

## Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung

### WIE MAN VERZÖGERUNGEN BEI DER WEG-AUFTEILUNG VERMEIDET

#### Executive Summary

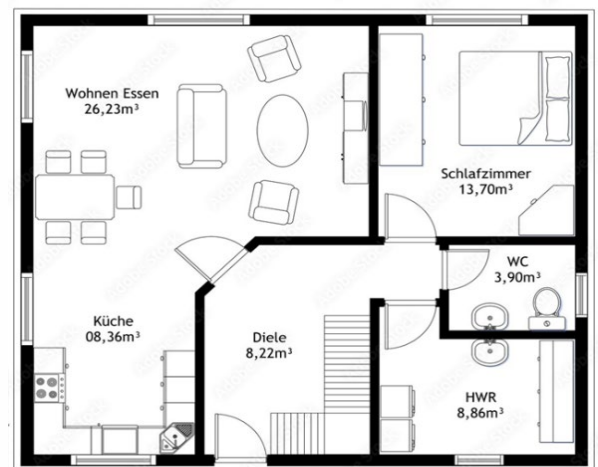
Vor gut einem Jahr wurde das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) reformiert. Hier die ersten Erfahrungen aus der Praxis der WEG-Aufteilung:

- Weniger wäre oft mehr: Manche Aufteilungspläne weisen zu viel Inhalt auf
- Terrassen, Gärten und andere Freiflächen können jetzt Sondereigentum sein - manchmal ist aber ein Sondernutzungsrecht sinnvoller
- Anders als früher können alle Stellplätze (nicht nur in Garagen) Sondereigentum sein
- Stellplätze gelten als Räume - Kommt jetzt die Privatstraße als WEG?
- Vorsicht bei baulichen Änderungen: Auch geringe Abweichungen des Bestands vom Plan können dramatische Folgen haben

#### 1. Grundsätzlich

##### 1.1

Der Aufteilungsplan (meistens ein Plansatz aus mehreren Einzelplänen) sollte aus den Bauantragsplänen hergeleitet werden. Allerdings hat der Aufteilungsplan nur den Zweck, die Grenze zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum darzustellen. Einzeichnungen in den Plänen, die nicht diesem Zweck dienen, sollten daher entfernt werden. Der Aufteilungsplan sollte mit in eine vereinfachte, auf das wesentliche reduzierte Darstellung aufweisen. Die Darstellung von z. B. Unterzügen, Deckenhöhen, Quadratmeterangaben, Möblierung, Leitungen, Bepflanzung etc. sollte unterbleiben.



Möblierung, Maße etc. nicht nötig

##### 1.2

Das Papierformat der Pläne darf nicht größer sein als DIN A3. Zugleich muss aber die Beschriftung lesbar bleiben. Erforderlichenfalls müssen also Geschossgrundrisse gestückelt werden. In dem Fall ist ein zusätzlicher Übersichtsplan sinnvoll, der die Stückelung darstellt. Auf allen Teilstücken sollte ein Nordpfeil vorhanden sein

##### 1.3

Der Aufteilungsplan soll einerseits die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten und andererseits das Gemeinschaftseigentum darstellen. Zu diesem Zweck wird in jeden Raum einer Einheit die Nummer der betreffenden Einheit eingezeichnet und in einen Kreis gesetzt. Dies wird von den Ämtern teilweise eng gesehen, daher sollte kein Oval, kein Rechteck und keine sonstige Figur verwendet werden, nur ein Kreis.

E.0.1

Falsch: Keine Nummer, kein Kreis



## 1.4

Der Plansatz der Abgeschlossenheitspläne sollte in sich konsistent sein, also z.B. immer übereinstimmende Raumbezeichnung (nicht: Abstellraum, Mieterkeller, Abstellkeller etc.), gleiche Darstellung von Wänden, Türen etc. aufweisen.

