DR. THOMAS BREIKEN

NOTAR

Scharrenbroicher Straße 4

51503 Rösrath

Tel. (0 22 05) 9 26 20 **∙** Fax 92 62 32

E-Mail: mail@notar-roesrath.de

**Information und Auftragsformular "Teilungserklärung"**

Die folgenden Informationen beziehen sich auf

- Allgemeines zum Wohnungs- und Teileigentum (Teil A) und

- die erforderlichen Unterlagen zur Bildung von Wohnungs- und Teileigentum und das Verfahren bei Bauamt, Notar und Gericht (Teil B).

Am Ende finden Sie das auszufüllende Auftragsformular (Teil C)

**Teil A**

**Allgemeines zum Wohnungs- und Teileigentum**

Die Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungs- und/oder Teileigentum muss abgegrenzt werden von der sogenannten Realteilung:

Bei der **Realteilung** wird das Grundstück in zwei oder mehr neue Grundstücke aufgeteilt wird einschließlich Teilungsgenehmigung des Bauamtes (bei der Teilung eines bebauten Grundstücks), Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur und katasteramtlicher Fortschreibung (die neuen Grundstücke erhalten neue Flurstücksnummern) und z.B. jeder Eigentümer eines Reihenhauses hat sein eigenes Grundstück, auf dem das Haus steht.

Das ist bei der **Aufteilung in Wohnungs- und/oder Teileigentum** nicht der Fall. Das Grundstück bleibt erhalten. Wenn auf mehreren Grundstücken Wohnungs- und/oder Teileigentum gebildet werden soll, müssen die Grundstücke entweder vereinigt werden oder aber dem Hauptgrundstück werden die Nebengrundstück als Bestandteile zugeschrieben. Es wird dann nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf der Grundlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungspläne (siehe unten) mittels einer notariellen **Teilungserklärung**, die auch die Rechte und Pflichten der Wohnungs- und/oder Teileigentümer regelt, Wohnungs- und/oder Teileigentum gebildet.

**Wohnungseigentum** besteht aus einem Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung. Mit Wohnung kann eine klassische Wohnung auf einer Etage gemeint sein. Es kann aber auch eine über mehrere Etagen gehende Wohnung gemeint sein oder auch eine als „Doppelhaushälfte“ erscheinende Einheit. Auch manche in der Örtlichkeit als „Reihenhäuser“ erscheinende Gebäude sind rechtlich Wohnungseigentum.

**Teileigentum** besteht aus einem Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheit. Das kann eine Gewerbeeinheit sein aber auch eine Garage oder ein Tiefgaragenstellplatz.

Es gibt in einer Wohnungseigentumsanlage immer **Gemeinschaftseigentum** (Grundstück, Außenhülle und wesentliche Bestandteile des Gebäudes, Treppenhaus etc.) und **Sondereigentum** (die eigentlichen Wohnräume und ggfs. diesen zugeordnete Kellerräume). Am Gemeinschaftseigentum ist jeder Wohnungs- und/oder Teileigentümer mit einem Bruchteil, dem **Miteigentumsanteil**, beteiligt. Insgesamt müssen die Miteigentumsanteile an sämtliche Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten immer 100 % ergeben.

Die Höhe des Miteigentumsanteils einer Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheit wird regelmäßig anhand des Verhältnisses der Wohn- und Butzflächen der einzelnen Einheiten zueinander ermittelt. Größere Sondereigentumseinheit – größerer Miteigentumsanteil – größere Beteiligung an den Gemeinschaftskosten – größeres Stimmrecht…

An bestimmten Flächen, z.B. offenen Kfz-Stellplätzen, Terrassen, Gartenflächen, können Sondernutzungsrechte begründet werden. Ein **Sondernutzungsrecht** ist das mit einer Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheit verbundene Recht, eines Wohnungs- und/oder Teileigentümers, bestimmte Flächen unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu nutzen. Nach der jüngsten Änderung des WEG kann an diesen Flächen auch Sondereigentum begründet werden, allerdings nicht isoliert sondern nur zu einer bestimmten Wohnungs- oder Teileigentumseinheit gehörig.

**Teil B**

**Benötigte Unterlagen**

Zur Vorbereitung der Teilungserklärung benötigt der Notar eine sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie die Aufteilungspläne und die Miteigentums­anteile sowie ggfs. einen Lageplan mit eingezeichneten Sondernutzungsrechten.

Die **Abgeschlossenheitsbescheinigung** ist die Bescheinigung des Bauamtes, dass die einzelnen Einheiten entsprechend der dort beigefügten und vom Bauamt mit abgestempelten Aufteilungspläne in sich abgeschlossen sind, also voneinander abgegrenzt und als selbständige Einheiten bewirtschaftbar sind. Die Abgeschlossen­heits­bescheinigung nebst der Aufteilungspläne muss der Notar dem Grundbuchamt des Amtsgerichts mit der Teilungserklärung vorlegen. Ein Exemplar braucht der Notar also für das Gericht, ein Exemplar beliebt beim Bauamt und mindestens ein Exemplar braucht der Eigentümer später bestimmt noch einmal. Es sollten also bei der Beantragung der Abgeschlossenheitsbescheinigung die Aufteilungspläne dem Bauamt mindestens dreifach eingereicht werden. Außerdem benötigt das Bauamt auch einen Grundbuchauszug.

