

# Vorzüge und Durchführung der Aufteilung eines Mehrfamilienwohnhauses in Eigentumswohnungen

Angelika Ehrler & Petra Kohl  
Gluckstr. 40 60318 Frankfurt  
Tel: 069 - 59 67 56 57  
info@ek-architekten.com

01.04.2014



## INHALT:

### Abgeschlossenheitsbescheinigung

- Begriffsbestimmung: Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum, Teileigentum
- Welche rechtlichen Anforderungen bestehen an eine abgeschlossene Wohnung?
- Wann gelten Stellplätze als abgeschlossen?
- Wie wird der Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung geprüft?
- Nachträgliche Änderung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Wie sieht eine Abgeschlossenheitserklärung aus

### Teilungserklärung

- Wie baut sich eine Teilungserklärung inhaltlich auf

Zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (z. B. bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder Abteilung von Gewerbeeinheiten) benötigt man nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) eine Bescheinigung über die Abgeschlossenheit der jeweiligen Wohnung oder Nutzungseinheit.

- sollte in der Regel vom Architekten erstellt werden.
- wird von der Bauaufsicht ausgestellt.

Zweck des Aufteilungsplans ist es, die Grenzen des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums klar und interpretationsfrei aufzuzeigen.

Zusätzlich zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum können privatrechtlich Sondernutzungsrechte durch die jeweiligen Eigentümer erworben werden.

*Die Sondernutzungsrechte müssen in der Abgeschlossenheitserklärung aber nicht berücksichtigt werden.*

### Gemeinschaftseigentum:

Das Grundstück und Teile, bzw. Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind und weder im Sonder- oder Teileigentum stehen:

*Zum Beispiel:*

- *Verkehrswege, Freiflächen, Zäune, Gründung, Fundamente, Kellereingänge, Kellerböden, Kellermauern*
- *das Dach einschl. Wärmedämmung und Dachentwässerung,*
- *die Umfassungsmauern, tragende Zwischenwände, Geschoßdecken, welche die Wohnung eines Miteigentümers von der anderen oder von gem. Räumen abgrenzt.*
- *Die Kamine, auch im Sondereigentum*
- *Türen zum Treppenhaus, Eingangstüren, Vordächer*
- *Treppenhäuser, Balkone, bis auf den Belag*
- *Außenputz, Fassadenverkleidung, Fenster*
- *Heizungsraum, Gemeinschaftskeller, Fahrradplätze*
- *Installationen, Steigleitungen, Kanalisation, RWA-Anlage, Klingelanlage, Garage*

### Sondereigentum oder Wohneigentum:

- *Fußbodenbelag, Innenputz, nichttragende Zwischenwände, Türen, Einrichtungen*
- *Ver- und Entsorgungsleitungen bis zur Anschlussstelle oder bis zur Steigleitung, Rauchmelder*

### Teileigentum:

Ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten.

- *Kellerräume, Garagenstellplätze*

## Abgeschlossenheitsbescheinigung

Welche rechtlichen Anforderungen bestehen an eine abgeschlossene Wohnung?

Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglicht. Hierzu gehören eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abguss und WC.

Als nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind sonstige Räume zu zählen, die sich im Unterschied zu den Wohnungen aus ihrer Zweckbestimmung ergeben, so z. B. Läden, Werkstatträume, Praxisräume, sonstige gewerbliche Räume, Garagen, Kellerräume und ähnliches.

Das Merkmal der Abgeschlossenheit bezieht sich nur auf die rein tatsächliche, räumliche und funktionelle Abgeschlossenheit. Abgeschlossene Wohnungen und abgeschlossene „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume“ müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und/ oder Räumen durch Wände und Decken abgetrennt sein sowie über einen eigenen abschließbaren Zugang verfügen.

*Einer abgeschlossenen Wohnung können auch zusätzliche Räume außerhalb der Wohnung zugeordnet sein.*

Quelle: Bauaufsicht der Stadt Frankfurt

Wann gelten Stellplätze als abgeschlossen?

Carports und ebenerdige Stellplätze außerhalb von Garagen sind nicht sondereigentumsfähig, hieran können nur Sondernutzungsrechte erworben werden.

Tiefgaragenstellplätze gelten als abgeschlossen, wenn ihre Flächen am Fußboden durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind, zum Beispiel durch Wände, festverankertes Geländer, Begrenzungsschwellen oder Markierungen.

