **jeweilige Sondereigentum mit der Fertigstellung der Umschließung entsteht**.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sieht zwei Wege zur Begründung von Wohnungseigentum vor.

[WEG § 2](#) Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum ([§ 3](#)) oder durch Teilung ([§ 8](#)) begründet.

[WEG § 3](#)

Die Begründung durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum

Mehrere Miteigentümer des Grundstücks (**z. B. Erbengemeinschaft**) räumen sich durch notariellen Vertrag das Sondereigentum an einer Wohnung ein und beschränken damit die einzelnen Miteigentumsanteile.

[WEG § 8](#)

Die Teilung durch den Eigentümer

Der Eigentümer des Grundstücks (**z. B. Bauträger**) teilt durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an einem Grundstück in der Weise in Miteigentumsanteile, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung verbunden ist.

Diese Erklärung hat durch eine notariell beglaubigte Urkunde zu erfolgen.

Jedem Sondereigentum ist **ein Miteigentumsanteil** und **jedem Miteigentumsanteil ein Sondereigentum** zuzuordnen.

Der Miteigentumsanteil ist in Bruchteilen anzugeben. Es kann jeder Bruchteil gewählt werden, jedoch muss **die Summe aller Bruchteile das gesamte Grundstück** ergeben.

Der Eintragungsbewilligung sind als Anlage beizufügen:

- der Aufteilungsplan als Teil des Einräumungsvertrages bzw. der Teilungserklärung
- die Abgeschlossenheitsbescheinigung

Für jeden Miteigentumsanteil ist grundsätzlich ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungseigentumsgrundbuch, bzw. Teileigentumsgrundbuch) anzulegen.

Das Grundbuchblatt ist als **Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch** zu bezeichnen, **wenn das Sondereigentum sowohl Wohn- als auch anderen Zwecken zu gleichen Teilen dient.**

Das alte Grundbuch wird geschlossen, bestehende Belastungen werden grundsätzlich als Gesamtbelastung in den angelegten Wohnungsgrundbüchern eingetragen.