



## WP IMMOBILIEN-FINANZIERUNGEN

(Quelle: [www.haufe.de](http://www.haufe.de))

### **Die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan sind wichtige Grundlage einer jeden Wohnungseigentümergeinschaft.**

Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von [Sondereigentum](#) gemäß § 3 WEG oder durch Teilungserklärung gemäß § 8 WEG begründet.

In der Teilungserklärung erklärt der Eigentümer eines Grundstücks gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum am Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt und mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen verbunden wird. Diese Aufteilung hat zur Folge, dass jede Eigentumswohnung beziehungsweise Gewerbeeinheit im Haus einzeln veräußert und belastet werden kann. Auch [Sondernutzungsrechte](#) können in der Teilungserklärung begründet werden.

### **Gemeinschaftsordnung und Hausordnung**

Im Regelfall enthalten Teilungserklärungen neben der eigentlichen formellen Aufteilung als zweiten Teil noch die sogenannte Gemeinschafts- beziehungsweise Miteigentümerordnung. Diese regelt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und kann vom Wohnungseigentumsgesetz abweichende Bestimmungen enthalten, soweit das Gesetz abdingbar ist. Auch eine Hausordnung oder die Bestellung des ersten Verwalters können dort mit geregelt und enthalten sein, wobei die Erstbestellung des Verwalters auf höchstens drei Jahre begrenzt ist.

### **Grundbucheintrag der Teilungserklärung**

Die Teilungserklärung wird ins Grundbuch eingetragen und ist damit für die Wohnungseigentümer verbindlich. Änderungen bedürfen grundsätzlich der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer und müssen wiederum im Grundbuch eingetragen werden, um gegenüber Rechtsnachfolgern von Wohnungseigentümern wirksam zu sein.

### **Aufteilungsplan**

Bestandteil der Teilungserklärung ist der [abgeschlossenheitsbescheinigte](#) Aufteilungsplan. Dieser ist Voraussetzung dafür, dass Wohnungseigentum im Grundbuch eingetragen werden kann. Beim Aufteilungsplan handelt es sich um eine Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und im Gemeinschaftseigentum



stehenden Gebäudeteile ersichtlich sind. Er soll auch Sondereigentum von anderem Sondereigentum und vom Gemeinschaftseigentum abgrenzen. Alle zu einem bestimmten Wohnungseigentum gehörenden Räume sind mit derselben Nummer zu versehen. Die Zeichnung, die Siegel und Unterschrift der Baubehörde tragen muss, soll gewährleisten, dass die Zuordnung eines jeden Raumes unmissverständlich erkennbar ist.

Eine über die Zuordnung hinausgehende Wirkung hat der Aufteilungsplan nicht. So legen etwa Nutzungseintragungen des planenden Architekten in den Genehmigungsplänen (zum Beispiel „Café“) [nach Auffassung des BGH keine verbindliche Zweckbestimmung](#) der Räume fest.

## **Abweichende Bauausführung**

Es kommt immer wieder vor, dass die tatsächliche Bauausführung von der Teilungserklärung und/oder dem Aufteilungsplan abweicht oder Räume (zum Beispiel Kellerräume) vertauscht sind (hierzu: [Deckert erklärt – Abweichende Bauausführung](#)). Je nachdem, wie sich der Fehler darstellt, können Ansprüche auf Herstellung des plangemäßen Zustands, aber unter Umständen auch auf Änderung des Aufteilungsplans in Betracht kommen.

(Quelle: [www.haufe.de](http://www.haufe.de))