Mehrfachparkeranlagen sind als Anlage insgesamt sondereigentumsfähig. Sie können nur als Gesamtanlage für abgeschlossen erklärt werden. An den einzelnen Stellplätzen in diesen Anlagen können nur Sondernutzungsrechte erworben werden. Es ist also nicht möglich, die einzelnen Stellplätze Wohnungen/Nutzungseinheiten im Rahmen der Abgeschlossenheitsbescheinigung zuzuordnen.

*Die Definitionen ergeben sich aus der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift vom 19.03.1974 für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß §7 Abs.4 Nr.2/§32 Abs.2 Nr.2 des Wohnungseigentumsgesetzes.*

Quelle: Bauaufsicht der Stadt Frankfurt

Wie wird der Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung geprüft?

- Die erforderlichen Antragsunterlagen sind im Bereich Baulasten/Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Bauaufsicht einzureichen. Dort erfolgen auch die Bearbeitung der Anträge und die Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Die Prüfung des Antrags erfolgt ausschließlich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.
- Es wird keine baurechtliche Prüfung vorgenommen. Es wird auch nicht überprüft, ob die Antragsunterlagen mit dem Baugenehmigungsstand des Gebäudes übereinstimmen. Mit einer Abgeschlossenheitsbescheinigung wird also ein illegaler, baurechtlich ungenehmigter Zustand nicht legalisiert.
- Die Verantwortung für die Richtigkeit der Antragsunterlagen liegt beim Antragsteller.  
Im Vorfeld zur Antragstellung ist anhand der Vorakten zu prüfen, ob die Aufteilungspläne dem tatsächlichen, genehmigten Zustand entsprechen. Sollte dies nicht der Fall sein, muss geprüft werden, ob für die baulichen Veränderungen ein Bauantrag gestellt werden muss.

Quelle: Bauaufsicht der Stadt Frankfurt

### Nachträgliche Änderung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Nach der Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ergeben sich nicht selten noch nachträgliche bauliche Veränderungen, wenn beispielsweise das Dachgeschoss ausgebaut oder zwei Wohnungen zusammengelegt wurden. Für die damit verbundene Beantragung einer weiteren Abgeschlossenheitsbescheinigung sind neben den Planunterlagen wie Liegenschaftsplan, Schnitt und Ansichten lediglich die Grundrisse der geänderten, antragsgegenständlichen Einheiten einzureichen.

Sie erhalten dann eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, die nur die geänderten Wohnungen/ Räume darstellt.

Die vorangegangenen Abgeschlossenheitsbescheinigungen behalten für die von der Änderung nicht betroffenen Einheiten ihre Gültigkeit.



# Abgeschlossenheitsbescheinigung

## Antragsformular der Stadt Frankfurt

Fett umrandete Felder bitte nicht ausfüllen

<b>1</b>	<b>Antrag auf Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WoEigG)</b>  An den Magistrat der Stadt Frankfurt am Main Bauaufsicht Kurt-Schumacher-Str. 10 60311 Frankfurt am Main	Aktenzeichen    Eingangsstempel
<b>2</b>	<b>Grundstück* (Liegenschaft)</b> Gemarkung, Flur, Flurstück/e Straße, Hausnummer Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden <input type="checkbox"/> wenn ja A2:	
<b>3</b>	<b>Antragsteller/in</b> Name, Vorname Straße, Hausnummer Postleitzahl, Ort Telefon Fax E-Mail	
<b>4</b>	<b>Antragstext</b> <b>Die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung</b> gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WoEigG) für die in den beiliegenden Aufteilungsplänen mit Nr. von                      bis                      bezeichneten <b>Wohnungen</b> , mit Nr. von                      bis                      bezeichneten, eigenständig abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (gewerbliche Einheiten), mit Nr. von                      bis                      bezeichneten, eigenständig abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (z. B. Kellerräume, nicht ausgebauter Speicher, Tiefgaragenstellplätze, Garagen), <b>wird hiermit beantragt.</b>	
<b>5</b>	<b>Anlagen zum Antrag</b> <small>(mindestens 2-fach einzureichen)</small> 1. Liegenschaftsplan 2. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten, ggf. Fotos) 3. Planunterlagen für Mehrausfertigungen <small>[Wir weisen darauf hin, dass entsprechend den Gebührenschriften der Stadt Frankfurt am Main je Mehrausfertigung eine Gebühr von 25 % der für das Original erhobenen Gebühr anzusetzen ist.]</small> <input type="checkbox"/> 4. <input type="checkbox"/> 5.	
<small>Mir ist bekannt, dass personenbezogene Daten aus diesem Antrag und den vorgelegten Bauvorlagen in Dateien der Bauaufsicht gespeichert werden.</small> Antragsteller (Datum, Unterschrift/en)		

\* Es sind alle Liegenschaften aufzuführen, die von dem Gebäude überbaut sind.

