



**ANDREAS
GREGER NOTAR**

MERKBLATT – Teilungserklärung

Mein Team und ich wollen Ihnen Zeit und Arbeit ersparen - darum haben wir hier hilfreiche Informationen für Sie zusammengestellt, um die Erstellung bzw. Vorbereitung Ihrer Teilungserklärung zu vereinfachen:

Was ist eine Teilungserklärung und warum wird Sie überhaupt benötigt?

Die Teilungserklärung ist eine notarielle Urkunde, mit der ein Grundstück samt Gebäude in einzelne, rechtlich selbstständige Eigentumseinheiten („Wohnungseigentum“ bei Wohnungen, „Teileigentum“ bei nicht Wohnzwecken dienenden Räumen) aufgeteilt wird.

Sie bildet die Grundlage für das Wohnungs- und Teileigentum und ist Voraussetzung dafür, dass einzelne Einheiten im Grundbuch eingetragen und damit eigenständig veräußert oder belastet werden können.

Die Teilungserklärung regelt **verbindlich für alle aktuellen und zukünftigen Eigentümer** die Aufteilung des Gebäudes und die Rechte und Pflichten der Eigentümer zueinander.

Welchen Inhalt regelt die Teilungserklärung?

Die Teilungserklärung bestimmt insbesondere:

- a) Sondereigentum** - Teile des Gebäudes, die im Alleineigentum stehen (z. B. Wohnung, Laden, Kellerraum, Stellplatz)
- b) Gemeinschaftseigentum** - Bauteile und Flächen, die allen Eigentümern gemeinsam gehören (z. B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Außenflächen). Alle Räume, die nicht zu Sondereigentum werden, stehen automatisch im Gemeinschaftseigentum.
- c) Miteigentumsanteile** - Der rechnerische Anteil jeder Einheit am Gesamtgrundstück (maßgeblich für Stimmrechte und Kostenverteilung)
- d) Sondernutzungsrechte** - Exklusive Nutzungsrechte an Gemeinschaftseigentum (z. B. Stellplätze, Gartenflächen)
- e) Gemeinschaftsordnung** - Regelwerk für das Zusammenleben in der Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft

Welche Bestandteile enthält die Teilungserklärung?

In der Praxis umfasst die Teilungserklärung regelmäßig:

- Aufteilungsplan (Baupläne mit Nummerierung der Einheiten)

- Abgeschlossenheitsbescheinigung: Bescheinigung der Baubehörde, dass jede nummerierte Einheit in sich abgeschlossen ist, d.h. über das Gemeinschaftseigentum zugänglich und von diesem und anderen Einheiten baulich getrennt ist,
- Angabe der Miteigentumsanteile jeder Einheit, z.B. in 1/1000-Anteilen
- Gemeinschaftsordnung

Wie/Wo können Sie die Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen?

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist bei der dafür zuständigen Behörde zu beantragen.

Im Bereich Ingolstadt ist hierfür das Bauordnungsamt der Stadt Ingolstadt (Technisches Rathaus, Spitalstraße 3, 85049 Ingolstadt, Tel. 0841/305222) zuständig.

Über nachfolgenden Link kommen Sie direkt zur Informationsseite der Stadt Ingolstadt. Dort ist neben einem Merkblatt auch ein entsprechendes Antragsformular abrufbar:

<https://www.ingolstadt.de/Service/Formulare-Adressen/Beh%C3%B6rdenwegweiser/Abgeschlossenheitsbescheinigung-mit-Aufteilungsplan-Beantragung.php?object=tx,2789.2.1&ModalID=10&FID=2789.1057.1&NavID=3052.179&La=1&ort=>

Im Bereich des Landkreises Eichstätt ist die zuständige Behörde das Landratsamt Eichstätt (Residenzplatz 1, 85072 Eichstätt, Tel. 08421/700).

Im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm ist die zuständige Behörde das Landratsamt Pfaffenhofen (Bauamt/Bauverwaltung – Sachgebiet 30, Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm, Tel. 08441/270)

Welche Unterlagen bzw. Informationen benötigen wir von Ihnen im Vorfeld?

- a) Aktuelle Baupläne/Aufteilungspläne mit Grundrissen, Ansichten, Schnitten und Lageplan. Jedes Geschoss ist vollständig und einzeln darzustellen. In den Grundrissen werden die einzelnen Räume für die jeweiligen Wohneinheiten nummeriert. Gemeinschaftliche Flächen und Räume wie z. B. Treppenhäuser, Flure, Heizräume werden nicht nummeriert. Die Aufteilungspläne müssen bei Bestandsgebäuden dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen. Bei geplanten Umbauten oder Neubauten müssen die Pläne den Zustand nach Baufertigstellung darstellen. Baulich nicht abgeschlossene Bereiche, die **Sondereigentum** werden sollen, wie z.B. ein Gartenanteil, erdgeschossige Terrassen, Außenstellplätze und sonstige **außerhalb des Gebäudes** liegende Teile des Grundstücks, **müssen durch exakte Maßangaben zur Größe der Fläche und deren Abstand entweder zum Gebäude oder zur Grundstücksgrenze** im Plan angegeben und ebenfalls mit der arabischen Ziffer gekennzeichnet werden, zu deren Sondereigentum sie zugeordnet werden sollen.
- b) Abgeschlossenheitsbescheinigung zu den Bauplänen durch die für den Belegenheitsort des Grundstücks zuständige Behörde.
- c) Die entsprechenden Miteigentumsanteile für die einzelnen Wohnungen, z.B. in 1/1000-Anteilen. Diese können Sie im Grundsatz frei festlegen, meist empfiehlt sich eine Berechnung anhand des Verhältnisses der Wohn- und Nutzflächen der Einheiten zueinander.

- d) Wenn Belastungen wie z.B. Grundschulden aktuell eingetragen sind die Angabe dazu, ob diese vor oder mit der Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum im Grundbuch gelöscht werden sollen oder an den Sondereigentumseinheiten bestehen bleiben. Für den Fall der Löschung ist es für Sie meist am günstigsten, die entsprechenden Löschungsbewilligungen vor Beurkundung der Teilungserklärung bei den Gläubigern einzuholen und uns zu übersenden bzw. im Original zum Termin mitzubringen.

Hinweis: Dieses Merkblatt dient der allgemeinen Information, stellt keine individuelle Rechtsberatung dar und kann und soll die Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit handelt es sich um eine verknappte Darstellung, die nicht alle Einzelfälle vollständig abbildet. Für eine individuelle Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Notar Andreas Greger
Harderstraße 20
85049 Ingolstadt
Tel. +49 841 885499-0
Fax +49 841 885499-11
info@notar-greger.de
www.notar-greger.de