



Infoblatt zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Allgemeines

Durch die Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) können rechtlich selbstständige Einheiten (Eigentumswohnungen und/oder nicht zu Wohnzwecken dienende Teileigentumseinheiten) gebildet werden. Die zu bildenden Eigentumswohnungen oder sonstigen Räume (Teileigentumseinheiten) müssen dazu in sich abgeschlossen sein und in einem Aufteilungsplan maßstabsgerecht eingezeichnet werden. Die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (insbes. ein gemeinsamer Heizungsraum; § 5 Abs. 2 WEG), verbleiben als sog. Gemeinschaftseigentum im Miteigentum sämtlicher Miteigentümer des aufgeteilten Grundstücks.

Der Aufteilungsplan muss von der zuständigen Baubehörde als abgeschlossen bescheinigt werden (Abgeschlossenheitsbescheinigung).

Auf der Basis dieses Aufteilungsplans erfolgt eine notarielle Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum (Teilungserklärung). Die Teilungserklärung (samt Gemeinschaftsordnung, vgl. dazu Schritt 2) wird nach der notariellen Beurkundung im Grundbuch eingetragen und gilt damit auch mit Wirkung für Rechtsnachfolger.

Diese so gebildeten Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumseinheiten sind rechtlich selbstständig und können separat veräußert und belastet werden.

Die Aufteilung vollzieht sich regelmäßig in folgenden Schritten:

1. Schritt (Aufteilungspläne und Abgeschlossenheitsbescheinigung)

Sie beantragen zunächst eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bei der zuständigen Baubehörde (Landratsamt bzw. Stadt bei kreisfreien Städten und Großen Kreisstädten).

- a) **Aufteilungspläne:** Dem Antrag ist eine Bauzeichnung (= Aufteilungspläne) in mindestens dreifacher Fertigung (1x für die Baubehörde, 1x für den Notar, 1x für das Grundbuchamt) beizufügen. Die Bauzeichnung ist grundsätzlich im Maßstab von 1:100 auszuführen; im Einzelnen gilt in Bayern § 8 der Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung – BauVorIV). Die Aufteilungspläne dürfen nach dem seit 15.4.2021 geltenden § 3 Abs. 3 der Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz [AVA] das Format DIN A3 jedoch nicht übersteigen. Die Bauzeichnung muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein. Sie muss für alle aufzuteilenden Gebäude auf dem Grundstück (Hauptgebäude sowie zusätzlich aufzuteilen Garagen etc.) Grundrisse für sämtliche Geschosse sowie Ansichten des/der Gebäude/s von allen Himmelsrichtungen und Schnitte enthalten. Ferner ist ein Lageplan für das Grundstück beizufügen; hierfür ist ein Maßstab von (mindestens) 1:1000 erforderlich.

- b) **Abgeschlossenheit:** Die zu bildenden Eigentumswohnungen oder sonstigen Räume (Teileigentumseinheiten) müssen in sich abgeschlossen sein, d.h. baulich völlig von anderen Wohnungen und Räumen abgetrennt sein und einen eigenen ausschließlichen Zugang unmittelbar vom Freien, vom gemeinschaftlichen Treppenhaus oder einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Vorraum haben (§ 3 Abs. 3 WEG, § 5 AVA) haben. Sämtliche Räume müssen in einem Aufteilungsplan maßstabsgerecht eingezeichnet werden.
- Stellplätze in (Tief-)Garagen müssen zusätzlich Maßangaben enthalten, und zwar so, dass es möglich ist, die Größe (Länge und Breite) und Lage des (Tief-)Garagenstellplatzes ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder des Gebäudes zu bestimmen (§ 6 AVA).
- Jeder Raum und jeder Balkon, der zu der gleichen Eigentumswohnung bzw. zu der gleichen Teileigentumseinheit gehört, muss mit der gleichen Nummer gekennzeichnet sein. (Tief-)Garagenstellplätze können wahlweise als separates Teileigentum mit einer eigenen Nummer ausgewiesen werden oder aber einer Eigentumswohnung dadurch zugewiesen werden, dass sie mit der gleichen Nummer wie die zugehörige Eigentumswohnung gekennzeichnet werden.
- Gemeinschaftlich genutzte Räume bleiben ohne Nummerierung.
- c) **Terrassen- und Gartenflächen:**
- Bis zum Erlass des Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) vom 16. Oktober 2020 konnte an Terrassen und Gartenflächen kein Sondereigentum begründet werden, sodass diese Flächen anders als die zu Sondereigentum zugewiesenen Räume und Balkone nicht mit einer Nummer versehen werden durften. An diesen Flächen wurden bisher regelmäßig bei der notariellen Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum im Rahmen der Gemeinschaftsordnung sog. Sondernutzungsrechte festgelegt (vgl. dazu auch Schritt 2 – „Sondernutzungsrechtspan“). Diese Vorgehensweise ist weiter zulässig und praxisüblich.
 - Seit Erlass des WEMoG ist es alternativ auch möglich, an Terrassen und sonstigen Freiflächen außerhalb des Gebäudes (z.B. Gärten, PKW-Stellplätze im Freien) unter bestimmten Voraussetzungen Sondereigentum (§ 3 Abs. 2 WEG) zu begründen. In diesem Fall sind die Terrassen und sonstigen Freiflächen in den Aufteilungsplan mit der Nummer der entsprechenden Wohnung/Teileigentumseinheit einzuzeichnen. Ferner müssen die Terrassen und sonstigen Freiflächen nach den Vorgaben von § 6 AVA so bemaßt sein, dass die Größe und Lage dieser Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes bestimmt werden kann.
- d) **Hinweise der Baubehörden:** Wegen weiterer Details und den zu verwendenden Antragsformularen beachten Sie bitte die entsprechenden Hinweise der Baubehörden, welche diese auf ihrer Homepage veröffentlichen (z.B. durch das Landratsamt Weilheim-Schongau [Stand: Mai 2021]: <https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/geschaeftsverteilungsplan/?GutachterausschussAufteilungsplanundAbgeschlossenheitsbescheinigungbeantragen&view=org&orgid=6231799c-4712-44f9-a29d-bd69914ac0ed>).
- e) **Vorabprüfung durch den Notar:** Lassen Sie uns am besten die Aufteilungspläne vor der Einreichung zur Baubehörde zu einer Vorabprüfung zukommen. In diesem Rahmen können wir auch besprechen, inwieweit es

