



DR. JUR. WILFRIED LÜLSDORF

Checkliste für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

1. Wohnungs- bzw. Teileigentum ist echtes Eigentum an Grundstücken und wie diese vererblich, übertragbar und belastbar.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück und den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, z. B. Büros, Läden oder Garagen, in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück und den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen.

— Wohnungs- bzw. Teileigentum wird in der Weise begründet, dass der Eigentümer durch eine einseitige, notariell beurkundete Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufteilt und mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbindet. Um die Abgrenzung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum festzulegen und sicherzustellen, dass baulich in sich abgeschlossene Wohnungen (bzw. Teileigentumsrechte) Gegenstand des Sondereigentums werden, sind vorzulegen:

-eine von der Baubehörde (Stadtbauamt, Kreisverwaltung) mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan, §§ 7 IV Nr. 1, 8 II WEG).

-eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Wohnungen (Teileigentumsrechte) in sich abgeschlossen sind (Abgeschlossenheitsbescheinigung, §§ 7 IV Nr. 2, 8 II i.V.m. § 3 II WEG).

Alle zu einem Wohnungs- bzw. Teileigentumsrecht gehörenden Einzelräume sind mit der gleichen Nummer zu bezeichnen. Der Aufteilungsplan muss alle Gebäude umfassen und regelmäßig auch Schnitt- und Ansichtszeichnungen der Gebäude erhalten.

Bei der Zuweisung von Sondernutzungsrechten an Grundstücksflächen (z.B. KFZ-Abstellplätze, Gartenteil - siehe nachstehend zu 3. -) ist außerdem ein Lageplan mit Einzeichnung der durch die Sondernutzungsrechte jeweils belasteten Grundstücksflächen vorzulegen.

2. Alle Räume (auch Spitzböden, Kuppeln etc.) müssen in den Grundrißzeichnungen enthalten sein.

Es ist zu klären, dass alle Räume dem jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet werden. Ansonsten werden die Räume Gemeinschaftseigentum.

Dies ist insbesondere bei dem Spitzboden problematisch. Hier ist zu klären, ob der Spitzboden nur dem Eigentümer der unter dem Spitzboden liegenden Räume und somit zu dessen Wohnungseigentum gehören soll. Dies wird immer dann der Fall sein, wenn der jeweilige Wohnungseigentümer Zugang zu dem Dachboden durch einen nur von seiner Wohnung aus begehbaren Aufgang hat. Daher ist zu klären, ob der Spitzboden Gemeinschaftseigentum sein soll (dann keine Ziffer einsetzen) oder ob er einem Wohnungseigentum zugeordnet werden soll (dann jeweilige Ziffer einsetzen).

3. Alle Räume derselben Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit müssen jeweils mit derselben Nummer gekennzeichnet sein.

Terrassen und ähnliche Außenflächen können grundsätzlich nicht Sondereigentum sein und dürfen daher auch keine Nummer aufweisen.

Eine Zuordnung lässt sich nur über eine Gebrauchsregelung in der Form der Einräumung von Sondernutzungsrechten in der Teilungserklärung erreichen.

In gleicher Weise sind regelmäßig auch Pkw-Stellplätze als Sondernutzungsrecht auszuweisen. Daher sind zur Kennzeichnung von Sondernutzungsrechten keine Nummern in den Lageplan für die Abgeschlossenheitsbescheinigung aufzunehmen. Diese Zuordnung wird erst in der notariellen Teilungserklärung vorgenommen.

4. Heizungs- sowie Hausanschlussräume oder ähnliche zwangsläufig dem Gebrauch aller Bewohner dienenden Räume können nicht Sondereigentum sein, sondern sind Gemeinschaftseigentum.

Das gleiche gilt für Räume, die zu dem Zugang zu solchen vorbezeichneten gemeinschaftlichen Räumen nötig sind.

5. Die Summe der Miteigentumsanteile muss eins sein.

6. Nachträgliche Abänderungen an dem Aufteilungsplan oder an der Abgeschlossenheitsbescheinigung sind nur durch eine Abänderungserklärung des Bauamtes der jeweiligen Stadtverwaltung möglich.

Sofern Sie einen Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) bei der zuständigen Baubehörde stellen, gilt folgendes:

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

Ein formloser Antrag reicht aus; es müssen jedoch angegeben werden, das Objekt, die Straße, Hausnummer und Anschrift des Antragstellers. Weiterhin benötigen sie:

1. eine Flurkarte in der alle Aufbauten des Grundstücks eingezeichnet sind,
2. Grundrisszeichnungen des oder der Gebäude im Maßstab 1:100, mit der Darstellung aller Geschosse einschl. des ausgebauten oder nicht ausgebauten Spitzbodens; die Grundrisse müssen wie Bauzeichnungen vermaßt sein,
3. einen Schnitt durch das Gebäude- bei mehreren oder verwinkelten Bauten, mehrere Schnitte,
4. Ansichten des oder der Gebäude von allen Seiten, bei bestehenden Gebäuden sind Farbfotos als Farbkopie möglich.

zu 1. Die Flurkarte muss keine beglaubigte sein, muss jedoch Angaben über Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundbuch und Grundbuch-Blatt Nr. enthalten.

zu 2. In den Grundrissen müssen alle Räume die zu einem Sondereigentum gehören mit der gleichen arabischen Ziffer versehen sein. Gemeinsam genutzte Bereiche wie Treppenhaus, Wasch- und Trockenraum usw. erhalten keine Ziffer.

Bitte reichen Sie die Unterlagen mind. 3-fach bei Ihrer Stadtverwaltung -Bauamt- ein.

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de