Die **Aufteilungspläne** beinhalten zwingend (alles vom Bauamt abgestempelt):

- Lageplan mit eingezeichneten Gebäuden (auch Garagen)

- Geschosspläne (KG, EG, 1. OG, 2. OG…,DG, Spitzboden (falls zugänglich); hier sind die Räume einer jeden Einheit mit derselben eingekreisten Ziffer zu versehen (z.B. jeder Raum der Wohnung 1 mit der Ziffer 1, der Keller der Wohnung 1 mit derselben Ziffer, ein Balkon -nicht aber eine ebenerdige Terrasse- mit derselben Ziffer, die zur Wohnung 1 gehörende Garage mit derselben Ziffer)

- Außenansichten von allen vier Seiten (auch Garagen), wobei in die Fenster die entsprechenden Ziffern einzutragen sind

- Schnitt

Da ggfs. bei der Weiterverarbeitung mit Kopien gearbeitet werden muss, und auch später bei Gericht ggfs. kopiert werden muss, sind Pläne größer als DIN A 3 nicht ratsam.

Den einzelnen Einheiten müssen die **Miteigentumsanteile** zugeordnet sein (z.B. bei drei gleich großen Wohnung je 1/3, bei einer großen und zwei kleinen Wohnungen ½ und jeweils ¼…)

Falls **Sondernutzungsrechte** gewünscht sind, wird ein (nicht vom Bauamt abzustempelnder) Lageplan benötigt, in dem die Sondernutzungsbereiche z.B. farblich umrandet oder mit Buchstaben umrandet eingezeichnet sind (nicht mit derselben eingekreisten Nummer versehen, weil es sich nicht um Sondereigentum handelt !).

Falls besondere Regelungen für das Stimmrecht (z.B. auf jede Wohnung entfällt unabhängig von der Größe eine Stimme), für den Ausbau des Spitzbodens, für die Kosten, für die Nutzung (z.B. keine Nutzung von Teileigentum als Gastronomie oder Kiosk), trägt eine rechtzeitige Mitteilung an den Notar zur Beschleunigung bei.

Falls die Wohnungseigentumsanlage aus einzelnen Häusern (Doppelhaushälften, Reihenhäuser, mehrere Mehrfamilienhäuser) besteht und die weitgehende selbständige Bewirtschaftung der einzelnen Häuser gewünscht wird, trägt eine rechtzeitige Mitteilung an den Notar zur Beschleunigung bei.

Falls mehrere Miteigentümer ein Grundstück in Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten aufteilen, können sie im selben Verhältnis Miteigentümer sämtlicher Einheiten werden **(Teilung nach § 8 WEG)** oder aber einzelnen (bisherigen) Miteigentümern werden einzelne Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten vertraglich zu Alleineigentum zugewiesen **(Teilung nach § 3 WEG)**. Auch hier trägt eine rechtzeitige Mitteilung an den Notar zur Beschleunigung bei. Falls die Miteigentumsanteile der (bisherigen) Miteigentümern nicht den Miteigentumsanteilen der auf sie nach der Teilungserklärung entfallenden einzelnen Wohnungs- und/oder Teileigentums­ein­hei­ten entsprechen, kann übrigens Grunderwerbsteuer anfallen (sofern nicht ein Steuerbefreiungstatbestand nach § 3 des Grunderwerb­steuer­ge­setzes vorliegt).

Die Unterlagen und Informationen verarbeitet der Notar zu einer Teilungserklärung, quasi der Verfassung der Wohnungs- und Teileigentümer. Er prüft die Unterlagen, fragt ggfs. bei Unklarheiten nach und versendet dann einen Entwurf an die Beteiligten mit der Bitte um Prüfung, ggfs. Ergänzung und Terminvereinbarung.

Nach der Beurkundung der Teilungserklärung holt der Notar ggfs. bei Teilung nach § 3 WEG die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung ein und stellt den Antrag auf Vollzug der Teilungserklärung beim Grundbuchamt.

Nach Vollzug der Teilungserklärung wird das alte Grundbuch geschlossen und es wird für jede Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheit ein eigenes Grundbuch erstellt. Die einzelnen Einheiten sind dann einzeln veräußerbar und beleihbar.

**Teil C**

**Auftragsformular „Teilungserklärung“**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Eigentümer** | **Eigentümer** |
| Name(n) |  |  |
| Geburtsname |  |  |
| Vorname(n) |  |  |
| Geburtsdatum |  |  |
| PLZ und Wohnort |  |  |
| Straße und Haus-Nr. |  |  |
| Telefon |  |  |
| FAX |  |  |
| E-Mail |  |  |

**Objekt**

Amtsgericht

Grundbuch von

Blatt

Gemarkung

Flur

Flurstück

Doppelhaus

Reihenhäuser

Mehrfamilienhaus

Wohn- und Geschäftshaus

Garagen in Sondereigentum

Tiefgaragenstellplätze in Sondereigentum

Carports als Sondernutzungsrechte, Plan anbei

Kfz-Stellplätze als Sondernutzungsrechte, Plan anbei

Garten/Terrassen als Sondernutzungsrecht, Plan anbei

Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne vorhanden und anbei

vorläufige Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne vorhanden und anbei

Anzahl der Einheiten \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Liste mit Miteigentumsanteilen der einzelnen Einheiten anbei

(Verkaufswert/Verkehrswert) der fertig gestellten Wohnungseigentumsanlage: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR

**Entwurfsanforderung**

Notar Dr. Breiken wird von mir beauftragt einen Entwurf des Kaufvertrages zu fertigen und an folgende Adressen zu versenden:

an: Eigentümer/Name

gefordert von: Eigentümer/Name

Angaben erfolgten durch: Eigentümer/Name

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Unterschrift erforderlich**