

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Arbeitsanleitung

Grundlagen, Ausführung und Fachbegriffe für alle Beteiligten

Der Aufteilungsplan ist eine von der Baubehörde 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). Er soll sicherstellen, dass die Grenzen des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums klar abgesteckt sind.

Der Aufteilungsplan muss daher alle Gebäudeteile und alle Gebäude auf dem Grundstück umfassen (hierzu gehören auch Garagen, Schuppen, Gartenhäuser etc.).

Der Aufteilungsplan hat bei noch zu errichtenden Gebäuden dem genehmigten Bauplan zu entsprechen. Bei bestehenden Gebäuden muss er eine Baubestandszeichnung sein, also den derzeitigen Bauzustand zutreffend wiedergeben.

Zweck der Abgeschlossenheit

Sinn und Zweck der Abgeschlossenheit ist es, eine eindeutige räumliche Abgrenzung der Sondereigentumsbereiche untereinander und gegenüber gemeinschaftlichem Eigentum zu gewährleisten.

Rechtsgrundlagen

- § 7 Absatz 4 Nr. 1 und § 32 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 06.07.2021 gemäß § 7 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 WEG und § 32 Absatz 2 Satz 2 Nr. 2 WEG – kurz „AVA“ genannt (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 2 vom 12.01.2021)

Am 01.12.2020 ist die Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) in Kraft getreten. Im Zuge einiger Veränderungen wurde auch die Sondereigentumsfähigkeit erweitert.

Bestandteile und Planunterlagen

Folgende Unterlagen sind mit dem Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vorzulegen:

1. Antragsformular der Kreisverwaltung (1-fach)
2. Eigentüternachweis (1-fach)
3. Aktueller amtlicher Lageplan
4. Bauzeichnungen
5. Übersicht der Räume mit m²-Angabe und Gesamtgröße der Wohnungen getrennt nach Wohnungen

Die Unterlagen sind mit Ausnahme des Antragsformulars und des Eigentüternachweises in mindestens 2-facher Ausfertigung vorzulegen. Eine Ausfertigung der Abgeschlossenheitsbescheinigung erhalten Sie,

die andere verbleibt bei der Kreisverwaltung. Sollten Sie Mehrausfertigungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung wünschen, ist die entsprechende Anzahl an Plansätzen zusätzlich vorzulegen.

Zu 1. Antragsformular

Das Antragsformular finden Sie auf der Homepage der Kreisverwaltung (<https://www.lksuedwestpfalz.de/buergerservice/abteilungen/bauen/>).

Wir bitten Sie, für Ihren Antrag ausschließlich dieses Formular zu verwenden und vollständig auszufüllen.

Zu 2. Eigentüternachweis

Vorzulegen ist hierzu ein aktueller Grundbuchauszug bzw. der Nachweis über den Erwerb des Grundstücks (Vorlage des notariellen Vertrages bzw. Nachweis über die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch).

Zu 3. Aktueller amtlicher Lageplan

Eine amtliche Flurkarte des Staatlichen Vermessungsamtes (ggf. vergrößert), woraus sich durch besondere Umrandung die Lage aller Gebäude innerhalb des Grundstücks ergibt.

Erhältlich ist diese beim Vermessungs- und Katasteramt oder auch bei der jeweiligen Verbandsgemeindeverwaltung.

Zu 4. Bauzeichnungen

Die Bauzeichnungen müssen der Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO) entsprechen.

Der Maßstab der Bauzeichnungen muss mindestens 1:100 betragen.

Alle eingereichten Pläne sind mit einem Schriftfeld zu versehen, das mindestens Angaben zu Bauort, Straße, Hausnummer, Bauherr und Planinhalt enthalten muss.

Anmerkung: Es ist darauf zu achten, dass gerade beim Verwenden von Bestandsplänen die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten vor Ort nicht mehr mit der Plandarstellung übereinstimmen können. Ggf. sind diese Pläne entsprechend zu überarbeiten oder neu zu zeichnen. Das Schriftfeld muss die Daten des Antragsstellers der Abgeschlossenheitsbescheinigung enthalten, nicht die eines eventuellen Vorbesitzers.