## Einzureichende Unterlagen:

- Antragsformular
- Liegenschaftskarte
- Auszug aus Grundstücks-/Eigentümersnachweis
- Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs/ des Gesellschaftervertrags
- Handlungsvollmachten
- Bauzeichnungen / Aufteilungspläne

Grundrisse / Ansichten, ggf. Lichtbilder / Schnitte

Im Regelfall enthalten Teilungserklärungen neben der eigentlichen formellen Aufteilung als 2. Teil noch die sog. Gemeinschafts- bzw. Miteigentümerordnung. Diese regelt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und kann vom WEG abweichende Bestimmungen enthalten, soweit das Gesetz abdingbar ist.

- Wird durch einen Notar erstellt.

Die Teilungserklärung wird ins Grundbuch eingetragen und ist damit für die Wohnungseigentümer verbindlich.

Änderungen bedürfen grundsätzlich der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer und müssen wiederum im Grundbuch eingetragen werden, um gegenüber Rechtsnachfolgern von Wohnungseigentümern wirksam zu sein.

## Teilungserklärung

möglicher Inhalt (auszugsweise):

- Aufteilung des Sondereigentums / Teileigentums in Miteigentumsanteile (x/1000)
  - wird durch die Nettogrundfläche ermittelt.
- Zuordnung der Sondernutzungsrechte:  
*Trotz Sondernutzungsrecht: Es bleibt Gemeinschaftseigentum (z.B. Gartennutzung)*
- Rechte und Verpflichtungen: Die Miteigentümer haben sich untereinander Vollmachten, vorbehaltlich, erteilt:
  - z. B. für das Zusammenlegen von mehreren Wohneinheiten
  - z. B. für das nachträgliche Verglasen oder anbauen von Balkonen
  - z. B. für das Anbringen von Markisen
  - z. B. die Untersagung für das Anbringen von SAT-Anlagen
  - z. B. späterer Dachausbau
  - z. B. mögliche Umnutzungen

*Vorbehaltlich:*

- baurechtlicher Prüfung/ Baugenehmigung, statischen Berechnungen
- Umsetzung von Auflagen, Brandschutzauflagen, etc.
- Auf eigene Kosten und Gefahr
- Der gestalterischen Abstimmung mit der ETG

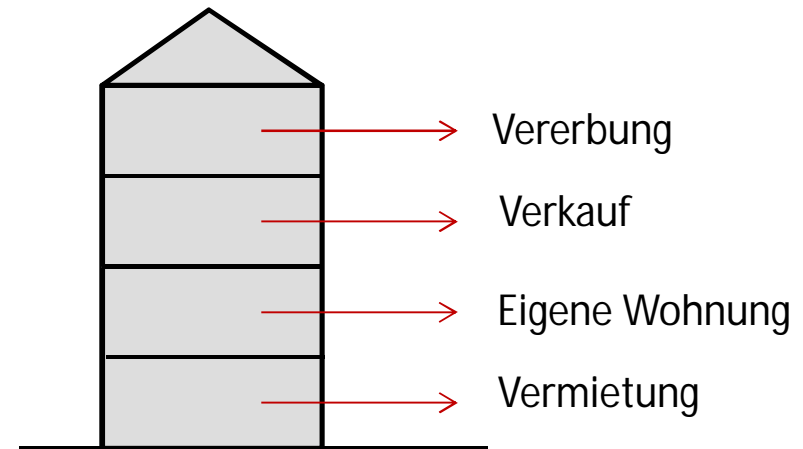
möglicher Inhalt II (auszugsweise):

- Bestimmungen über das Verhältnis der Eigentümer untereinander und über die Verwaltung – Rechte und Pflichten
- Instandhaltung der Anlage und Instandhaltungsrückstellungen
- Versicherungen
- Die Bestellung des ersten Verwalters kann mit geregelt werden.
- Die Gemeinschaftsordnung (Hausordnung)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung mit allen dazugehörigen Unterlagen, die von der zuständigen Genehmigungsbehörde bescheinigt sein muss.

## FAZIT :

- Je nach Lebenssituation sollte man sich frühzeitig um eine Teilung kümmern
- Man könnte Teilbereiche verkaufen um finanzielle Mittel freizusetzen
- Man könnte einzelne Wohnungen vererben und dadurch Streitigkeiten der Erben untereinander vermeiden.

## Mehrfamilienhaus



Eine Aufteilung hat zur Folge, dass jede Wohnung bzw. Gewerbeeinheit einzeln veräußert und belastet werden kann.