## 1.5

Die verschiedenen Pläne des Projekts sollten trotz unterschiedlicher Zwecke konsistent sein. Widersprüche zwischen Aufteilungsplan, Bauantragsplanung, Verkaufsgrundriss etc. müssen vermieden werden.

## 1.6

Der Aufteilungsplan wird Grundbuchinhalt, indem im Text des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs auf die Eintragungsbewilligung und in dieser auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung und in dieser auf die Pläne verwiesen wird. Die Pläne haben im Wohnungseigentum dieselbe Funktion, die das Liegenschaftskataster im Grundstückswesen hat: Sie bestimmen die Grenzen Sonder- und des Gemeinschaftseigentums. Wird also eine Wohnungstrennwand im Rahmen der Bauausführung verschoben, so verläuft später die Eigentums Grenze mitten durch das Zimmer (Der BGH nennt das „Luftschränke“). Diese Funktion bestimmt die Anforderungen an die Genauigkeit der Pläne. Eine Verschiebung des Gebäudes auf dem Baugrundstück oder die Verschiebung von Wohnungstrennwänden sind nur im Rahmen der zulässigen Bautoleranzen (DIN 18202) zulässig (sonst Luftschränke). Unvermeidbare Änderungen des Umgriffs von Wohnungen müssen durch einen Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und anschließend durch Grundbucheintragung legalisiert werden. Alle bis daher eingetragenen Vormerkungsberechtigten und Kreditinstitute müssen dem in notarieller Form zustimmen.

## 1.7

Alle Wohnungen müssen mit Türen zum Flur hin, der Gemeinschaftseigentum ist, abgeschlossen sein. Die Tür sollte als Viertelkreis und die Schwelle, die die Eigentums Grenze zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum markiert, sollte durch eine dünne Linie dargestellt sein. Bei Innentüren erfolgt dagegen keine Darstellung der Schwelle, weil hier keine Eigentums Grenze besteht.

## 1.8

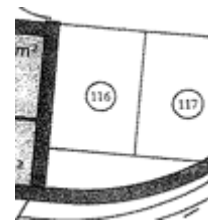
Bei Balkonen sollten auch immer die Balkontüren als Viertelkreis dargestellt werden.



So nicht: Balkon ohne Zugang

## 1.9

Grundsätzlich gilt: Sondereigentumsbereiche müssen über Gemeinschaftseigentum erreichbar sein und (begehbare) Gemeinschaftseigentumsflächen müssen vom Gemeinschaftseigentum aus erreichbar sein. Beispiel: Diese Abstellräume müssen zwingend den Stellplätzen zugeordnet sein, da sie nicht vom Gemeinschaftseigentum aus, sondern nur über die Stellplätze erreichbar sind.

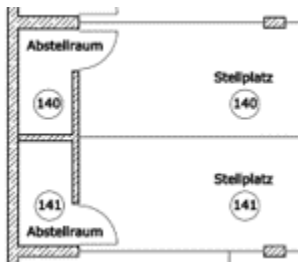


Von Stellplätzen und Rampe eingeschlossene Gemeinschaftsfläche



## 1.10

Abstellräume müssen zwingend den Stellplätzen zugeordnet werden, wenn sie nicht vom Gemeinschaftseigentum aus, sondern nur über die Stellplätze erreichbar sind



Zugang zum Abstellraum nur über Stellplatz

## 1.11

Nach § 1 Absatz 4 WEG darf es kein Wohnungseigentum an mehreren Grundstücken geben. Falls das Baugrundstück auf mehreren Teilgrundstücken zusammengesetzt ist, müssen diese vorher vereinigt werden. Wenn das Gebäude über eine Grundstücksgrenze hinausragt, muss sichergestellt sein, dass der überbauende Teil ein wesentlicher Bestandteil des Baugrundstücks ist. Die erfolgt bei Privatgrundstücken i.d.R. durch Überbau-Dienstbarkeit, bei öffentlichem Straßenland durch Sondernutzungserlaubnis. Bei einer grundstücksübergreifenden Tiefgarage ist i.d.R. eine Trennfuge an der Grundstücksgrenze erforderlich. In diesem Fall sind natürlich außerdem Brand-schutzthemen etc. zu klären.