4.1. Ergänzender Lageplan

Neben dem amtlichen Lageplan ist ein ergänzender Lageplan vorzulegen, wenn im amtlichen Lageplan nicht alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude dargestellt sind.

4.2. Ansicht(en)

Vorzulegen sind Ansichten aller Seiten des Gebäudes nach den vier Himmelsrichtungen Norden, Süden, Osten und Westen mit genauer Darstellung der äußeren Gestaltung, wie Hauseingänge, Fenster, Dachgauben usw.

4.3. Gebäudeschnitt(e)

Der Aufteilungsplan hat mindestens einen Schnitt zu enthalten, der sämtliche Stockwerke des Gebäudes umfasst – unabhängig davon, ob es sich um Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum handelt; also auch den Keller, das Dachgeschoss und den Spitzboden.

4.4. Grundriss(e)

Für jedes Stockwerk – vom Keller bis zum Dachboden bzw. Spitzboden – sind Grundrisszeichnungen notwendig, aus denen die Anordnung der einzelnen Räume innerhalb eines Stockwerks bzw. einer Wohnung ersichtlich ist.

Darzustellen sind dabei auch alle Türen, Fenster, Balkone und Dachterrassen.

Auch wenn ein Stockwerk insgesamt zu Sondereigentum erklärt wird oder insgesamt ge-

meinschaftliches Eigentum bleiben soll, ist hierfür ein Grundriss erforderlich.

Zu 5. Angabe Wohnungsgrößen

Je Wohnung sind die einzelnen zugehörigen Räume mit Größenangabe aufzuführen. Hierzu gehören auch die Räume, die der Wohnung zugeordnet, aber räumlich nicht unmittelbar angegliedert sind (z.B. Kellerräume, Abstellräume außerhalb der Wohnung etc.). Die Gesamtgröße der Wohneinheit ist anzugeben.

Sofern sich auf dem Grundstück mehrere Gebäude befinden (so auch Nebengebäude Schuppen, Stall, Gartengerätehaus usw.), hat sich der Aufteilungsplan mit den vorgenannten Bestandteilen (Ansichten, Schnitt und Grundrisse) auch darauf zu erstrecken.

Dies gilt völlig unabhängig davon, ob bezüglich der Nebengebäude Sondereigentum gebildet wird oder nicht. Fehlt es an einem Bestandteil im Aufteilungsplan, wird dies der Notar, spätestens jedoch das Grundbuchamt, beanstanden.

Eine Ausnahme gilt jedoch für selbständige Garagenbauwerke, die gemeinschaftliches Eigentum werden sollen; danach genügt den gesetzlichen Anforderungen an den Aufteilungsplan und dem sachrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz nach einer Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts (BayObLG) auch ein Grundriss, aus der sich Lage und Größe der Garage ersehen lassen.

Eine Verwendung von Fotografien als Ersatz für die Gebäudeansichten ist nicht möglich.

In den Bauzeichnungen müssen die Lage aller Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Elektro, Telefon usw.) sowie der oder die Heizräume und der oder die Brennstofflagerräume eingetragen und gekennzeichnet sein. Diese Räume müssen für jeden Benutzer zugänglich sein, an ihnen kann daher kein Sondereigentum gebildet werden. Auch darf der Raum nicht einzig durch eine abgeschlossene Nutzungseinheit betreten werden dürfen.

Kennzeichnungen

Sämtliche Einzelräume, seien sie auch noch so klein, welche zur gleichen Raumeigentumseinheit (Wohnung) gehören sollen, sind mit derselben Nummer im Aufteilungsplan zu bezeichnen. Innerhalb einer Wohnung ist also jeder Raum mit dieser Nummer zu kennzeichnen.

z.B. Alle Räume der Wohnung/Nutzungseinheit 1 mit **1**, Wohnung/Nutzungseinheit 2 mit **2**, ...

Eine farbige Umrandung der einzelnen Wohnung ist daher nicht notwendig und mitunter auch nicht zweckmäßig, weil z.B. beim Kopieren der Pläne die Farben nicht identisch wiedergegeben werden.

Zur zweifelsfreien Zuordnung sind auch alle zu derselben Wohnung gehörenden Nebenräume wie Kellerraum, Bodenkammer, Speicher, Balkon und Loggia mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.

