

Merkblatt zur Bildung von Wohnungseigentum

Zur Vorbereitung der Aufteilung in Eigentumswohnungen sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Plansatz –mindestens 3-fach, besser 4-fach- bestehend aus

Grundstückslageplan (M 1:1000), aus dem die Lage der Gebäude ersichtlich ist,

Grundrisse aller begehbaren Geschosse,

- Keller
- Erdgeschoss
- Obergeschosse,
- Dachgeschosse
- und Spitzboden (letzterer in den Eingabeplänen regelmäßig nicht enthalten)

Grundrisse aller Nebengebäude (Garagen, Werkstattgebäude u. dgl.)

Ansichten aller Gebäude von allen sichtbaren Seiten

Schnitte durch alle Gebäude.

Wenn diese Plansätze vorliegen, ist die Einzeichnung der zusammengehörigen Räume (Wohnungen, Läden, Kellerräume etc.) und Nummerierung erforderlich.

Sodann kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde (Landratsamt bzw. Stadtverwaltung) beantragt werden.

Nach deren Vorliegen ist die Teilungserklärung zu beurkunden und im Grundbuch zu vollziehen.

Hinweise:

Die Bescheinigung darüber, dass eine Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 bzw. des § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes sind, wird auf Antrag des Grundstückseigentümers oder Erbbauberechtigten durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt, die für die bauaufsichtliche Erlaubnis (Baugenehmigungen) und die bauaufsichtliche Abnahmen zuständig ist.

Aus den Bauzeichnungen müssen die Wohnungen, auf die sich das Wohnungseigentum, Wohnungserbbaurecht oder Dauerwohnrecht beziehen soll, oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, auf die sich das Teileigentum, Teilerbbaurecht oder Dauernutzungsrecht beziehen soll, ersichtlich sein. Dabei sind alle zu demselben Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht gehörenden Einzelräume in der Bezeichnung mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.

Bei Garagenstellplätzen in einer Tiefgarage muss sich im Falle des § 3 Abs. 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetz aus der Bauzeichnung, gegebenenfalls durch zusätzliche Beschriftung ergänzt, ergeben, wie die Flächen der Garagenstellplätze durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Als dauerhafte Markierungen kommen in Betracht:

- a) Wände aus Stein oder Metall
- b) Festverankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall
- c) Festverankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
- d) In den Fußboden eingelassene Markierungssteine
- e) Andere Maßnahmen, die den Maßnahmen nach den Buchstaben a bis d zumindest gleichzusetzen sind.

Erforderliche Nachweise und Unterlagen:

- a) Amtlicher Lageplan 1:1000
- b) Grundrisse, Schnitte Ansichten 1:100 (3-fach)
- c) Nichtbeglaubigte Grundbuchblattabschrift, neuester Stand (1-fach)

Baupläne müssen einen 2,5 cm breiten Heftrand und die Größe von 210 x 297 mm (DIN A 4) haben.