

Merkblatt für WEG-Aufteilungen

Notare Dr. Klaus Macht und Nico Matheis, Ludwigstraße 26, 85049 Ingolstadt,
Tel. (0841) 93315-0, Fax (0841) 93315-18

Bitte beachten Sie bei der Aufteilung eines Gebäudes nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) Folgendes:

1. Aufteilungspläne

Zur Aufteilung werden folgende Planunterlagen benötigt:

- a) Grundrisspläne im Maßstab 1:100 (bitte mit Bemaßungsleisten) von sämtlichen Geschossen in allen Gebäuden, die sich auf dem Grundstück befinden – und zwar auch von Geschossen, die kein Vollgeschoss darstellen (wichtig bei einem sog. Spitzboden);
- b) Schnittdarstellungen im Maßstab 1:100 von sämtlichen Gebäuden, die sich auf dem Grundstück befinden;
- c) Ansichten im Maßstab 1:100 von sämtlichen Gebäuden, die sich auf dem Grundstück befinden;
- d) [falls Garage/n vorhanden:] Garagenpläne im Maßstab 1:100.
- e) Grundstückslageplan im Maßstab 1:1000

In den Grundrissplänen sind die Wohnungen bzw. Einheiten, auf die sich das Wohnungs- oder Teileigentum beziehen soll, zu nummerieren und zwar so, dass alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume dieselbe Nummer erhalten.

Wenn die Unterlagen ein anderes Format als DIN-A3 oder DIN-A4 haben sollten, sind sie in dreifacher Fertigung einzureichen.

Wenn es sich um ein Bestandsgebäude handelt, kann oft auf die Pläne des seinerzeitigen Bauantrags zurück gegriffen werden. Wichtig ist allerdings, dass die Pläne mit dem tatsächlichen Bautenstand überein stimmen! Ggf. müssen Anpassungen vorgenommen werden.

2. Abgeschlossenheitsbescheinigung

Auf der Grundlage der oben beschriebenen Pläne muss eine sog. Abgeschlossenheitsbescheinigung eingeholt werden. Für deren Erteilung ist das Bauamt der Stadt bzw. des Landratsamtes zuständig. Mit der Einholung dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung können Sie selbstverständlich auch uns betrauen, wir erledigen das gerne für Sie.

Das Bauamt prüft im Rahmen der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung, ob die Wohnungen in sich abgeschlossen sind, also ob sie baulich vollkommen von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z.B. durch Wände, Decken, 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.

3. Beurkundung der Aufteilung

Die Aufteilung ist auf der Grundlage der Aufteilungspläne notariell zu beurkunden (sog. Teilungserklärung). Die Beurkundung kann zeitlich vor oder nach dem Vorliegen der behördlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgen.

In der Teilungserklärung wird mit jeder Wohnung bzw. Einheit ein Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden. Dieser Miteigentumsanteil wird zumeist anhand des Verhältnisses der

Merkblatt für WEG-Aufteilungen

Notare Dr. Klaus Macht und Nico Matheis, Ludwigstraße 26, 85049 Ingolstadt,
Tel. (0841) 93315-0, Fax (0841) 93315-18

Wohn- und Nutzflächen zueinander berechnet. Wenn Sie uns eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vorlegen, können wir gerne die entsprechenden Miteigentumsanteile für Sie ermitteln.

Ferner wird in der Aufteilungsurkunde eine sog. Gemeinschaftsordnung festgelegt, in der das Verhältnis der Wohnungseigentümer in geeigneter Weise geregelt wird, da das Wohnungseigentumsgesetz hierzu nur allgemeine Rahmenbestimmungen enthält.

Wir fertigen gerne einen Entwurf einer für Sie passenden Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung.

Dieses Merkblatt will Sie nur cursorisch und allgemein auf die wichtigsten Punkte hinweisen; es ersetzt keine Beratung. Sollten Sie weitere Fragen haben oder Hilfe benötigen, rufen Sie uns bitte an. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.



Dr. MACHT · MATHEIS
Notare in Ingolstadt