Grundsätzlich gilt:

Alle Räume, die nicht mit einer Nummer versehen sind, gehören automatisch zum gemeinschaftlichen Eigentum. Deshalb ist eine Kennzeichnung dieser Räume z.B. mit einem „G“, „GE“ oder mit „Gemeinschaftseigentum“ entbehrlich.

Räume mit besonderer Zwecknutzung sind in den Grundrissen besonders zu kennzeichnen, z.B. Heizungsraum, Öllager, Fahrradkeller, Hausanschlussraum.

Mit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) können nun auch an ebenerdigen Terrassen, Pkw-Stellplätzen, Gartenanteilen im Freien oder Carport-Stellplätzen Sondereigentum gebildet werden. Diese sind im Aufteilungsplan entsprechend darzustellen und zu beschriften. Zudem ist eine eindeutige Bemaßung erforderlich, aus der die jeweilige Größe, sowie die Position auf dem Grundstück (bezogen auf die Grundstücksgrenzen) hervorgeht (§ 6 AVA).

Stellplätze gelten gemäß § 3 Abs. 1 WEG als Räume.

An Teilen des Grundstücks außerhalb des Gebäudes (z.B. ebenerdige Terrassen, Gartenanteile) kann gemäß § 3 Abs. 2 WEG dann Sondereigentum gebildet werden, wenn diese den Wohnungen oder den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, welche sie zugeordnet sind, wirtschaftlich untergeordnet bleiben.

Eine Regelung über ein Sondernutzungsrecht bleibt weiterhin möglich.

Gebühren

Amtshandlungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, 209) in der jeweils geltenden Fassung

- Ausfertigung eines Aufteilungsplans nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes: je Ausfertigung 15,00 bis 50,00 €
- Erteilung einer Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (Abgeschlossenheitsbescheinigung):
je Sondereigentum, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht 15,00 bis 150,00 €

Wichtiger Hinweis

Im Zuge der Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgt keine bauordnungsrechtliche oder bauplanungsrechtliche Überprüfung der Unterlagen. Der Antragssteller erklärt im Zuge des Antrags auf Abgeschlossenheitsbescheinigung gegenüber der Baubehörde, dass die vorgelegten Unterlagen dem tatsächlichen Bautenstand entsprechen.

Begriffe rund um den Aufteilungsplan von A bis Z

1. Abgeschlossenheitsbescheinigung

Sondereigentum kann nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Die im Gesetzestext als „Soll-Vorschrift“ in Erscheinung tretende Forderung nach Abgeschlossenheit wird beim Notar und Grundbuchamt zu einer „Muss-Vorschrift“. Auf Antrag des Grundstückseigentümers erteilt die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde die Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Gemäß § 5 AVA sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen, damit Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume abgeschlossen sind:

- Abschlussvoraussetzung (Erläuterung siehe Punkt 2) und
- Zugangsvoraussetzung (Erläuterung siehe Punkt 3).

2. Abschlussvoraussetzung

Gemäß § 5 AVA sind Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen dann abgeschlossen, wenn sie baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind (z.B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen).

Zu diesen abgeschlossenen Wohnungen oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Diese Räume müssen verschließbar sein.

Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 AVA muss abgeschlossenes Sondereigentum einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus, von einem Flur oder von einem Vorraum haben. Der Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen.

3. Balkon

Der Balkon ist wie die Dachterrasse sondereigentumsfähig, obwohl er eigentlich aus Gemeinschaftseigentum (alle tragenden Teile) und Sondereigentum (Bodenbelag, Gitter) besteht. Er ist insoweit im Aufteilungsplan darzustellen und mit der gleichen Nummer der Wohnung zu versehen, zu der er gehört.

→ siehe auch Loggia

4. Carport

Mit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) kann nun auch an Carport-Stellplätzen Sondereigentum gebildet werden.

Der Carport mit Stellplätzen ist im Aufteilungsplan entsprechend darzustellen und zu beschriften. Es ist eine eindeutige Bemaßung erforderlich, aus der die jeweilige Größe, die Größe der einzelnen Stellplätze (sichtbare Abgrenzungsdarstellung im Plan) sowie die Position auf dem Grundstück (bezogen auf die Grundstücksgrenzen) hervorgeht (§ 6 AVA).

