RATGEBER: TEILUNG EINES GRUNDSTÜCKS

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINFÜHRUNG 2

1.1 Warum wird ein Grundstück geteilt?
1.2 Aktuelle Situation in Deutschland
1.3 Was ist die Grundstücksteilung 3
1.4 Grundstücksrecht

1.4.1 Liegenschaftskataster 4
1.4.2 Flurstück

2. WELCHE EIGENTUMSVERHÄLTNISSE EINES GRUNDSTÜCKS GIBT ES? 5

2.1 Alleineigentum
2.2 Miteigentum 6
2.3 Sonderfall - Erbengemeinschaft (Gesamthandseigentum)

3. DIE REALTEILUNG 7

3.1 Begriffserklärung
3.2 Anträge und Genehmigungen zur Grundstücksteilung
3.3 Grundbuchrechtliche Belange 8
3.4 Belastungen im Grundbuch 9
3.5 Ideelle Teilung

4. WEG RECHTLICHE TEILUNG 10

4.1 Begriffserklärung

4.1.1 Gemeinschaftseigentum 11
4.1.2 Miteigentumsanteil
4.1.3 Sondereigentum
4.1.3.1 Wohnungseigentum
4.1.3.2 Teileigentum

4.2 Die Begründung der WEG-rechtlichen Teilung 12

4.2.1 Die Teilung mithilfe der Teilungserklärung
4.2.1.1 Ablauf der Begründung
4.2.1.2 Aufteilungsplan
4.2.1.3 Abgeschlossenheitsbescheinigung 13

4.2.2 Die Teilung mithilfe eines Einräumungs-/Teilungsvertrags

4.3 Wer besitzt die Verfügungsgewalt zur Teilung?
4.4 Sonderfall - Begründung von Annex Eigentum

5. FAZIT 14

1. EINFÜHRUNG

1.1 WARUM WIRD EIN GRUNDSTÜCK GETEILT?

Laut Definition ist jeder Eigentümer gemäß § 90 3 BGB dazu befugt, mit einer Sache nach Belieben zu verfahren, sofern das Gesetz oder Rechte Dritter nicht entgegenstehen. Dies gilt sowohl für das Eigentum an beweglichen als auch an unbeweglichen Dingen. Aufgrund dessen ist der Eigentümer eines Grundstücks auch berechtigt, sein Grundstück zu teilen. Doch was bedeutet dies nun genau und wann kann ein Eigentümer von diesem Recht Gebrauch machen?

Anwendung findet diese Art der Grundstücksveränderung meist in Fällen der Veräußerung von Teilflächen sowie der Aufteilung eines Grundstücks in mehrere selbstständige Einheiten (z. B. mehrere Bauplätze). Vollzogen wird eine Teilung, um die rechtliche Verfügungsgewalt einem einzelnen Eigentümer zu ermöglichen, sodass dieser über sein Eigentum unabhängig verfügen kann.

1.2 AKTUELLE SITUATION IN DEUTSCHLAND

Die Preise für einen Baugrund steigen in den letzten Jahrzehnten großteils ununterbrochen. Der unbebaute Grund in den Ballungsgebieten der deutschen Großstädte ist eine Rarität und für den durchschnittlichen Mittelstand nur schwer zu finanzieren. Gerade im Münchner Raum bestehen viele alte Bestandsgebäude, auf welchen abbruchreife und einsturzgefährdete Häuser stehen. Doch wie sollen sich Suchende der mittleren und unteren Einkommensschichten heutzutage noch leisten, ein Eigenheim zu bauen? Die meisten noch teils sehr großen Grundstücke werden im Zuge des Abrisses des Altbestandes geteilt, um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken und mehr Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen.

