

M e r k b l a t t

für die Begründung von Wohnungseigentum

1.) Aufteilungsplan

Wohnungseigentum kann begründet werden, wenn die in einem Gebäude befindlichen Wohnungen in sich abgeschlossen sind, also einen eigenen unmittelbaren Zugang vom gemeinschaftlichen Eigentum haben. Zum Nachweis dessen sind die Wohnungen in einem Aufteilungsplan zeichnerisch darzustellen (Aufteilungsplan).

a) Der Aufteilungsplan ist in **3-facher Ausfertigung** herzustellen und muß den derzeitigen Bestand richtig ausweisen; wenn dieser Bestand geändert werden soll, muß er den künftigen Bestand ausweisen. Sind Umbauten beabsichtigt, so müssen diese genehmigt und in dem Aufteilungsplan dargestellt sein.

b) Ein Plansatz bleibt bei der Baubehörde. Zwei Pläne sind beim Notariat einzureichen (1 Plan bleibt beim Notar an der Urschrift der Urkunde, 1 Plan wird beim Grundbuchamt eingereicht). Wenn der Eigentümer selbst einen Plan behalten will, ist eine weitere Ausfertigung herzustellen.

c) Der Aufteilungsplan muss **enthalten und zwar für jedes Gebäude, das sich auf dem Grundstück befindet:**

(1) Grundrißpläne für ein jedes Geschoß, also auch für das Kellergeschoß und auch den Dachboden oder – soweit vorhanden – den Spitzboden und die Garagen (Maßstab 1:1000).

(2) Schnitt (Maßstab 1:100).

(3) Außenansichten des Gebäudes von jeder sichtbaren Seite (Maßstab 1:100).

(4) Einen Lageplan des Grundstückes.

Es ist möglich, den Bauplan als Grundlage für den Aufteilungsplan zu nehmen, aber nur dann, wenn er den aktuellen oder den künftig zu erstellenden Bauzustand richtig ausweist.

d) Im Grundrißplan sind alle die Räume, die zu einer Wohnung gehören, mit der **gleichen Nummer zu versehen**, also auch die Kellerräume und evtl. zu einer Wohnung gehörende Garagen. Die mit der Nummer versehenen Räume stehen jeweils im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers. Die Räume, die im Gemeinschaftseigentum bleiben und also von allen gemeinschaftlich genutzt werden sollen, erhalten keine Nummer.

Hierbei ist darauf zu achten, daß ein Raum nur dann Sondereigentum sein kann, wenn er nicht als Durchgangsraum zum gemeinschaftlichen Eigentum dienen muß. Dies kann problematisch werden bei Kellerräumen, insbesondere beim Heizungs- oder Öllagerraum.

Balkone können Sondereigentum sein und deswegen mit einer Nummer versehen werden, ebenfalls Dachterrassen. Bei oberirdischen Terrassen kann es rechtlich fraglich sein, ob sie Sondereigentum sein können. Es empfiehlt sich hierfür vorsichtshalber die Begründung von Sondernutzungsrechten (siehe unten Punkt 4).

Die Wohnungen müssen fortlaufend nummeriert werden.

- e) Eine **Garage** soll nur dann eine eigene Nummer erhalten, wenn ihre Veräußerung unabhängig von einer Wohnung zulässig sein soll. Dieses ist meistens nicht gewünscht. Deswegen empfiehlt es sich, die Garage mit der gleichen Nummer zu versehen wie die Wohnung, zu der sie gehören soll.

2.) Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die so gefertigten Pläne sind der zuständigen **Baubehörde**, in der Regel also dem Landratsamt, zur Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung vorzulegen. Dabei bestätigt die Baubehörde, daß jede Einheit in sich abgeschlossen ist, also einen unmittelbaren Zugang vom Gemeinschaftseigentum aus hat.

3.) Ermittlung der Miteigentumsanteile

Wohnungseigentum besteht rechtlich aus einem **Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum, wozu insbesondere das Grundstück, die Außenmauern, das Dach und die tragenden Wände gehören. Mit diesem Miteigentumsanteil ist verbunden das Alleineigentum (**Sondereigentum**) an den Räumen, die im Aufteilungsplan jeweils mit der gleichen Nummer versehen sind.

Für die Erhaltung und Reparatur des **Sondereigentums** hat jeder Sondereigentümer selbst aufzukommen.

Die **Verteilung der Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums**, insbesondere also die laufenden Kosten wie für Versicherungen, Grundsteuer und die laufenden Erhaltungsaufwendungen, aber auch für etwa anfallende größere Reparaturen, erfolgt in der Regel im Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander. Deswegen sollen die Miteigentumsanteile in etwa dem Verhältnis der Werte der Wohnungen zueinander entsprechen. Der Wert einer Wohnung wird in der Regel durch ihre Größe bestimmt.

Deswegen wird die Größe eines Miteigentumsanteils in der Regel im Verhältnis der Wohnungsgrößen zueinander bestimmt.

Beispiel:

- a) Zwei etwa gleichgroße Wohnungen: Jede Wohnung erhält einen Miteigentumsanteil zur Hälfte.

- b) Eine große Wohnung mit 110 qm und eine kleine Einliegerwohnung mit 35 qm: Die große Wohnung erhält einen Miteigentumsanteil von $110/145$ stel, die kleine Wohnung einen Miteigentumsanteil von $35/145$ stel usw.

4.) Sondernutzungsrechte

Sondereigentum kann nur an in sich abgeschlossenen **Räumen** begründet werden. Deswegen kann insbesondere an Grundstücksflächen, auch an oberirdischen Kfz-Stellplätzen, kein Sondereigentum gebildet werden.

Hierfür können die Eigentümer aber bestimmen, daß einzelne Grundstücksflächen bzw. oberirdische Kfz-Stellplätze nicht von allen Eigentümern gemeinschaftlich genutzt werden, sondern nur von einem bestimmten Miteigentümer. Die anderen Miteigentümer sind dann vom Gebrauch ausgeschlossen. Dieses kann auch im Grundbuch eingetragen werden und wirkt dann auch bei einem Eigentumswechsel gegenüber dem Nachfolger. Durch diese Vereinbarung wird damit ein **Sondernutzungsrecht** begründet.

Wenn dies gewünscht wird, müssen die Flächen in einem Lageplan des Grundstücks möglichst präzise eingezeichnet und farbig angelegt werden.

So kann z.B. vereinbart werden, daß ein bestimmter Gartenteil allein von dem Eigentümer der Wohnung Nr. 1 genutzt wird oder daß ein bestimmter oberirdischer Kfz-Stellplatz nur von dem Eigentümer der Wohnung Nr. 2 genutzt wird.

Zur Vermeidung von späteren **Abgrenzungstreitigkeiten** ist aber unbedingt darauf zu achten, daß die Einzeichnung in dem Plan möglichst präzise erfolgt. Deswegen sollte der Plan einen ausreichend großen Maßstab haben.

Zur Besprechung weiterer Einzelheiten sind die Sachbearbeiter des Notars gern nach Terminvereinbarung bereit.