sinnvoll ist, an PKW-Stellplätzen, Terrassen- oder Gartenflächen Sondernutzungsrechte oder aber Sondereigentum festzulegen. Rechtlich ist die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum auch bereits vor Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung möglich; es empfiehlt sich aber in der Praxis, diese Abgeschlossenheitsbescheinigung vorab einzuholen.

2. Schritt (Vorbereitung der notariellen Aufteilung)

a) **Erforderliche Unterlagen:**

Bitte reichen Sie folgender Unterlagen beim Notar ein:

- die **Aufteilungspläne** samt Abgeschlossenheitsbescheinigung in 2-facher Ausfertigung
- eine **Wohnflächenberechnung** für die Wohnungen (in der Praxis ohne die Flächen von zugehörigen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Kellerräumen) bzw. eine Nutzflächenberechnung für gewerbliche Einheiten, aus der die Größe der Miteigentumsanteile jeder Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen zueinander errechnet werden kann (z.B. 1/2, 1/3, 10/100, 362/1.000)
- einen **Sondernutzungsrechtsplan** = Grundstückslageplan mit Einzeichnung der Terrassen- und Gartenflächen um das Gebäude, die den Eigentümern bestimmter Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumseinheiten zur alleinigen und ausschließlichen dauernden Nutzung zugewiesen werden sollen, z. B. Terrassenflächen, Gartenflächen, PKW-Stellplätze (ggf. samt Carport) (soweit hieran kein Sondereigentum begründet wird, vgl. hierzu Schritt 1 Buchstabe c). In diesen Sondernutzungsrechtsplan sind die Sondernutzungsrechtsflächen maßstabsgerecht in unterschiedlichen Farben *präzise* mit Beschreibung (z.B. SNR1, SNR2, ...) zu kennzeichnen.

b) **Vorbesprechung:** Die Teilungserklärung sollte an die konkreten Gegebenheiten Ihres Hauses angepasst werden und wird daher regelmäßig um einen sog. **Gemeinschaftsordnung** zur Regelung der Rechtsbeziehungen der Eigentümer untereinander ergänzt (insbesondere im Hinblick auf die Nutzung des Grundstücks ([sog. Sondernutzungsrechte], die Instandhaltung, die Tragung von Lasten und Kosten, die Verwaltung und etwaige künftige bauliche Maßnahmen, z.B. bei einem geplanten künftigen Dachbodenausbau).

Es empfiehlt sich in jeden Fall eine Vorbesprechung durchzuführen, um diese Details festzulegen. In einfach gelagerten Fällen kann die Vorbesprechung auch telefonisch erfolgen.

c) **Entwurfserstellung durch den Notar:**

Auf der Basis diese Unterlagen sowie der Vorbesprechung erfolgt die Erstellung eines Entwurfs der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung durch den Notar, den die Beteiligten zur Überprüfung erhalten.

3. Schritt (Notarielle Beurkundung der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung)

Sodann erfolgt die eigentliche notarielle Beurkundung der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum in einem Beurkundungstermin beim Notar.

4. Schritt (Grundbucheintragung)

Der Notar veranlasst im Anschluss an die notarielle Beurkundung die Eintragung der Teilungserklärung (samt Gemeinschaftsordnung) in das Grundbuch. Mit der Grundbucheintragung entstehen die Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumseinheiten rechtlich und können separat veräußert und belastet werden,

wobei technisch eine Veräußerung und Belastung der mit der Grundbucheintragung entstehenden Eigentumswohnungen/Teileigentumseinheiten bereits vor der Grundbucheintragung im Anschluss an den notariellen Termin der Beurkundung der Teilungserklärung (vgl. Schritt 3) erfolgen kann.