## 2. Stellplatz

### 2.1

Stellplätze gelten als Räume im Sinne des WEG (§ 3 Absatz 1 Satz 2 WEG), auch wenn sie nicht von Wänden umschlossen sind. Auch die Plätze auf Mehrfachparksystemen können nach neuem WEG jeweils Sondereigentum sein.

### 2.2

Der Begriff des Stellplatzes ist noch nicht eindeutig geklärt. Sicher fallen Kfz- und Motorradstellplätze darunter, sehr wahrscheinlich auch E-BikeStellplätze. Ob das auch für Fahrrad- oder Rollstuhlstellplätze gilt, ist noch nicht abschließend geklärt. Sehr wahrscheinlich kommen aber

nur Fahrzeuge als Stellgut in Betracht, keine Reifenstapel o.ä.

### 2.3

Auch Außenstellplätze können nach neuem WEG Sondereigentum sein. Früher galt dies nur für Garagenstellplätze.

### 2.4

Stellplätze lassen sich als Sondereigentum oder als Sondernutzungsrecht gestalten. Sondernutzungsrecht ist das spezielle, meist ausschließliche Nutzungsrecht an einer Fläche im Gemeinschaftseigentum. Inhaber eines Sondernutzungsrechts kann nur ein Wohnungs- oder Teileigentümer sein. Das Sondernutzungsrecht ist daher nur an andere Eigentümer übertragbar, nicht an Außenstehende.

### 2.5

Stellplatz als Sondereigentum

- Vorteil: Eigenes Grundbuchblatt, kann gesondert verkauft werden, auch an Personen, die keine Wohnung auf dem Grundstück besitzen (Nachbarn etc.).
- Jeder Stellplatz wird in den Plänen mit einer arabischen Nummer im Kreis bezeichnet. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend von der letzten Wohneinheit an. Wenn andere Nummerierungssysteme, z. B. W01, St01, gewünscht sind, ist dringend die vorherige Abstimmung mit dem Bauamt zu empfehlen.
- Bei Tiefgaragenstellplätze ist darauf zu achten, dass hinter den Stützen keine schmalen Streifen zwischen den Parkplätzen entstehen. Die Grenze zwischen zwei Stellplätzen muss sich um die Stützen herum schmiegen.
- Neuerdings gilt: Eine „dauerhafte Markierung“ (so der frühere Gesetzestext) auf dem Boden der Tiefgarage ist nicht mehr erforderlich. Stattdessen müssen nun Maßangaben im Aufteilungsplan, und zwar mit Bezug auf die Grundstücksgrenze, die die Position des Stellplatzes festlegen (§ 3 Absatz 3 WEG).



## 2.6

Stellplatz als Sondernutzungsrecht

- Vorteil: Es gibt nur Eigentümer in der Eigentümergemeinschaft, die auch eine Wohnung haben, keine „Nur-Parkplatz“-Eigentümer.
- Die Darstellung erfolgt wie Sondereigentum, nur ohne Nummer im Kreis (Vorschlag für die Bezeichnung: „SNR P [Nr.]“)

## 2.7

Mithilfe von Stellplätzen sollte es auch möglich sein, Privatstraßen in Neubaugebieten als „Eigentumswohnungsanlagen“ zu gestalten. Dies bietet zahlreiche Gestaltungsvorteile, zumal die Privatstraßen-Eigentümergemeinschaft insolvenzunfähig (§ 9a Absatz 5 WEG) und durch Dritte nicht aufhebbar ist (§ 11 WEG).

## 3. Abstellräume außerhalb der Wohnung

### 3.1

Abstellräume können Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht sein. Sinnvoll erscheint folgende Unterscheidung: Echte, also ummauerte Räume werden Sondereigentum, bloße Verschläge, insbesondere ohne feste Wände (z.B. bei Maschendraht oder Blechpaneelen, die nicht bis zur Decke reichen) werden Sondernutzungsrecht.

