

Information

zur Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum

NOTARE



DR. ROLAND NAGEL
DR. TOBIAS PFUNDSTEIN

Klosterplatz 11
87509 Immenstadt i. Allgäu

Telefon 08323 - 40 41
Telefax 08323 - 81 36

mail@notare-immenstadt.de

Zur Aufteilung Ihres Hausanwesens in Wohnungs- und Teileigentum benötigen Sie Aufteilungspläne, die mit einer Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamts versehen sind.

Zur Beantragung der Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigen sie folgende Pläne:

- aktueller amtlicher Lageplan des Grundstücks;
- Grundrissplan eines jeden Stockwerks;
- Seitenansichten aller vier Seiten eines jeden Gebäudes (ausgenommen nur Seiten, an denen vollständig an ein anderes Gebäude angebaut wurde);
- Schnittplan eines jeden Gebäudes.

Wichtig ist dabei:

- Die genannten Pläne werden grundsätzlich für jedes Gebäude benötigt, das sich auf dem Grundstück befindet, also auch für Nebengebäude wie Garagen, Schuppen etc.
- Eine Ausnahme besteht nur, wenn ein Nebengebäude beseitigt werden soll oder wenn es nicht fest mit dem Boden verbunden ist (z. B. bewegliches Gartenhaus).
- Die Grundrisspläne werden von jedem Stockwerk benötigt, also auch vom Keller und von einem etwaigen Spitzboden.
- Eine Ausnahme besteht nur, wenn der Spitzboden überhaupt nicht zugänglich oder wenn er nicht nutzbar ist (z. B. mangels ausreichender Raumhöhe).
- Die Pläne müssen dem aktuellen Bauzustand entsprechen. Soweit ein Neubau oder sonstige bauliche Änderungen geplant sind, müssen die Pläne dem geplanten Bauzustand entsprechen. Wird dann doch anders gebaut, müssen die Pläne und die Teilungserklärung geändert werden, um sie dem tatsächlichen Zustand anzupassen.
- Stimmt der tatsächliche Bauzustand nicht mit den Plänen überein, die der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum zugrunde liegen, so besteht das Risiko, dass insoweit kein Sondereigentum entsteht, im schlimmsten Fall sogar die Teilungserklärung unwirksam ist!
- In den Grundrissplänen ist jeder Raum, der einer bestimmten Wohnungs- oder Teileigentumseinheit zugeordnet wird, mit derselben Nummer zu bezeichnen. Also sind z. B. alle Räume einschließlich eines etwaigen Kellerraums, die zur Wohnung Nr. 1 gehören, mit „1“ zu bezeichnen. Räume, die im Gemeinschaftseigentum aller Miteigentümer verbleiben sollen oder müssen, sind nicht gesondert zu kennzeichnen.

- Sondernutzungsrechte, etwa für Stellplätze im Freien oder für Garten- und Terrassenflächen, müssen nicht in die Aufteilungspläne eingezeichnet werden, da diese für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ohne Belang sind. Sollen solche Sondernutzungsrechte begründet werden, so empfehlen wir, diese in einen gesonderten Sondernutzungsplan einzuzeichnen und dort entsprechend zu kennzeichnen.

Wir empfehlen außerdem:

- Lassen Sie die Pläne schon vor der Einreichung beim Landratsamt vom Notar überprüfen, um zu gewährleisten, dass es bei Landratsamt und Grundbuchamt keine Schwierigkeiten geben wird.
- Wenn Sie bei Neubauten oder Umbauten von den Aufteilungsplänen abweichen, fragen Sie den Notar, ob eine Änderung erforderlich ist.

Ihre Notare

Dr. Roland Nagel

Dr. Tobias Pfundstein