Eine Regelung über ein Sondernutzungsrecht bleibt weiterhin möglich. In diesem Fall wäre das Carport nicht im Aufteilungsplan sondern in einem Sondernutzungsplan zeichnerisch darzustellen, welcher Bestandteil der Teilungserklärung ist. Der Carport erhält in diesem Plan die gleiche Nummer der Wohnung, zu der er gehört.

5. Dachboden

Der Dachboden ist – soweit vorhanden – im Aufteilungsplan mitsamt Zugänglichkeiten in den Grundrissen darzustellen. Er kann im Ganzen gemeinschaftliches Eigentum sein (als Trockenraum) oder je nach Zugangsmöglichkeit und Beschaffenheit in einzelne, in sich abgeschlossene Dachkammern aufgeteilt sein.

Diese Dachkammern sind dann sondereigentumsfähig und im Aufteilungsplan mit den gleichen Nummern der Wohnungen zu versehen, zu denen sie jeweils gehören.

→ siehe auch Spitzboden

6. Dachterrasse (bzw. Dachgarten)

Die Dachterrasse ist wie der Balkon sondereigentumsfähig, obwohl sie eigentlich aus Gemeinschaftseigentum (alle tragende Teile) und Sondereigentum (Bodenbelag, Geländer) besteht. Sie ist insoweit im Aufteilungsplan darzustellen und mit der gleichen Nummer der Wohnung zu versehen, zu der sie gehört.

→ siehe auch Loggia

7. Garagenstellplätze in Gebäuden

An Garagenstellplätzen in Gebäuden (Parkhaus, Tiefgarage, Sammelgarage) kann Sondereigentum begründet werden. Sie gelten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen (Wände aus Stein oder Metall, in den Fußboden eingelassene Markierungssteine oder festinstallierte Geländer) ersichtlich sind und wenn die Garage zumindest eine Zugangssperre aufweist (vgl. hierzu Beschluss des OLG Celle vom 13.06.1991 – Az. 4 W 61/91).

Sie sind somit im Aufteilungsplan darzustellen und erhalten die Nummer der Wohnung, zu der sie gehören. Pkw-Stellplätze im Freien sind dagegen nicht sondereigentumsfähig, auch wenn sie mit vier Eckpfosten und einer Überdachung versehen sind.

→ siehe auch Pkw-Stellplatz im Freien

→ siehe auch Carport

8. Garten

Mit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) kann nun auch an Gartenanteilen im Freien Sondereigentum gebildet werden.

Diese sind im Aufteilungsplan entsprechend darzustellen und zu beschriften. Zudem ist eine eindeutige Bemaßung erforderlich, aus der die jeweilige Größe, sowie die Position auf dem Grundstück (bezogen auf die Grundstücksgrenzen) hervorgeht (§ 6 AVA).

Sondereigentum kann gemäß § 3 Abs. 2 WEG dann gebildet werden, wenn die Gartenanteile den Wohnungen oder den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, welche sie zugeordnet sind, wirtschaftlich untergeordnet bleiben.

Die Möglichkeit zur Eintragung eines Sondernutzungsrechts besteht weiterhin, d.h., soll ein Garten einer bestimmten Wohnung (meist im Erdgeschoss) zugeordnet werden und allein von dessen Eigentümer benutzt werden dürfen, so kann für diesen Garten ein entsprechendes Sondernutzungsrecht in der Teilungserklärung vereinbart sowie im Grundbuch eingetragen werden. Dieses Recht schließt die übrigen Wohnungseigentümer von der Nutzung des Gartens aus.

In diesem Falle ist der Garten zeichnerisch in einem Sondernutzungsplan darzustellen, welcher Bestandteil der Teilungserklärung ist. Der Garten erhält in diesem Plan die gleiche Nummer derjenigen Wohnung, zu der er jeweils gehört.

