

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Besitz und Vormerkung, aber noch kein Eigentum: Die Rolle in der neu geteilten WEG prüfen

Wann kann ich in Deutschland beim Erwerb vom teilenden Eigentümer bereits vor Eigentumsumschreibung gegenüber der Gemeinschaft als Wohnungseigentümer gelten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du hast eine Wohnung vom teilenden Eigentümer erworben. Der Anspruch ist im Grundbuch vorgemerkt, die Räume sind bereits übergeben, die Eigentumsumschreibung steht noch aus. Nun geht es um eine Angelegenheit der Gemeinschaft. Die pauschale Annahme „vor der Eintragung habe ich dort keinerlei Eigentümerstellung“ kann diese besondere Erwerbssituation unvollständig beschreiben.

Den besonderen Anwendungsrahmen erkennen

§8 Abs. 3 WEG nennt einen Anspruch gegen den teilenden Eigentümer, seine Sicherung durch Vormerkung und die Besitzübergabe der zum Sondereigentum gehörenden Räume. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, gilt die Person gegenüber Gemeinschaft und anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer. [\[WERDENDER-EIGENTUEMER\]](#)

Der Beitrag überträgt diese Regel nicht pauschal auf jeden privaten Weiterverkauf einer Eigentumswohnung. Auch eine bloße Kaufabsicht oder eine noch nicht vollzogene Übergabe ist nicht ohne Prüfung gleichzusetzen. Lasse die konkrete Erwerbslage und den maßgeblichen Zeitpunkt einordnen.

Drei Nachweise auf denselben Vorgang beziehen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle den beurkundeten Erwerbsanspruch, die tatsächliche Vormerkung und den Nachweis der Besitzübergabe nebeneinander. Es muss dieselbe Wohnung und dieselbe Erwerberseite gemeint sein. Ein alter Auszug oder ein geplanter Schlüsseltermin ersetzt nicht den aktuellen Stand.

Bitte die Beratung, unklare Übergabeangaben zu beurteilen. Ein einzelner Handwerkerzugang oder die Übergabe eines Schlüssels für einen bestimmten Zweck wird hier nicht automatisch als maßgebliche Besitzübergabe eingestuft. Der Artikel entscheidet keinen solchen Grenzfall.

Die konkrete Gemeinschaftsangelegenheit daran anschließen

Wenn eine Versammlung, eine Mitteilung oder ein anderer Vorgang ansteht, kläre anschließend, wer mit welcher Rechtsposition angesprochen werden muss. Leite der Verwaltung die tatsächlich benötigten aktuellen Informationen geordnet weiter.

Eine bloße Meldung „ich bin jetzt Eigentümer“ kann die Besonderheit verdecken, solange die Registerumschreibung noch fehlt. Besser ist ein fachlich erklärter Stand, der den relevanten Erwerbsvorgang nachvollziehbar bezeichnet. Aus diesem Artikel wird keine konkrete Stimme oder Kostenpflicht selbständig zugeteilt.

Fiktiver Fall: Die gesamte Kommunikation läuft weiter ausschließlich über den Verkäufer

Eine Erwerberin ist bereits in der Wohnung, und ihre Vormerkung ist eingetragen. Weil die Eigentumsumschreibung noch fehlt, wird jede Gemeinschaftsinformation weiterhin nur an den teilenden Eigentümer gerichtet. Ob die besondere gesetzliche Erwerberstellung eingetreten ist, wurde nicht geprüft.

Sie lässt die Voraussetzungen und den Beginn der Position feststellen und stimmt die weitere Kommunikation daran ab. Das Beispiel bestätigt kein bestimmtes Abstimmungsergebnis und keine Wirksamkeit eines früheren Beschlusses. Es zeigt eine rechtlich relevante Informationslücke während der Übergangsphase.

Eigentumsumschreibung und besondere Gemeinschaftsrolle getrennt dokumentieren

Die Regel des §8 Abs. 3 bedeutet nicht, dass die noch ausstehende Eigentumsumschreibung bereits als erledigt gemeldet werden darf. [\[WERDENDER-EIGENTUEMER\]](#) Erwerbsvollzug und besondere Wirkung gegenüber der Gemeinschaft bleiben unterscheidbar.

Halte deshalb beide Stände nachvollziehbar fest. So wird weder eine wichtige Gemeinschaftsposition allein wegen fehlender Umschreibung übersehen noch eine begrenzte gesetzliche Wirkung zu einer vollständigen Eigentumsbestätigung ausgeweitet.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Wohnung

Bezeichnung der Wohnung laut Teilungserklärung und Kaufvertrag.

02 / Kaufvertrag

Datum der Beurkundung und Notariat; teilender Eigentümer als Verkäufer?

03 / Eingetragene Vormerkung

Datum der Eintragung laut aktuellem Auszug.

04 / Besitzübergabe

Wann und wie wurden die Räume übergeben? Protokoll oder anderer Nachweis.

05 / Stand der Umschreibung

Ist die Eigentumsumschreibung beantragt? Letzte Auskunft des Notariats.

06 / Gemeinschaftsangelegenheit

Welche Versammlung oder Mitteilung steht an? Datum und Thema.

07 / Info an die Verwaltung

Wann hast du der Verwaltung deinen Erwerbsstand mitgeteilt? Welche Unterlagen?

08 / Nächster Schritt

Welche Rechtsposition lässt du vor dem Gemeinschaftstermin noch prüfen, und von wem?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[WERDENDER-EIGENTUEMER] WEG §8 – Teilung durch den Eigentümer

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0109-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.