



Wohnungs- und Teileigentum – eine neue Aufgabe der Geodäten

AUTOR Rainer Brüggemann | Xanten

Hier ein Vorschlag des BDVI für einen rechtsicheren Nachweis von Sondernutzungsrechten und Sondereigentum an Grundstücksteilen im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in Deutschland mit einem Lageplan als Teilungsplan.

Der Aufteilungsplan, die Abgeschlossenheitsbescheinigung, die 1.000stel Berechnung und der Lageplan sind entscheidende Dokumente im Kontext der notariellen Teilungserklärung als Basis für die Bildung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Deutschland.

Aufteilungsplan und Lageplan (Teilungsplan) sind die geometrischen Nachweise der rechtlichen Struktur bei der Aufteilung von Wohnungen und Teileigentum in Mehrfamilienhäusern. Besonderes Augenmerk ist aus BDVI Sicht auf den Nachweis von Sondernutzungsflächen oder gar Sondereigentumsanteilen im Außenbereich eines Mehrfamilienhauses zu richten.

Der Geometrienachweis gehört zur Kernkompetenz des ÖbVI und die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist nichts anderes als die Amtliche Bestätigung von Geometrien, genauso, wie die 1.000stel Berechnung der Nachweis von Relationen bzw. Anteilen von Geometrien am ganzen Komplex sind. Insofern sieht der BDVI die Geodäten im Allgemeinen und den ÖbVI im Besonderen als besonders geeignet, im Bildungsprozess von Wohnungseigentum eine entscheidende Rolle zu spielen.

1 | DER AUFTEILUNGSPLAN

Der Aufteilungsplan ist ein grundlegendes Dokument, das die räumliche und Struktur eines Gebäudes darstellt. Er gibt detailliert Auskunft über die Lage und Zuordnung jedes Raumes zu einzelnen Wohnungen sowie den Gemeinschaftsflächen. Dieser Plan wird meistens vom Architekten als Grundlage für die Baugenehmigung erstellt und ist die Grundlage für die spätere Bildung von Wohnungseigentum. Aber entspricht dieser Plan, nach der Fertigstellung des Gebäudes auch, den örtlichen, räumlichen und rechtlichen Strukturen des Gebäudes in der Örtlichkeit? Wurde wirklich das Wohnhaus nach der Antragsplanung gebaut?

In vielen Fällen müsste dann nach dem as-built-Gedanken eigentlich eine Anpassung erfolgen. Bei älterem Gebäudebestand kann auch eine Neuaufnahme der Bauzeichnung erforderlich sein, so-

weit keine ausreichenden Bauzeichnungen vorliegen. Jedenfalls ist ein Abgleich zwischen Istzustand und vorhandenen Planunterlagen zu machen. Dies ist sicherlich eine Aufgabe für die Geodäten und wird bereits auch sehr oft von ÖbVIs im Auftrag größerer Wohnungsunternehmen vorgenommen.

2 | DIE ABGESCHLOSSENHEITS-BESCHEINIGUNG

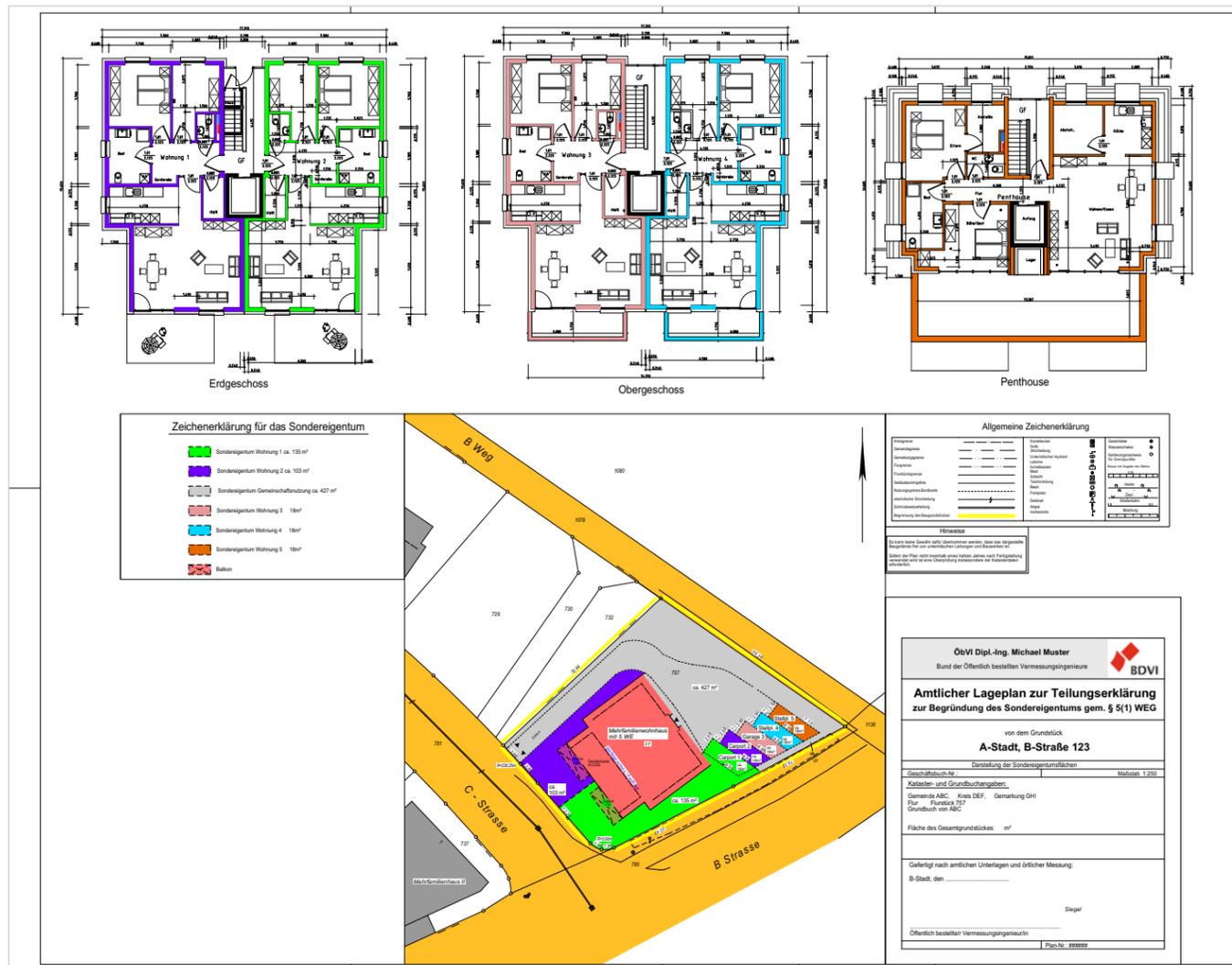
Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist ein rechtliches Dokument, das vom Bauordnungsamt erteilt wird. Basis ist der Aufteilungsplan (mit Ansichten), ein Lageplan (Flurkartenauszug) und ein Grundbuchauszug.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt, dass eine Wohnung oder ein Teileigentum räumlich abgeschlossen ist und eigenständig genutzt werden kann. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Voraussetzung für die Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch. Sie wird bislang in den einzelnen Bundesländern durch die Bauaufsichtsbehörde bearbeitet und erteilt. Auch hier könnten die Geodäten unterstützend mithelfen die Bauaufsichtsbehörden zu entlasten und die Abgeschlossenheitserklärung ebenfalls selber aufstellen und bescheinigen.

