

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG § 3 – Anpassung der Miteigentumsanteile vor Teilung nach § 3 WEG; Zusammenlegung bzw. Spaltung von Miteigentumsanteilen

BGB § 1772 – Volljährigenadoption mit Wirkung einer Minderjährigenadoption; Auswirkungen auf die Verwandtschaftsverhältnisse der Tochter

Rechtsprechung

DSGVO Art. 16, 17; HGB § 10a Abs. 3 – Löschung von Wohnanschrift, Geburtsdatum und Unterschrift im Handelsregister

Literaturhinweise

Veranstaltungen

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG § 3

Anpassung der Miteigentumsanteile vor Teilung nach § 3 WEG; Zusammenlegung bzw. Spaltung von Miteigentumsanteilen

I. Sachverhalt

Zwei Ehepaare (A, bestehend aus A1 und A2, und B, bestehend aus B1 und B2) sind gleichanteilige Eigentümer (jeweils 1/4 Miteigentumsanteil) eines Grundstücks, das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut ist. In dem Wohnhaus befinden sich drei Wohnungen. Die Ehepaare A und B wollen an dem Grundbesitz Wohnungseigentum dahingehend begründen, dass jeweils 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden wird mit dem jeweiligen Sondereigentum an einer Wohnung. Die Wohnungen sind annähernd gleich groß, weshalb der zu bildende Miteigentumsanteil an dem Grundstück jeweils 1/3 betragen soll.

Das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 1 soll künftig den Eheleuten A zu jeweils 1/2 Anteil, das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 2 soll künftig den Eheleuten B zu jeweils 1/2 Anteil und das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 3 soll künftig den Eheleuten A und den Eheleuten B zu gleichen Teilen, also zu jeweils 1/4 Anteil, zustehen.

II. Frage

Wie kann in dem Teilungsvertrag gem. § 3 WEG erreicht werden, dass die Zahl der Miteigentumsanteile (aktuell vier Anteile zu je 1/4) der Zahl der zu bildenden Sondereigentumseinheiten entspricht (drei Einheiten zu 1/3) und somit die gewünschte Verteilung von Miteigentumsanteilen und Eigentümerstruktur erreicht wird?

III. Zur Rechtslage

1. Anpassung der Miteigentumsanteile im Rahmen der WEG-Aufteilung

Nach den zwingenden Bestimmungen des § 3 WEG kann das Sondereigentum an einer Wohnung jeweils nur mit *einem* Miteigentumsanteil verbunden werden (vgl. BGH NJW 1983, 1672). Im vorliegenden Fall müssen somit die bisherigen vier Miteigentumsanteile

von je 1/4 von A1, A2, B1 und B2 auf drei Miteigentumsanteile zu je 1/3 „reduziert“ werden. Nur wenn im Ergebnis drei Miteigentumsanteile bestehen, kann die hier gewünschte Aufteilung erfolgen.

a) Erfordernis der (vorherigen) Zusammenlegung bzw. Übertragung von Miteigentumsanteilen?

Entsprechend hält es die Literatur unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des BGH für erforderlich, die Miteigentumsanteile zunächst zusammenzulegen bzw. zu übertragen (vgl. BeckOGK-WEG/M. Müller, Std.: 1.12.2023, § 3 Rn. 33; Hupka, in: Weber, Kölner Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2023, Kap. 2 Rn. 160; Bärmann/Armbrüster, WEG, 15. Aufl. 2023, § 3 Rn. 18 f.; Weber, in: Limmer/Hertel/Frenz, Würzburger Notarhandbuch, 6. Aufl. 2022, Teil 2, Kap. 4 Rn. 47 (Übertragung für erforderlich haltend); Mang, in: Beck'sche Online-Formulare Vertrag, Std.: 1.12.2023, Form. 27.1 Anm. 8; BeckOK-WEG/Leidner, Std.: 1.1.2024, § 3 Rn. 14 (jedoch keine ausdrückliche Erklärung in der notariellen Urkunde verlangend); ausführlich zu dieser Thematik: Ott, BWNotZ 2015, 73).

