

Dr. Fabian Hetmeier, LL.M.
Notariatsverwalter anstelle des Notars Hans-Jörg Klein
Hauptstr. 26
79650 Schopfheim
Tel. 07622 – 6737190

MERKBLATT

Vorgehen bei Aufteilung eines Gebäudes in Eigentumswohnungen

1. Zuerst müssen Pläne erstellt werden, i. d. R. vom vorhandenen Bestand. Wenn aber umgebaut werden soll, müssen die Pläne den Bestand **nach** dem Umbau wiedergeben; in den Plänen sind die einzelnen Wohnungen bzw. gewerblichen Einheiten nebst jeweils zugehörigen Kellerräume und Garagenplätze mit den jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsnummern zu beschriften.
2. Danach sind die Pläne beim Baurechtsamt (in Schopfheim: Landratsamt Lörrach) einzureichen zur Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung (der Notar braucht in der Regel zwei Exemplare; noch aktuelle Kreditgeber des Eigentümers und künftige Kreditgeber des Erwerbers auch je eins; entsprechend viele Plansätze einreichen). Wenn die Beteiligten selbst komplette Abschriften benötigen, kann der Notar bis DIN-A3 Kopien fertigen. Bei größeren Kopien müssen die Beteiligten die Mehrexemplare beschaffen.
3. Festlegung der künftigen Miteigentumsanteile, welche mit jeder Wohnung verbunden sind. Diese werden üblicherweise nach dem Verhältnis der Wohnfläche bzw. Wohn- und Nutzflächen festgelegt. Diese Miteigentumsanteile bestimmen regelmäßig den Anteil der Kosten, die der jeweilige Wohnungs- bzw. Teileigentümer zu tragen hat.
4. Wenn im Grundbuch noch Grundpfandrechte eingetragen sind, muss mit den Kreditinstituten geklärt werden, welche Grundpfandrechte gelöscht werden oder übernommen werden. Wenn Grundpfandrechte nicht auf allen Einheiten stehenbleiben sollen, ist mit der Kreditgeberin abzustimmen, welche Einheiten freigeben werden sollen. Falls Grundpfandrechte komplett gelöscht werden und die Darlehen schon zurückgezahlt sind, bitte möglichst die Löschungsbewilligung schon zum Termin beim Notar mitbringen.

Erst **nach Erteilung** der Abgeschlossenheitsbescheinigung und Ermittlung der Miteigentumsanteile sollte der Notartermin vereinbart werden. Nach Terminvereinbarung lassen Sie uns bitte ein Exemplar der Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Verteilung der Miteigentumsanteile vorab zukommen.

In diesem Notartermin werden dann meist zwei Urkunden errichtet, nämlich

5. Aufteilung des Grundstücks in Eigentumswohnungen (Stellplätze, Kellerräume und Gartenflächen nicht vergessen, falls gewünscht) nach § 8 WEG.

6. Übertragung einer oder mehrere Einheiten an Erwerber (im gleichen Termin); dabei sollten sich die Beteiligten über folgende Punkte klar werden:
- Sollen Vorkaufsrechte oder Veräußerungsverbote vereinbart werden? Diese erschweren später die Veräußerung oder Beleihung sehr (ausreichend „Platz“ für die Darlehen des Erwerbers lassen durch entsprechende Rangvorbehalte),
 - Soll der Erwerber sich den Erwerb auf Erbrechte anrechnen lassen (Pflichtteilsanrechnung oder sogar Pflichtteilsverzicht oder nur Ausgleichspflicht)? Ggf. einen Betrag für die Anrechnung angeben!
 - Siehe im übrigen Vorbereitungsbogen „Übergabevertrag“

Beachten Sie: Wenn Sie ein Haus in Eigentumswohnungen aufteilen, steht den jetzigen Mietern bei einer anschließenden Veräußerung an Dritte ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.