→ siehe auch Terrasse

9. Gemeinschaftseigentum

Als Grundsatz gilt: Zum Gemeinschaftseigentum gehören alle Räume, Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht zum Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Nach § 1 Abs. 5 WEG gehören dazu:

- das Grundstück;
- Gebäudeteile, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind (z.B. tragende Wände, Bodenplatten, Fenster usw.);
- Anlagen sind i.d.R. technische Ausstattungen sowie wesentliche Gebäudeteile (z.B. Anlagen zur Versorgung und Bewirtschaftung, Wasser-, Wärme- und Energieversorgungsanlagen)
- Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (z.B. Treppen und Treppenhaus, Aufzüge, Eingangshallen, Heizraum, Brennstofflagerräume, Hausanschlussraum, Trockenraum usw.);
- das Verwaltungsvermögen (Geld- und Sachwerte).

10. Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung ist Teil der Teilungserklärung. Darin werden Einzelheiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, der Verwaltung im Innenverhältnis untereinander geregelt. Die sinnvolle und praktikable Ausgestaltung der Gemeinschaftsordnung, in der auch auf die besonderen Bedürfnisse des einzelnen Objekts abgestellt werden kann, ist eine wichtige Aufgabe, die meist dem Notar aufgetragen wird.

11. Kellerräume

Der Keller ist im Aufteilungsplan darzustellen. Er kann im Ganzen gemeinschaftliches Eigentum sein (z.B. als Wasch- oder Trockenraum) oder je nach Zugangsmöglichkeit und Beschaffenheit in einzelne, in sich abgeschlossene Kellerräume aufgeteilt sein.

Diese Kellerräume sind dann sondereigentumsfähig und im Aufteilungsplan mit den gleichen Nummern der Wohnung zu versehen, zu denen sie jeweils gehören.

12. Loggia (bei Verglasung auch Veranda genannt)

Die Loggia ist bei Wohnhäusern ein offener überdeckter Aufenthaltsraum, der anders als der Balkon nicht vor der Mauer liegt, sondern hinter der Mauerflucht zurückliegt.

Die Loggia ist nach überwiegender Auffassung sondereigentumsfähig. Sie ist insoweit im Aufteilungsplan darzustellen und mit der gleichen Nummer der Wohnung zu versehen, zu der sie gehört.

→ Siehe auch Balkon

→ Siehe auch Dachterrasse

13. Mehrfachparkanlage

Bei der sogenannten Mehrfachparkanlage handelt es sich um mittels einer Hebebühne übereinanderliegende Pkw-Stellplätze.

Gemäß § 7 Abs. 2 AVA kann analog zu Stellplätzen nach Abs. 1 auch für einen Stellplatz in einer Mehr-

fachparkanlage Sondereigentum begründet werden. In der Bauzeichnung muss jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, eindeutig bezeichnet werden (zum Beispiel „Nr. 5 (oben)“, „Nr. 6 (unten)“). Zulässig ist es auch, jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen (zum Beispiel „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“, „untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“).

14. Mehrhausanlage

Stehen mehrere selbstständige Gebäude auf einem Grundstück, so spricht man von einer sogenannten Mehrhausanlage. Auch hier kann an den Wohnungen der einzelnen Gebäude Sondereigentum begründet werden.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde wird in diesem Fall nur einmal für alle Häuser des Grundstücks erteilt. Die Nummerierung der Wohnungen sollte im Sinne einer zweifelsfreien Zuordnung durchgängig, z.B. Haus 1 – Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 4, Haus 2 – Wohnungen Nr. 5 bis Nr. 8, Haus 3 – Wohnungen Nr. 9 bis Nr. 12 sein.

15. Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil ist der fiktive Bruchteil (Prozentsatz) am gemeinschaftlichen Eigentum. Es handelt sich um einen rechnerischen Anteil am Grundstück, dem Gemeinschaftsvermögen und den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und Einrichtungen. Alle Kosten der Bewirtschaftung und Verwaltung einer Wohnanlage sind im Verhältnis der Miteigentumsanteile zwischen allen Wohnungseigentümern zu verteilen und abzurechnen.

