

Aufteilung in Wohnungseigentum

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

Erforderliche Unterlagen

Benötigt werden folgende Unterlagen:

- Aufteilungspläne (3fach), bestehend aus Lageplan (Flurkarte mit eingezeichnetem Gebäude), Grundrissen jedes Stockwerks einschließlich Dachboden und Keller, Schnitte und Ansichten
- 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. 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.

Sollen Freiflächen (wie z.B. Terrasse, Gartenanteil oder Stellplätze) nur von dem jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Wohnung benutzt werden können,

müssen diese Flächen im Aufteilungsplan farblich gekennzeichnet werden (hierbei ist für jede Wohnung eine andere Farbe vorzusehen). An diesen Flächen kann dann ein sog. Sondernutzungsrecht begründet 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).

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.

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.