

HINWEISE ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGS- BZW. TEILEIGENTUM

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ermöglicht die Bildung von Wohnungseigentum an Wohnungen und Teileigentum an „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen“. Zur rechtswirksamen Begründung von Wohnungs- und Teileigentum bedarf es der Eintragung in das Grundbuch.

Wohnungs- und Teileigentum können nur dann im Grundbuch eingetragen werden, wenn die jeweiligen Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Als Nachweis beim Grundbuchamt, dass diese Voraussetzungen vorliegen, dient die als Anlage zur Eintragungsbewilligung beizufügende Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde mit den dazugehörigen Aufteilungsplänen.

WAS KONKRET BEI DER BEANTRAGUNG EINER ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG ZU BEACHTEN IST:

1. Dem förmlichen Antrag sind die Bauzeichnungen des Gebäudes (Maßstab 1:100) sowie der Lageplan des Grundstückes (Maßstab 1: 1000) in jeweils dreifacher Ausfertigung beizufügen. Werden zusätzlich Exemplare der Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt, so sind die entsprechenden Mehrausfertigungen vorzulegen. Die Bauzeichnungen müssen sämtliche Gebäude mit allen Grundrissen (auch nicht ausgebaute Dachräume), allen Ansichten und Schnitten enthalten. Sie müssen bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandzeichnung sein und bei zu errichtenden Gebäuden den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen. Insbesondere bei bestehenden Gebäuden ist darauf zu achten, dass die Planvorlagen mit dem jeweiligen Bestand genau übereinstimmen, gegebenenfalls sind neue Bestandspläne notwendig. Die Pläne müssen aus dauerhaftem Papier hergestellt und im Format DIN A4 gefaltet sein.
2. Aus der Bauzeichnung müssen die Wohnungen, auf die sich das Wohnungseigentum, Wohnungserbbaurecht oder Dauerwohnrecht beziehen sollen, oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, auf die sich das Teileigentum, Teilerbbaurecht oder Dauernutzungsrecht beziehen soll, klar und eindeutig ersichtlich sein.
Hierzu sind alle zu demselben Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht gehörenden Einzelräume in der Bauzeichnung mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen. Räume ohne Nummer sind Gemeinschaftseigentum. Dazu gehören stets das Grundstück selbst und z.B. nicht nutzbare Dachräume sowie in der Regel Treppenträume, Heizungsräume usw.
Als Symbol für Sondereigentum hat sich ein Kreis um die Nummer der Sondereigentumseinheit durchgesetzt.
3. Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abguss und WC.
Die Eigenschaft als Wohnung geht nicht dadurch verloren, dass einzelne Räume vorübergehend oder dauernd zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken benutzt werden.
4. Aus der Bauzeichnung muss weiter ersichtlich sein, dass die „Wohnungen“ oder „die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume“ in sich abgeschlossen sind.
 - a) Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören, Wasserversorgung, Abguss und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen.

Zusätzliche Räume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen, müssen verschließbar sein.
Verbindungsstüren zwischen den jeweiligen Einheiten dürfen grundsätzlich nicht vorhanden sein.

b) Bei nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen" gelten diese Erfordernisse sinngemäß.

5. Bei Garagenstellplätzen muss sich im Falle des § 3 Abs. 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes aus der Bauzeichnung, gegebenenfalls durch zusätzliche Beschriftung ergänzt, ergeben, wie die Flächen der Garagenstellplätze durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Als dauerhafte Markierungen kommen in Betracht.

- a) a) Wände aus Stein oder Metall
- b) fest verankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall,
- c) fest verankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall,
- d) in den Fußboden eingelassene Markierungssteine,
- e) andere Maßnahmen, die den Maßnahmen nach den Buchstaben a bis d zumindest gleichzusetzen sind.

Bei Mehrfachparkanlagen ist zu beachten, dass die einzelne bewegliche Abstellfläche nicht als abgeschlossen gilt.

6. Bei der Begründung eines Dauerwohnrechts genügt die Darstellung der betroffenen Einheit in ihrer Lage, Größe und Abgeschlossenheit im o. g. Sinne.

7. Die Ersteller von Aufteilungsplänen müssen - im Gegensatz zum Baugenehmigungsverfahren - keine Bauvorlageberechtigung nachweisen. Allerdings sind die einzelnen Aufteilungspläne vom Antragsteller zu unterschreiben!

8. Da Aufteilungspläne später Bestandteil einer Urkunde werden, dürfen sie keine Tippex-Auftragungen, Aufkleber oder ähnliches aufweisen.

9. Das Landratsamt weist darauf hin, dass Aufteilungspläne, die nicht den genannten Bestimmungen entsprechen, zurückgegeben werden, da auf der Grundlage fehlerhafter oder widersprüchlicher Aufteilungspläne keine Grundbucheintragung erfolgt. Weitere Informationen zur Begründung von Wohnungseigentum erhalten Sie auch bei den Notaren.