Das Gesetz enthält keine verbindliche Methode für die Berechnung der Miteigentumsanteile. Am besten geeignet ist der Verhältnismesswert – die Berechnung erfolgt dann nach folgender Formel:

$$\text{m}^2 \text{ Einzelwohnfläche} \times 100 / \text{m}^2 \text{ Gesamtwohnfläche}$$

→ siehe auch Teilungserklärung

16. Notar

Der Notar als Träger eines unabhängigen öffentlichen Amtes hat bei der Begründung von Wohnungseigentum eine wichtige Funktion. Urkunden wie die Teilungserklärung oder der Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung bedürfen der notariellen Beurkundung, ansonsten sind sie nichtig und unwirksam. Er gestaltet und formuliert diese Urkunden und betreut die Beteiligten bis zum Vollzug im Grundbuch. Der Notar sollte von Anfang an in die Vorbereitungen einbezogen werden; den Aufteilungsplan sollte er unbedingt vor Einreichung bei der Bauaufsichtsbehörde durchgesehen und geprüft haben.

→ siehe auch Sondernutzungsplan

17. Pkw-Stellplatz im Freien

Nach altem Recht konnte an Pkw-Stellplätzen im Freien kein Sondereigentum begründet werden, sondern nur ein Sondernutzungsrecht eines Wohnungseigentümers. Mit der Änderung des WEG gibt es nun die Möglichkeit, auch an Stellplätzen Sondereigentum zu bilden. Diese gelten gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG nun als Räume.

Soll Sondereigentum an Pkw-Stellplätzen gebildet werden, so sind diese im Aufteilungsplan durch eindeutige Maßangaben (Länge, Breite, Position auf dem Grundstück in Bezug zu den Grundstücksgrenzen) klar abzugrenzen/zu definieren und ebenfalls mit einer Nummerierung zu versehen.

Die Möglichkeit, für Stellplätze ein Sondernutzungsrecht einzutragen, besteht aber weiterhin. In diesem Fall sind sie im Aufteilungsplan nicht darzustellen, sondern zeichnerisch in einem Sondernutzungsplan, welcher Bestandteil der notariellen Teilungserklärung ist. Die Pkw-Stellplätze im Freien erhalten in diesem Plan die gleiche Nummer derjenigen Wohnung, zu der sie gehören.

- siehe auch Carport
- siehe auch Garagenstellplätze in Gebäuden

18. Rasenfläche

- siehe auch Garten

19. Sondereigentum

Sondereigentum ist das alleinige Eigentumsrecht an Räumen, die im Aufteilungsplan und in der Teilungserklärung als zum Sondereigentum gehörend gekennzeichnet sind. Sie müssen gemäß § 3 Abs. 3 WEG in sich abgeschlossen sein.

Das Sondereigentum ist Alleineigentum und daher übertrag-, vererb- und belastbar.

Sondereigentumsfähig ist nur, was nicht zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehört.

20. Sondernutzungsrecht

Durch eine Vereinbarung in der Teilungserklärung kann einem Wohnungseigentümer das Recht eingeräumt werden, gemeinschaftliches Eigentum unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer allein zu nutzen und zu unterhalten. Diese Vereinbarung gilt gemäß § 10 Abs. 3 WEG gegenüber dem Rechtsnachfolger des Wohnungseigentümers aber nur dann, wenn sie im Grundbuch eingetragen ist.

Auf Sondernutzungsrechte finden grundsätzlich – soweit zulässig – die Bestimmungen über das Sondereigentum entsprechende Anwendung.

Das Sondernutzungsrecht bietet den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, durch eine Vereinbarung an einer bestimmten, genau bezeichneten Fläche des gemeinschaftlichen Eigentums, an einer bestimmten Anlage oder einem Gegenstand nur einem oder mehreren Wohnungseigentümern das alleinige Gebrauchs- und i.d.R. auch das alleinige Nutzungsrecht zuzusprechen. Hierzu zählen z.B. Gartenflächen oder Stellplätze.

21. Sondernutzungsplan

Der Sondernutzungsplan ist nicht Bestandteil des Aufteilungsplans, sondern immer Anlage zur Teilungserklärung. Ausgehend von einem (i.d.R. vergrößerten) Lageplan des Gesamtgrundstücks sind darin alle Sondernutzungsflächen wie z.B. Gartenanteile, ebenerdige Terrassen, Pkw-Stellplätze im Freien oder Carports zeichnerisch darzustellen.

Der Sondernutzungsplan sollte in enger Abstimmung mit dem Notar entstehen bzw. von ihm selbst gezeichnet werden.