In dem vorliegenden Fall wäre – rein mathematisch – allein eine Zusammenlegung nicht möglich, sondern es müsste faktisch jeder Miteigentümer (A1, A2, B1 und B2) einen Teil seines Miteigentumsanteils **abspalten**. Diese vier abgespaltenen Teile müssten sodann wieder zu einem Anteil 1 von 1/3 zusammengeführt werden sowie zusätzlich die verbliebenen „Anteile“ von A1 und A2 bzw. von B1 und B2 jeweils paarweise zu wiederum einem je einheitlichen Miteigentumsanteil **zusammengeführt** werden (zu einem Anteil 2 von 1/3 und einem Anteil 3 von 1/3), um das gewünschte Ergebnis zu erreichen.

b) Möglichkeit der Neuordnung im Zuge der Aufteilung nach § 3 WEG; Fehlverständnis der BGH-Rechtsprechung

Wie dieses Ergebnis von letztlich drei Miteigentumsanteilen erreicht wird, ist u. E. jedoch gänzlich unerheblich. Vielmehr können die bestehenden **Miteigentumsanteile im Rahmen der dinglichen Einigung gem. § 3 WEG gänzlich neu geordnet** werden. Insofern gilt es sich zu vergegenwärtigen, dass durch die WEG-Aufteilung der *Inhalt* des Eigentums am *gesamten* Grundstück durch die derzeitigen Eigentümer gemeinschaftlich festgelegt wird. Bei der WEG-Aufteilung handelt sich gerade nicht um eine Verfügung über die bestehenden separaten Miteigentumsanteile, sondern um eine **gemeinschaftliche Verfügung i. S. v. § 747 S. 2 BGB analog** (zur Notwendigkeit einer Analogie, weil die Bestimmung des Eigentumsinhalts keine Verfügung im Sinne des BGB ist, vgl. DNotI-Report 2023,

89, 91) und nicht gem. § 747 S. 1 BGB. Eine solche Ausgestaltung des Eigentumsinhalts lässt § 3 WEG zu (vgl. zu der mit dem WEG eröffneten Möglichkeit, den Inhalt des Grundstückseigentums rechtsgeschäftlich ausgestalten zu können: BeckOGK-WEG/Meier, Std.: 1.6.2023, § 5 Rn. 2-13). Insbesondere ist es u. E. **nicht erforderlich**, den vermeintlichen „Zwischenschritt“ der **Neuordnung der Anteile mittels einer ausdrücklichen Zusammenlegung oder Spaltung** der bisherigen Miteigentumsanteile vorzunehmen (ebenfalls keine ausdrückliche Regelung in der notariellen Urkunde für erforderlich haltend: BeckOK-WEG/Leidner, § 3 Rn. 14; Ott, BWNotZ 2015, 73, 74 f.).

Das Erfordernis einer solchen Zusammenlegung oder Spaltung der bisherigen Miteigentumsanteile lässt sich u. E. auch nicht der BGH-Rechtsprechung entnehmen. Der BGH führt vielmehr aus, dass es unzutreffend sei, § 3 WEG so zu verstehen, „als müssten schon **vor** einer Vereinbarung über die Bildung von Wohnungseigentum so viele gewöhnliche Miteigentumsbruchteile vorliegen, als für die Zuordnung des Sondereigentums an den Wohnungen notwendig sind“ (BGH NJW 1983, 1672; Hervorhebung durch DNotI).

Weiter führt der BGH ausdrücklich aus:

*„Weder Wortlaut noch Sinn und Zweck von § 3 WEG schließen es aber aus, dass die beteiligten Miteigentümer **in einem auf die Begründung von Wohnungseigentum gerichteten dinglichen Vertrag (§§ 3, 4 Abs. 1 WEG) sowohl die Zahl der Miteigentumsanteile verändern (zusammenlegen) als auch diesen (neuen) Anteilen jeweils das Sondereigentum an einer Wohnung zuordnen. So gesehen soll die Zusammenlegung der Anteile die Entstehung von Wohnungseigentum nur ermöglichen und vorbereiten.** Die gegenteilige Auffassung würde in den praktisch nicht seltenen Fällen der vorliegenden Art auch zu einem sachlich unnötigen Umweg mit einer Zwischeneintragung der beteiligten Miteigentümer führen, wobei sie zusätzlich gezwungen wären, für ihre Beteiligung an dem vereinigten Miteigentumsanteil mindestens übergangsweise eine BGB-Gesellschaft zu bilden, die nicht ihrem Willen entspricht. Dem von Weitnauer (DNotZ 1960, 118 Fn. 9) vorgeschlagenen und vom LG München (Rpfler 1969, 431) dann beschrittenen einfacheren Lösungsweg, den auch der Senat für richtig hält, wird deshalb in der Literatur weitgehend zugestimmt (vgl. [...]). Entgegen der Auffassung des vorlegenden OLG geht es dabei nicht darum, in methodisch bedenklicher Weise das Bestreben nach einem sachgerechten Ergebnis mit dem Ergebnis selbst gleichzusetzen. Der beschriebene Weg beruht vielmehr auf **sachgerechter und praktisch vernünftiger Auslegung von § 3 WEG**, nach der eine vertragliche Begründung von Wohnungseigentum unter gleichzeitiger Zusammenlegung der Miteigen-*

tumsanteile zulässig ist. Das bedeutet für den Grundbuchvollzug, dass entgegen der Auffassung des OLG Neustadt (NJW 1960, 1067) die Zusammenlegung der 1/4 Miteigentumsanteile lediglich im Wohnungsgrundbuch (§ 7 Abs. 1 WEG) verlaubar wird (...). Vor Eintragung im Wohnungsgrundbuch gibt es keine Miteigentümer „verbunden in Wohnungseigentum“ (wie das OLG Neustadt meint; krit. dazu Weitnauer, DNotZ 1960, 118 Fn. 9); mit entsprechender Eintragung im Wohnungsgrundbuch ist der **einheitliche auf Bildung von Wohnungseigentum unter Zusammenlegung der Miteigentumsanteile gerichtete dingliche Vertrag** vollzogen. Das Grundbuchblatt des Grundbuchs wird von Amts wegen geschlossen (§ 7 Abs. 1 S. 3 WEG, soweit nicht von der Möglichkeit des § 7 Abs. 2 WEG Gebrauch gemacht wird). Weitere Eintragungen dort sind nicht mehr veranlasst.“

(BGH NJW 1983, 1672; Hervorhebung durch DNotI)

Nach unserem Dafürhalten ist dem BGH zuzustimmen, wenn er – dogmatisch überzeugend – ausführt, dass die „**Neubildung**“ der Miteigentumsanteile ein **Teil der dinglichen Einigung gem. § 3 WEG** sei. Eine gesonderte Eigentumsübertragung von einzelnen Miteigentumssplittern gem. §§ 873, 925 BGB ist mithin nicht erforderlich (i. E. auch BeckOK-WEG/Leidner, § 3 Rn. 14; Ott, BWNöZ 2015, 73, 74).

c) Kontrollüberlegung: Vorgehen bei nachträglicher Quotenänderung

Als Kontrollüberlegung kann u. E. auch die herrschende Rechtsauffassung zur sog. nachträglichen Quotenänderung herangezogen werden. So können sich die Eigentümer über eine nachträgliche Änderung (Erhöhung oder Herabsetzung) der Miteigentumsanteile einigen. Hier muss eine solche Verschiebung der Miteigentumsanteile **nicht durch eine separate Verfügung über jeden Miteigentumssplitter** erfolgen, sondern es ist vielmehr möglich, dass **sämtliche Miteigentümer gemeinsam die Anteile neu festlegen** und damit neu ordnen (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 3 Rn. 14; Münch-KommBGB/Krafka, 9. Aufl. 2023, § 3 WEG Rn. 17). Hierbei muss ebenfalls nicht offengelegt werden, wie nun diese Neuordnung mathematisch erfolgt, d. h. bspw. von welchem Anteil die Erhöhung eines Anteils „stammt“ (wie viel also von wem abgespalten und neu zusammengelegt bzw. übertragen wurde). In diesen Fällen reicht es nach ganz herrschender und überzeugender Meinung aus, dass **in der Summe alle neu gebildeten Miteigentumsanteile ein Ganzes** ergeben (vgl. Bay-OblG MittBayNot 1993, 214, 215; OLG Hamm NJW-RR 1986, 1275, 1276; Weber, in: Weber, Kölner Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, Kap. 4 Rn. 13; Schöner/Stöber, 16. Aufl. 2020, Rn. 2974; Hügel/Müller, Wohnungseigentum, 5. Aufl. 2021, § 2 Rn. 164;