1.3 WAS IST DIE GRUNDSTÜCKSTEILUNG?

Gemäß § 9 BauGB ist die Teilung eines Grundstücks die dem Grundbuchamt gegenüber geäußerte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbstständiges Grundstück eingetragen werden soll. Soll ein Grundstück, welches im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, geteilt werden, dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Sollten Sie sich bezüglich des Themengebiets Grundbuchrecht detaillierter informieren wollen, möchten wir Ihnen gerne unseren Ratgeber zum Thema Grundbuch nahelegen. Diesen stellen wir Ihnen ebenfalls auf unserer Internetseite zur Verfügung.

1.4 GRUNDSTÜCKSRECHT

Doch was gehört bei der Teilung eines Grundstücks zu den wichtigsten rechtlichen Grundlagen und worauf sollte man achten?

Beim Kauf einer jeden Immobilie wird stets ein Teil des Grundstücks gekauft. Ob es sich hierbei nun um ein brachliegendes Grundstück handelt, welches geteilt wird oder um eine Eigentumswohnung, bei der nach WEG-rechtlicher Teilung ein Bruchteil des Gesamtgrundstücks gekauft wird, ist nicht ausschlaggebend. Wichtig jedoch zu verstehen ist, dass jedes Grundstück mit Rechten versehen ist, die sich hin und wieder auch mal ändern können.

Das Grundstücksrecht befasst sich, wie der Name schon sagt, mit den Rechten an Grundstücken. Hierbei wird zwischen materiellem und formellem Grundstücksrecht unterschieden. Das materielle Grundstücksrecht bezieht sich auf den Inhalt des Grundstücks, wohingegen sich das formelle Grundstücksrecht auf den Aufbau des Grundstücks bezieht. Beschrieben wird das Grundstück im Rechtssinne als ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchs unter einer gesondert laufenden Nummer mit eigener Flurstücknummer geführt ist. Der abgegrenzte Teil

der Erdoberfläche stellt die tatsächliche Lage im Kataster dar, während die Flurstücknummer lediglich die rechtliche Lage beschreibt. Um exakte Vermessungszahlen und Größenangaben zu erhalten, werden Katasterauszüge, welche vom Katasteramt erstellt werden, angefordert.

1.4.1 LIEGENSCHAFTSKATASTER

Das Liegenschaftskataster wird von der Katasterbehörde geführt und ist ein aus Büchern und Karten bestehendes, flächendeckendes öffentliches Register über sämtliche Flurstücke und deren Beschreibungen. Es beschreibt die Grundstücke in tatsächlicher Hinsicht, während das Grundbuch nur Auskunft über die Grundstücke in rechtlicher Hinsicht gibt und zur exakten Identifikation auf das Liegenschaftskataster verweist.

1.4.2 FLURSTÜCK

Ein Flurstück ist ein Teil der Erdoberfläche, der von einer in sich zurücklaufenden Linie umschlossen wird und unter einer individuell festgelegten Nummer geführt wird. Ein Flurstück ist als die kleinste Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters anzusehen. Dagegen bilden mehrere Flurstücke zusammen einen Flur. Wenn von ein oder mehreren Flurstücken gesprochen wird, so handelt es sich um ein Grundstück.

Bei der Teilung eines Grundstücks können verschiedene Formen eines Eigentumsverhältnisses entstehen, weshalb es essenziell ist, dies bei der Teilung zu berücksichtigen.

2. Welche Eigentums-verhältnisse eines Grundstücks gibt es?

2.1 ALLEINEIGENTUM

Das Alleineigentum ist ein Recht, welches bezeugt, dass das Besitzanrecht eines Grundstücks bei einem einzigen Eigentümer liegen kann.

2.2 MITEIGENTUM

Sofern es jedoch mehrere Eigentümer gibt, wird zwischen Miteigentum nach Bruchteilen und Gesamthandseigentum unterschieden. Bei einem verheirateten Ehepaar beispielsweise wird das Miteigentum nach Bruchteilen aufgeteilt. Das Grundstück gehört hälftig der Ehefrau und dem Ehemann. Durch die Darstellungsweise in Bruchteilen können Werte exakter auf alle Parteien aufgeteilt werden. Würde dies in der prozentualen Schreibweise ausgeschrieben werden, so können aufgrund unendlicher Nachkommastellen keine exakten und fairen Werte ermittelt werden. Lediglich bei Gesellschaftsanteilen an einem Grundstück werden diese in der Theorie in Prozent angegeben, im Grundbuch jedoch nicht.