### 3.2

Bei Sondereigentum sollte die gleiche Nummer wie die Wohnung vergeben werden, der Abstellraum ist dann rechtlich Teil der Wohnung, auch wenn er woanders liegt.

### 3.3

Bei Sondernutzungsrecht sind Bezeichnungen wie „SNR A [WE-Nr.]“ (= **S**ondernutzungsrecht **A**bstellraum der Wohnung Nr. XY) sinnvoll, analog bei Terrassen „SNR T XY“ oder Stellplätzen „SNR P XY“.

## 4. Terrassen/Freiflächen

### 4.1

Terrassen und Freiflächen (z. B. Gartenflächen) können als Sondereigentum oder als Sondernutzungsrecht ausgewiesen werden.

### 4.2

Terrassen und Freiflächen sind jedoch stets sog. Annexieigentum. Sie müssen also immer Teil einer im Sondereigentum stehenden Raumeinheit sein, wobei ein Stellplatz als Raum gilt. Beispiel: Das Wohnungseigentum erstreckt sich auf die angrenzende Terrasse. Eine räumliche Verbindung oder Nachbarschaft zwischen Wohnung und Freifläche ist aber nicht erforderlich.

### 4.3

Wenn eine Fläche z.B. über der Tiefgarage liegt oder durch Leitungen und Entwässerungsanlagen eingeschränkt ist, ist häufig die Ausweisung als Sondernutzungsrecht vorzugswürdig. Etwaige Nutzungseinschränkungen lassen sich dann leichter regeln.

### 4.4

Die Terrasse oder Freifläche muss im Aufteilungsplan mit Maßangaben (bezogen auf die Grundstücksgrenze) versehen sein.

## 5. Dachterrassen

### 5.1

Auch hier gilt: Die Dachterrasse kann als Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum gestaltet werden.

### 5.2

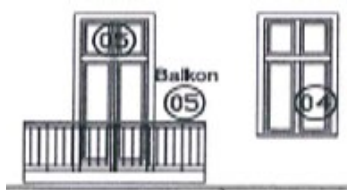
Eine Klärung im Einzelfall ist erforderlich, wenn sich „hinter“ der Dachterrasse noch begehbare Dachflächen befinden, die gereinigt oder gewartet werden müssen (z. B. Dachbegrünung), aber für den Verwalter nur über die Terrasse erreichbar sind. Eine denkbare Lösung ist es, die Dachflächen dem Terrasseneigentümer als SNR zuzuweisen mit der Auflage, die Flächen zu pflegen, diese aber nur zu Pflegezwecken zu betreten. Allerdings ist dann eine Brüstung als Absturzsicherung erforderlich.



## 6. Fassadenansichten/Dachaufsichten

### 6.1

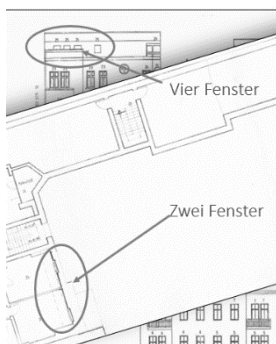
Ob bei Fenstern bzw. Oberlichtern die Angabe der Nummer der dahinter bzw. darunter liegenden Wohnung erforderlich oder auch nur zulässig ist, wird von den Bauämtern uneinheitlich gehandhabt. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt ist unbedingt empfehlenswert.



Manchmal unerwünscht: Nummern am Fenster

### 6.2

Auch hier ist die Konsistenz der Pläne unbedingt erforderlich. So müssen etwa Zahl und Position der Fenster in Grundrissen und Fassadenansichten zueinander passen.