22. Spitzboden

Der Spitzboden (auch Dachspeicher genannt) ist im Aufteilungsplan (im Gebäudeschnitt und als Grundriss) darzustellen. Er kann im Ganzen gemeinschaftliches Eigentum sein oder je nach Zugang und Beschaffenheit einer bestimmten Wohnung zugeordnet sein. In diesem Falle ist der Spitzboden im Aufteilungsplan mit der Nummer der Wohnung zu versehen, zu der er gehört.

Der Zugang zum Spitzboden, auch wenn er über eine Dachluke erfolgt, ist in den Plänen sowohl im Grundriss des Spitzbodens als auch im Grundriss des darunterliegenden Geschosses darzustellen.

→ siehe auch Dachboden

23. Stellplatz

→ siehe Pkw-Stellplatz im Freien

24. Teileigentum

Unter diesen Begriff fällt das Sondereigentum an Räumen, die gemäß Aufteilungsplan und Teilungserklärung nicht zu Wohnzwecken dienen, z.B. Garagen, Keller, gewerblich genutzte Räume (Ladengeschäft, Büro). Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend (§ 1 Abs. 6 WEG).

25. Teilungserklärung

Die Teilungserklärung nach § 8 WEG stellt die häufigste Form der Begründung von Wohnungseigentum dar. Dadurch hat der Eigentümer die Möglichkeit, ein bereits bestehendes oder noch zu errichtendes Gebäude, in welchem sich mehrere abgeschlossene Raumeinheiten befinden, in einzelne, rechtlich selbstständige Raumeigentumsrechte aufzuteilen. Insoweit ist die Teilungserklärung eine einseitige Erklärung des Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, die mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam wird.

Rein inhaltlich erklärt der Eigentümer in der Teilungserklärung, dass mit jedem Miteigentumsanteil am Grundstück das Sondereigentum an einer Wohnung samt Nebenräumen bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden wird.

Zu beachten ist, dass die Teilungserklärung mindestens der notariellen Beglaubigung, besser noch der notariellen Beurkundung bedarf. Der Notar wird hier den Eigentümer umfassend beraten, die Erklärung für ihn formulieren und den Grundbuchvollzug besorgen.

26. Terrasse (ebenerdig)

Befestigte Gartenflächen (Plattenbelag, Holzroste etc.) werden meist als Terrassen bezeichnet.

Mit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) kann nun auch an ebenerdigen Terrassen Sondereigentum gebildet werden.

Diese sind im Aufteilungsplan entsprechend darzustellen und zu beschriften. Zudem ist eine eindeutige Bemaßung erforderlich, aus der die jeweilige Größe, sowie die Position auf dem Grundstück (bezogen auf die Grundstücksgrenzen) hervorgeht (§ 6 AVA).

An Teilen des Grundstücks außerhalb des Gebäudes (z.B. ebenerdige Terrassen) kann gemäß § 3 Abs. 2 WEG dann Sondereigentum gebildet werden, wenn diese den Wohnungen oder den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, welche sie zugeordnet sind, wirtschaftlich untergeordnet bleiben.

Eine Regelung über ein Sondernutzungsrecht bleibt weiterhin möglich. In diesem Fall ist die Terrasse im Aufteilungsplan nicht darzustellen, sondern zeichnerisch in einem Sondernutzungsplan, welcher Bestandteil der Teilungserklärung ist. Sie erhält in diesem Plan die gleiche Nummer derjenigen Wohnung, zu der sie gehört.

27. Tiefgarage

→ siehe auch Garagenstellplätze in Gebäuden

28. Wohnflächenberechnung

Die Wohn- und Nutzflächen werden bei der Begründung von Wohnungseigentum benötigt zur Beschreibung des Wohnungseigentums in der Teilungserklärung, als eine der Hilfsmethoden zur Berechnung der Miteigentumsanteile und als eine Art Schlüssel für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten der Wohnanlage.

Gehört zu einer Wohnung ein Balkon, eine Loggia, eine Dachterrasse, ein Dachgarten oder ein gedeckter Freisitz, so können deren Grundflächen nach § 44 Abs. 2 der II. Berechnungsverordnung zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.