2.3 SONDERFALL – ERBENGEMEINSCHAFT (GESAMTHANDSEIGENTUM)

Im Gesamthandseigentum (Erbengemeinschaften) müssen alle Entscheidungen, die das Grundstück betreffen, die Eigentümer gemeinschaftlich und einstimmig treffen. Es ist irrelevant, ob das Grundstück zu einem kleineren oder größeren Bruchteil dem jeweiligen Eigentümer gehört. Jeder hat gleiche Entscheidungsmacht. Zudem müssen die Entscheidungen von allen Parteien gemeinschaftlich sowie einstimmig getroffen werden. Somit gilt auch bei höheren Anteilen an einem Grundstück gleiches Entscheidungsrecht für alle Parteien.

3. DIE REALTEILUNG

3.1 BEGRIFFSERKLÄRUNG

Gemäß § 29 der Grundbuchordnung kann ein Grundstück in der Weise geteilt werden, dass ein Teil im Grundbuch abgeschrieben und als selbstständiges Grundstück im Bestandsverzeichnis eingetragen wird. Dazu bedarf es eines Antrags des Eigentümers in beglaubigter Form und der Eintragung des abgetrennten Teilstücks unter einer eigenen Nummer im Grundbuch. Folglich führt die Realteilung dazu, dass ein Grundstück, welches in der rechtlichen Verfügungsgewalt eines Alleineigentümers liegt, in mehrere rechtlich eigenständige Flurstücke aufgeteilt wird.

Die Zulässigkeit einer Teilung ergibt sich aus § 903 BGB, welcher besagt, dass ein Eigentümer einer Sache, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache (in diesem Fall dem Grundstück) nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen kann.

3.2 ANTRÄGE UND GENEHMIGUNGEN ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG

Doch wie gehe ich als Eigentümer bei einer Realteilung nun vor und was benötige ich alles für die Teilung? Zur Durchführung einer Grundstücksteilung sind folgende Schritte erforderlich:

- Durchführung einer katastermäßigen Vermessung der Teilgrundstücke in selbstständige Grundstücke
- Veränderungsnachweis gemäß § 2 (3) GBO
- Ausweisung im Katasterverzeichnis unter besonderer Nummer
- Buchung des Teilgrundstücks als selbstständiges Grund stück im Grundbuch

Der Veränderungsnachweis besagt, dass ein Teil eines Grundstücks von diesem nur abgeschrieben werden darf, wenn er im amtlichen Verzeichnis unter einer besonderen Nummer verzeichnet ist oder wenn die zur Führung

des amtlichen Verzeichnisses zuständige Behörde bescheinigt, dass sie von der Buchung unter einer besonderen Nummer absieht, weil der Grundstücksteil mit einem benachbarten Grundstück oder einem Teil davon zusammengefasst wird.

Im Rahmen des 2004 erlassenen Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien dem EAGBau wurde eine bauplanungsrechtliche Genehmigungserfordernis einer Grundstücksteilung empfohlen. Im Bauordnungsrecht können jedoch landesrechtliche Genehmigungserfordernisse für die Grundstücksteilung noch bestehen, welche die Genehmigung der Teilung durch die Bauaufsichtsbehörde erfordern. Dies ist in München sowie im Münchner Umland allerdings nicht relevant, da hier die Bayerische Bauordnung greift, in welcher dies nicht gefordert wird. Die meisten Landesbauordnungen haben eine Regelung eingeführt, nach der durch die Teilung eines Grundstücks keine Verhältnisse hinsichtlich einer Bebauung entstehen dürfen, die den Vorschriften der Landesbauordnung entgegenstehen. Die Teilungsgenehmigungen sind dem Grundbuchamt zum Vollzug der Teilung nachzuweisen.