Schneider, in: Bauer/Schaub, GBO, 5. Aufl. 2023, AT E. Rn. 341). Nichts anderes kann u. E. für die *anfängliche* Begründung von Wohnungseigentum gelten.

d) Zwischenergebnis

Die Bestimmung der Anzahl sowie der jeweiligen Größe der Miteigentumsanteile ist ein Bestandteil der dinglichen Einigung gem. § 3 WEG. Eines zusätzlichen, zeitlich vorgeschalteten Rechtsgeschäfts i. S. d. §§ 873, 925 BGB bedarf es nicht. Dies verdeutlicht auch die WEG-Aufteilung eines Grundstücks durch einen Alleineigentümer gem. § 8 WEG; denn die Bildung von Miteigentumsanteilen ist hier *außerhalb* des WEG-rechtlichen Aufteilungsakts gar nicht zulässig. Demgegenüber bei einer Aufteilung gem. § 3 WEG die „Neubildung“ der Miteigentumsanteile als einen außerhalb der WEG-Aufteilung stattfindenden (zusätzlichen) Rechtsakt anzusehen, erscheint weder dogmatisch zwingend noch überzeugend. Vielmehr ist die **rechtsgeschäftliche Bestimmung der Anzahl sowie der jeweiligen Größe der Miteigentumsanteile unter gleichzeitiger inhaltlicher Ausgestaltung derselben nach dem WEG ein einziger einheitlicher Rechtsakt**.

e) Abweichende Rechtsprechung des OLG München zur Kombination aus § 3 WEG und § 8 WEG

Der Vollständigkeit halber sei in diesem Zusammenhang auf eine Entscheidung des **OLG München** hingewiesen, die auf den ersten Blick zu einer gegenteiligen Sichtweise verleiten könnte. Nach Ansicht des Gerichts soll es nämlich für die Anwendbarkeit der vom BGH (NJW 1983, 1672) angestellten Überlegungen einen Unterschied machen, ob die Anzahl der Miteigentumsanteile im Rahmen des Aufteilungsvorgangs verringert oder erhöht wird. Das OLG München hält die vorstehend zitierten Ausführungen des BGH (NJW 1983, 1672) allein für die Konstellation der *Verringerung* der Anzahl der Miteigentumsanteile für anwendbar und sieht nur in diesem Fall eine Teilung nach § 3 WEG als gegeben an. Bei einer *Erhöhung* der Anzahl der Miteigentumsanteile würden hingegen bestehende Miteigentumsanteile weiter „unterteilt“, sodass angeblich **(auch) eine Teilung gem. § 8 WEG erforderlich sei, ggf. in Kombination mit § 3 WEG** (OLG München, MittBayNot 2021, 40 Rn. 19 und Rn. 21).

Diese Auffassung des OLG München vermag nicht zu überzeugen. Die WEG-Aufteilung eines mehreren Personen gehörenden Grundstücks erfolgt *grundsätzlich* durch Einigung i. S. v. § 3 WEG, und zwar unabhängig davon, ob sich die Anzahl der Miteigentumsanteile erhöht oder verringert oder unverändert bleibt. Eine (unmittelbare) Anwendung von **§ 8 Abs. 1 WEG** ist nur *ausnahmsweise* dann in Betracht zu ziehen, **wenn sich das bisherige Berechtigungsverhältnis am Grund-**