Hierzu bedarf es in den Bundesländern jedoch einer rechtlichen Regelung, die die ÖbVI ermächtigt, neben den Bauordnungsbehörden Abgeschlossenheitsbescheinigungen auszustellen. Eine Ermächtigungsgrundlage haben die Länder dazu vom Bund bekommen.

3 | DER LAGEPLAN

Der Lageplan gibt Auskunft über das Grundstück auf dem das Gebäude errichtet wird oder steht, für das Wohnungs- oder Teileigentum gebildet werden soll. Soweit keine Sondernutzungsrechte oder Sondereigentum im Außenbereich gebildet werden sollen genügt ein Flurkartenauszug.



Entwurf eines Musterlageplanes



Ausschnitt aus einem Musterlageplan, Außenbereich

Wenn eigenständige Gebäudeteile wie Garagen einer Wohnung zugeordnet werden sollen, müssen die in der Flurkarte dargestellt sein, ansonsten zeichnerisch ergänzt werden.

Wenn aber Sondereigentum, wie Terrassen oder Gärten dem Wohnungseigentum zugeordnet werden sollen, dann sind diese in einem Lageplan darzustellen.

Für die Darstellung von Sondernutzungsrechten gibt es allerdings keinerlei Darstellungsvorschriften. Konnte bisher im Außenbereich nur bei Gebäudeteilen (Balkonen, Garagen, Carports) Sondereigentum einer Wohnung zugeordnet werden, gilt dies seit der letzten WEG-Novelle auch für Freiflächen: Terrassen, Gärten, Stellplätze. Diesen Freiflächen können Wohnungen als Sondereigentum zugeordnet werden.

Dies eröffnet neue Gestaltungsmöglichkeiten und schafft individuelle Nutzungsoptionen für die Wohnungseigentümer. Die rechtlichen Rahmenbedingungen dafür sagen allein, dass diese Teileigentumsflächen in Bezug auf Grenzen vermasst sein müssen.

Der BDVI hält dies für unangemessen und nicht rechtssicher und schlägt vor, dafür einen qualifizierten Lageplan zu fordern, bestenfalls sogar einen Amtlichen Lageplan.

Wie ein solcher Lageplan aussehen sollte, hat der BDVI im Zuge eines Musterlageplanes ausgearbeitet, der nachfolgend abgebildet ist.

4 | FAZIT

An den geometrischen Nachweis von Sondereigentum an Teilflächen von Grundstücken, sollten ähnlich hohe Anforderungen gestellt werden, wie an den geometrischen Nachweis von Grundeigentum selbst.

Wenn man eine rechtliche Hierarchie von geometrischen Nachweisen aufstellen würde, wäre Baulast, versiegelte Fläche, Abstandsfläche, Parkplatznachweis etc, sicher deutlich unterhalb des Eigentumsnachweises anzusiedeln.

Trotzdem gibt es hierfür sehr ausgeprägte Darstellungs- und Nachweismethoden, die es zurzeit für Sondereigentumsflächen nicht gibt.

Hier muss rechtssystematisch dringend Abhilfe geschaffen werden. Ein Lageplan auf dem vorgeschlagenen Qualitätsniveau sollte zwingender Bestandteil einer notariellen Teilungserklärung werden.

Dipl.-Ing. Rainer Brüggemann
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur,
 V.i.S.d.P. / Schriftleitung BDVI FORUM
 rainer@vb-brueggemann.de