

## Merkblatt

### Aufteilung eines Gebäudes in Wohnungs- und/oder Teileigentum

#### Allgemein:

Für die Begründung von Wohnungs- und/oder Teileigentum (Sondereigentum) nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich. Diese wird durch die örtlich zuständige Baurechtsbehörde (Kommune bzw. Landratsamt) erteilt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist zusammen mit dem Aufteilungsplan (und der Gemeinschaftsordnung) Grundlage für die rechtliche Verankerung von Sondereigentum durch das Grundbuchamt im Grundbuch (Grundbucheintrag).

#### Erforderliche Unterlagen und Angaben:

##### Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung

Der Aufteilungsplan ist eine Bauzeichnung, die Gemeinschaftseigentumsflächen und entsprechende Sondereigentumsflächen (z.B. abgeschlossene Wohneinheiten) nummeriert und getrennt voneinander darstellt. Alle geschlossenen Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen. Hierzu zählen auch Garagen und Schuppen. Ist ein Umbau beabsichtigt, muss der Aufteilungsplan den Bestand nach dem Umbau wiedergeben (genehmigte Baupläne) bei genehmigten Altbauten sind die Bestandspläne Grundlage für den Aufteilungsplan. In der Regel erstellt der Architekt die Aufteilungspläne.

Der Aufteilungsplan muss vollständige Grundrisse, Schnitte und Ansichten aller auf dem betreffenden Grundstück vorhandenen Gebäude sowie einen Auszug aus der Liegenschaftskarte neuesten Datums enthalten (die Verfahrensverordnung der Landesbauordnung ist zu beachten) möglichst max. im Format DIN A 3.

Anzahl der benötigten Fertigungen des Aufteilungsplans:

- 1 Fertigung für jede Sondereigentumseinheit (in der Regel)
- 1 Fertigung für den Notar (bei Format größer DIN A 3: 2 Fertigungen)
- 1-2 Fertigungen für das Baurechtsamt/Gemeinde (bitte dort nachfragen)
- evtl. Fertigung für Kreditgeber (?)

Die Sondereigentumseinheiten sind in den Grundrissen zu nummerieren (z.B. Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume wie Keller, Speicher, Garagen usw.). Dabei sind alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume in der Bauzeichnung mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen. Eine Markierung lediglich mit Farben oder Buchstaben ist nicht ausreichend!

Gemeinschaftseigentum wird in der Regel mit G bezeichnet, kann aber auch ohne Nummer bleiben. Zwingend im Gemeinschaftseigentum stehende Räume wie Heizung usw. müssen von allen Parteien zugänglich sein.

Wegen der notwendigen „Abgeschlossenheit“ sind die Türen zum jeweiligen Sondereigentum einzuzeichnen. WC, Wasserversorgung und Kochgelegenheit müssen sich innerhalb der Wohneinheit befinden und sind kenntlich zu machen.

Dachspitz und Speicherräume und ihr Zugang (Treppe oder Anleiterbarkeit) sind, falls vorhanden und sofern sie begehbar sind, ebenfalls in einem Grundrissplan darzustellen. Dies gilt auch für Nebengebäude mit darüber liegenden Speicherräumen (z.B. Garagen, Schuppen).

Stellplätze im Freien, Carports sowie Erdterrassen sind nicht sondereigentumsfähig. Hierfür sind in der Gemeinschaftsordnung z.B. Sondernutzungsrechte zu begründen.

Auf der Grundlage der Aufteilungspläne erteilt das für die Gemeinde zuständige Baurechtsamt auf Antrag die zugehörige Abgeschlossenheitsbescheinigung.

#### Festlegung der künftigen Miteigentumsanteile:

Die mit den Einheiten verbundenen Miteigentumsanteile werden üblicherweise nach dem Verhältnis der Wohnflächen bzw. Wohn- und Nutzflächen festgelegt, zwingend ist dies allerdings nicht. Diese Miteigentumsanteile bestimmen regelmäßig den Anteil der Gemeinschaftskosten, die der jeweilige Wohnungs- bzw. Teileigentümer zu tragen hat. Als Nenner empfiehlt sich die Verwendung von Hundertstel bzw. Tausendstel.

#### Im Grundbuch eingetragene Grundschulden/Hypotheken:

Mit den Kreditgebern ist abzustimmen, ob eingetragene Grundpfandrechte insgesamt gelöscht werden oder insgesamt bestehen bleiben oder nur an einzelnen Einheiten gelöscht werden sollen. Falls keine Darlehensverbindlichkeiten mehr bestehen und die Grundpfandrechte insgesamt gelöscht werden sollen, veranlassen Sie bitte beim Kreditinstitut die Erteilung der Löschungsunterlagen (Löschungsbewilligung und bei Briefrechten Übergabe von Grundschul- oder Hypothekenbrief).

#### **Vereinbarung eines Notartermins:**

Nach Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung und Ermittlung der Miteigentumsanteile vereinbaren Sie einen Notartermin oder, soweit erforderlich, auch zuvor einen *Besprechungstermin*. Zur Urkundenerstellung benötigen wir vorab eine Fertigung des Aufteilungsplans mit Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Verteilung der Miteigentumsanteile.

Im Notartermin werden in der Regel zwei Urkunden errichtet, einmal die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und/oder Teileigentum (Stellplätze, Kellerräume und Gartenflächen/Terrassen nicht vergessen, falls gewünscht) und einmal die Übertragung einer oder mehrerer Einheiten an Erwerber. Siehe hierzu unsere Datenblätter „Kaufvertrag“ oder „Übergabevertrag“.

Bitte beachten: Bei einer Aufteilung eines Wohnhauses steht den jetzigen Mietern bei einem anschließenden Verkauf an fremde Dritte ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu (§ 577 BGB) ferner kann eine Kündigungsfrist bis zu 10 Jahren bestehen (§ 577a BGB).