



FRANK UND SCHNEEWEISS

NOTARE IM PREYSING PALAIS

Aufteilung in Wohnungseigentum

Sollen mehrere Wohnungen in einem Haus unterschiedlichen Eigentümern gehören oder jeweils eigenständig belastet werden, muss das Grundstück mit dem bereits bestehenden bzw. dem noch zu errichtenden Gebäude vom Eigentümer in Wohnungseigentum aufgeteilt werden.

Erforderliche Unterlagen

Benötigt werden folgende Unterlagen:

- Angaben zum aufzuteilenden Grundstück (idealerweise Grundbuchauszug oder Blattstelle)
- vollständige Personalien des Eigentümers (einschließlich Familien-/Güterstand; Wohnanschrift)
- Aufteilungspläne (3fach), bestehend aus Lageplan (Flurkarte mit eingezeichnetem Gebäude), Grundrissen jedes Stockwerks einschließlich Dachboden und Keller, Schnitte und Ansichten
- 1000stel-Berechnung für die einzelnen Einheiten (alternativ: Angabe der Wohn-/Nutzflächen)
- Angabe zu Freiflächen (Terrassen, Garten, Stellplätze) mit Lageplan
- Angabe zu Heizungsart
- Angabe, ob Hausverwaltung und / oder Beirat vorgesehen sein sollen (konkrete Benennung nicht erforderlich, erfolgt ggfs. in erster WEG-Versammlung)
- etwaige weitere Besonderheiten (geplanter Dachgeschoss-Ausbau o.ä.)
- Brandversicherungswerte (Stammversicherungssumme 1914 und Baujahr des Gebäudes)

Vornahme der Aufteilung

Die Aufteilung erfolgt durch Zuordnung der einzelnen Räume (einschließlich der Nebenräume, wie z. B. Keller, Garage) zu den jeweiligen Eigentumswohnungen. Stellplätze (auch innerhalb einer Mehrfachparkanlage) sind sondereigentumsfähig, sofern deren Lage im Aufteilungsplan eindeutig festgelegt ist. Alle zu einer Einheit gehörenden Räume erhalten im Grundriss dieselbe Nummer (z. B. alle Räume der Eigentumswohnung Nr. 1 erhalten die Ziffer 1). Hierbei ist darauf zu achten, dass dem Gemeinschaftsgebrauch dienende Räume (z. B. Heizungsraum, Treppenhaus) keiner Wohnung als Sondereigentum zugeordnet werden dürfen und stets für jeden Wohnungseigentümer über Gemeinschaftseigentum erreichbar sein müssen.

Freiflächen (Terrassen, Gartenanteile, Stellplätze) können Sondereigentum sein, wenn diese entsprechend bemaßt sind (insbesondere hinsichtlich Abstand zu den Grundstücksgrenzen): dann müssen auch diese mit derselben Ziffer wie die zugehörige Raumeinheit versehen sein; eine isolierte Bildung von Sondereigentum an Freiflächen ist nicht möglich. Ist eine entsprechende Bemaßung nicht vorhanden, können diese als sog. Sondernutzungsrecht der jeweiligen Raumeinheit zugewiesen werden.

Jeder Eigentümer einer Eigentumswohnung erhält einen Miteigentumsanteil an dem gesamten Grundstück. Die Verteilung der Miteigentumsanteile ist grundsätzlich frei, orientiert sich aber regelmäßig an dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Wohnungen zueinander (z. B. vier gleich große Wohnungen würden jeweils $\frac{1}{4}$ Miteigentum an dem Grundstück erhalten).



FRANK UND SCHNEEWEISS

NOTARE IM PREYSING PALAIS

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Der entsprechend gekennzeichnete Aufteilungsplan ist zur Erteilung der sog. Abgeschlossenheitsbescheinigung in dreifacher Ausfertigung der Stadt, bzw. dem Landratsamt (Bauverwaltungsamt) einzureichen. Hier wird u. a. geprüft, ob jede Wohnung in sich abgeschlossen ist und über mindestens eine Wasch- und Kochgelegenheit verfügt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und zwei Aufteilungspläne werden dann für die notarielle Beurkundung der Teilungserklärung benötigt. Liegt diese noch nicht vor, kann die Aufteilung auch schon auf Grundlage der vorläufigen, nicht bestätigten Aufteilungspläne erfolgen; dann muss nach Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung noch ein Nachtrag zur Teilungserklärung beurkundet werden, in welchem die Übereinstimmung der vorläufigen mit den endgültigen Plänen bestätigt wird.

Genehmigungserfordernisse

Die Aufteilung eines Gebäudes in Wohnungs- und Teileigentum kann bestimmten Genehmigungserfordernissen unterliegen, insbesondere wenn das Grundstück im Bereich einer sog. Erhaltungssatzung oder einem „Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten“ liegt. Hierzu erkundigen Sie sich am besten entweder bei uns direkt oder bei der für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung zuständigen Stelle.

Notarielle Beurkundung

Die notarielle Beurkundung enthält sämtliche für die Aufteilung wesentlichen Erklärungen (Aufteilung in Wohnungseigentum, Verbindung Wohnungseigentum mit Miteigentumsanteilen an gesamten Grundstück) einschließlich der Regelungen der sog. Gemeinschaftsordnung: Hiernach bestimmt sich z. B., wie die Kosten für Heizung, Strom, Wasser zu verteilen sind, ob ein Verwalter bestellt werden soll, welche Versicherungen für das gesamte Haus abzuschließen sind, wer für die Instandhaltung von Gemeinschafts- und Sondereigentum zuständig ist, in welchem Umfang bauliche Änderungen an Wohnungen und Gebäude vorgenommen werden können usw.