

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## Wohnungs-/Teileigentum in der Teilungserklärung

Herkömmlich legt die beim Notar beurkundete Teilungserklärung fest, ob es sich bei den Miteigentumseinheiten um Wohnungseigentum (zum Wohnen bestimmt) oder um Teileigentum (alles Andere) handelt. Auch ich ging bisher davon aus, dass man dies festlegen müsse.

In einem Beschluss vom 03.12.2007 (4 U 71/07) hat das Kammergericht nunmehr entschieden, dass eine solche Festlegung gar nicht zwingend sei. Eine Miteigentumseinheit könne beispielsweise als „Gewerbewohnung“ bezeichnet werden und sei somit für beides zweckbestimmt. Sie kann aber auch zu Wohnungs- und/oder Teileigentum bestimmt werden. Es kann auch gar keine Zweckbestimmung erfolgen.

In der Praxis bereiten Umwidmungen von Gewerbe in Wohnraum oder umgekehrt große Schwierigkeiten, weil immer alle Eigentümer notariell mitwirken müssen. Bei Dachgeschossausbauten beispielsweise oder Zusammenlegungen von Einheiten war das in der Vergangenheit oft kaum zu erreichen.

Bei künftigen Teilungserklärungen also kann wesentlich liberaler verfahren werden. Wenn sich eine spätere Veränderung abzeichnet, sollte von vornherein eine offene Zweckbestimmung getroffen oder sie gänzlich weggelassen werden.

Kammergericht vom 03.12.2007, 24 U 71/07

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

## Related Posts

- [Bauträgervertrag und Herstellungsanspruch](#)
- [Kündigung einer Wohnung durch eine GbR](#)
- [Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum](#)
- [falsch formulierte Teilungserklärung \(Fenster\)](#)
- [Keine Zustimmung der Gläubiger bei Aufteilung nach WEG](#)