Spätestens beim Grundbuchamt ist Schluss

## 7. Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

### 7.1

Das Antragsformular, die erforderlichen Anlagen und das einzuhaltende Verfahren sollte man am besten der Website der zuständigen Behörde entnehmen. Auch die Abstimmung mit dem zuständigen Mitarbeiter vor Einreichung kann bei Zweifelsfällen über die Art der Darstellung empfehlenswert sein.

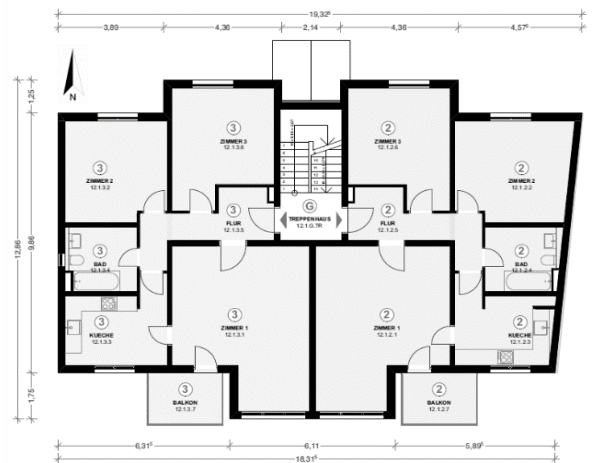
### 7.2

Wenn das Formular keine Antragsformulierung vorgibt, sollte man sich an den Gesetzestext anlehnen:

*„Es wird beantragt, gemäß § 7 Absatz 4 i.V.m. § 3 Absatz 3 WEG zu bescheinigen, dass die in den anliegenden Aufteilungsplänen dargestellten Wohnungen Nrn. 1 bis ... und die sonstigen Räume Nrn. ... bis ... in sich abgeschlossen sind und dass Stellplätze Nrn. ... bis ... sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks Nrn. ... bis ... durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.“*

## 8. Fazit

Aufteilungspläne werden bisweilen etwas stiefmütterlich behandelt. Dabei erleichtert ein gut aufbereiteter Aufteilungsplan dem Bauamt und dem Grundbuchamt die Prüfung. Schnellere Erledigung und weniger Zurückweisungen oder Rückfragen sind die Folge. Der Aufwand am Anfang ist meist gut investiert.



Mustergültiger Aufteilungsplan

**Dr. Lorenz Claussen**  
Rechtsanwalt, Notar, Partner  
Standort Berlin  
[lorenz.claussen@gsk.de](mailto:lorenz.claussen@gsk.de)



### Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

### Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

[www.gsk.de](http://www.gsk.de)

### GSK Stockmann

#### BERLIN

Mohrenstrasse 42  
10117 Berlin  
T +49 30 203907-0  
F +49 30 203907-44  
[berlin@gsk.de](mailto:berlin@gsk.de)

#### HEIDELBERG

Mittermaierstrasse 31  
69115 Heidelberg  
T +49 6221 4566-0  
F +49 6221 4566-44  
[heidelberg@gsk.de](mailto:heidelberg@gsk.de)

#### FRANKFURT / M.

Taunusanlage 21  
60325 Frankfurt am Main  
T +49 69 710003-0  
F +49 69 710003-144  
[frankfurt@gsk.de](mailto:frankfurt@gsk.de)

#### MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8  
80539 München  
T +49 89 288174-0  
F +49 89 288174-44  
[muenchen@gsk.de](mailto:muenchen@gsk.de)

#### HAMBURG

Neuer Wall 69  
20354 Hamburg  
T +49 40 369703-0  
F +49 40 369703-44  
[hamburg@gsk.de](mailto:hamburg@gsk.de)

---

#### LUXEMBURG

GSK Stockmann SA  
44, Avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxemburg  
T +352 271802-00  
F +352 271802-11  
[luxembourg@gsk-lux.com](mailto:luxembourg@gsk-lux.com)



YOUR PERSPECTIVE.

[GSK.DE](http://GSK.DE) | [GSK-LUX.COM](http://GSK-LUX.COM)