stück (hier: in Gestalt einer Bruchteilsgemeinschaft i. S. v. §§ 741 ff. BGB) **unverändert an allen neu gebildeten Sondereigentumseinheiten fortsetzen soll**, wofür wiederum die Anzahl der gebildeten Sondereigentumseinheiten keine Rolle spielt (zur Anwendbarkeit von § 8 Abs. 1 WEG in diesem Ausnahmefall vgl. Bay-OBLG NJW 1969, 883). Eine unveränderte Fortsetzung des am Grundstück bestehenden Berechtigungsverhältnisses an sämtlichen neu gebildeten Sondereigentumseinheiten war im Fall des OLG München allerdings von Beteiligten nicht beabsichtigt und somit der Anwendungsbereich des § 8 Abs. 1 WEG nicht eröffnet. Das OLG München erkennt, dass sich die Teilung gem. § 8 Abs. 1 WEG auf das *eigene Grundstück* beziehen muss. Der Umstand, dass nach ganz herrschender und überzeugender Ansicht auch eine Unterteilung der eigenen *Sondereigentumseinheit* (und damit auch des eigenen Miteigentumsanteils) gem. § 8 Abs. 1 WEG analog zulässig ist, gründet auf der Annahme, dass es sich bei Wohnungs- und Teileigentum um grundstücksgleiche Rechte handelt, also diese Rechte einem Grundstück im Sinne von § 8 Abs. 1 WEG gleichstehen (vgl. BGH NJW 1968, 499; BeckOGK-WEG/Meier, § 8 Rn. 2).

Die Bestimmung des § 8 Abs. 1 WEG ermöglicht hingegen *nicht* die erstmalige Begründung von Sondereigentum nur in Ansehung eines einzelnen Miteigentumsanteils. Eine Anwendbarkeit des § 8 Abs. 1 WEG, der davon spricht, dass der Eigentümer eines *Grundstücks* durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen kann, dass mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden ist, scheidet daher in dem vom OLG München entschiedenen Fall denklogisch aus. Vor der erstmaligen Begründung von Sondereigentum gibt es **überhaupt noch keine grundstücksgleiche Rechtsposition des einzelnen Miteigentümers**, die eine (analoge) Anwendbarkeit des § 8 Abs. 1 WEG rechtfertigen würde (ebenfalls kritisch BeckOGK-WEG/Meier, § 8 Rn. 4).

Selbst wenn man der (unzutreffenden) Ansicht des OLG München folgen wollte, so lässt sich aus der Entscheidung des Gerichts jedenfalls kein Erfordernis ableiten, bereits *vor* einer Aufteilung nach WEG die Miteigentumsanteile zusammenzulegen oder spalten zu müssen. Relevant ist die Entscheidung allenfalls für die dogmatische Frage, ob die WEG-Aufteilung eines Grundstücks unter *Erhöhung* der Anzahl der Miteigentumsanteile einen Rechtsvorgang gem. § 3 WEG oder (auch) gem. § 8 WEG darstellt. Die Entscheidung des OLG München steht daher der Annahme, dass die rechtsgeschäftliche Bestimmung der Anzahl sowie der jeweiligen Größe der Miteigentumsanteile unter gleichzeitiger

inhaltlicher Ausgestaltung derselben nach dem WEG *keiner* vorgeschalteten (zusätzlichen) Auffassung gem. §§ 873, 925 BGB bedarf, nicht entgegen.

2. Ergebnis

Im Ergebnis benötigen die Beteiligten vorliegend rechtstechnisch drei Miteigentumsanteile, um die Aufteilung wie gewünscht vornehmen zu können. Dies kann u. E. schlicht durch eine Neubestimmung der Anteilsgrößen im Rahmen der dinglichen Einigung gem. § 3 WEG erfolgen. Es muss nicht in der notariellen Urkunde offengelegt werden, wie sich diese Neubestimmung mathematisch (durch Spaltung und/oder Zusammenlegung) genau vollzieht. Neben der **inhaltlichen Ausgestaltung des Grundstückseigentums gem. § 3 WEG (erster Schritt)** bedarf es zur Erreichung des gewünschten Ergebnisses freilich noch einer Eigentumszuordnung der jeweiligen Sondereigentumseinheiten. Diese **Eigentumszuordnung der Sondereigentumseinheiten (zweiter Schritt)** setzt freilich jeweils eine Einigung und Eintragung gem. §§ 873, 925 BGB voraus, d. h. die Beteiligten müssen sich über die gewünschte eigentumsmäßige Zuordnung der Sondereigentumseinheiten einigen und sodann jeweils in Abt. I der Wohnungsbücher eingetragen werden.