Die Teilung eines Grundstücks erfolgt nach Vermessung und Registrierung durch das Katasteramt und eventueller Genehmigung der zuständigen Stelle durch Abschreibung und Eintragung im Grundbuch. Das Grundbuchamt prüft nicht, ob eine Teilung hinsichtlich der baurechtlichen Auflagen zulässig ist. Entsteht durch die Teilung ein baurechtswidriger Zustand, liegt die Verantwortlichkeit bei der Bauaufsichtsbehörde, die Einhaltung des Baurechts gegenüber dem Eigentümer durchzusetzen.

Keine Teilung im vorgenannten Sinn ist die Zerlegung eines Flurstücks in zwei oder mehrere Flurstücke mit eigenen Nummern, wenn die neu gebildeten Flurstücke nach wie vor als Grundstück unter einer Nummer im Bestandsverzeichnis gebucht bleiben. In diesem Fall entsteht kein neues Grundstück.

3.3 GRUNDBUCHRECHTLICHE BELANGE

Die Teilung eines Grundstücks ist nur dann im Grundbuch einzutragen, wenn das Grundstück neu vermessen worden ist und der abzuschreibende Teil eine besondere Nummer im Liegenschaftskataster erhalten hat. In einzelnen – gesetzlich definierten – Fällen ist für eine Grundstücksteilung die Genehmigung der zuständigen Stelle erforderlich. Die wäre beispielsweise nach § 51, § 144 A bs. 2, 5 BauGB der Fall, wenn eine Verfügungs- oder Veränderungssperre verhängt wurde oder das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt.

3.4 BELASTUNGEN IM GRUNDBUCH

Durch die vollzogene Teilung werden jedoch bestimmte im Grundbuch eingetragene Rechte am Grundstück nicht beeinträchtigt. Diese Rechte bestehen – mit Ausnahmen bei Dienstbarkeiten und subjektiv-dinglichen Reallasten fort (§§ 1025, 1026 BGB). Der § 1025 BGB legt fest, dass im Fall einer Teilung des Grundstücks des Berechtigten die Grunddienstbarkeit für die einzelnen Teile fortbesteht, die Ausübung jedoch im Zweifel nur in der Weise zulässig ist, dass sie für den Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht beschwerlicher wird. Wird das belastete Grundstück geteilt, so werden, wenn die Ausübung der Grunddienstbarkeit auf einen bestimmten Teil des belasteten Grundstücks beschränkt ist, die Teile, welche außerhalb des Bereichs der Ausübung liegen, gemäß § 1026 BGB von der Dienstbarkeit frei.

Soll ein geteiltes Grundstück mit einer Dienstbarkeit belastet werden, so kann eine Abschreibung unterbleiben, wenn dies Verwirrung und Unklarheit bezwecken würde. In diesem Fall soll ein von der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Behörde erteilter beglaubigter Auszug aus der amtlichen Karte vorgelegt werden, in dem der belastete Grundstücksteil gekennzeichnet ist. Die Vorlage eines solchen Auszugs ist nicht zwingend erforderlich, wenn der Grundstücksteil im Liegenschaftskataster unter einer besonderen Nummer verzeichnet ist. Dies könnte beispielsweise zu Anwendung kommen, wenn bei einem Grundstück, das aus mehreren Flurstücken besteht, ein Grundstücksteil mit einer Dienstbarkeit oder Reallast belastet werden soll. (GBO § 7 Abs. 2)

3.5 IDEELLE TEILUNG

Eine Ausnahme zu den oben geschilderten Abläufen und Anforderungen der Grundstücksteilung bildet die ideelle Teilung. Die ideelle Teilung findet bei einer unvermessenen Teilfläche Anwendung, welche zwar in das Grundbuch eingetragen wird, jedoch nicht genauer definiert wird, um welchen konkreten Flächenabschnitt es sich auf dem Grundstück handelt. Im Grundbuch wird die ideelle Teilung als „Grundstück laut ideeller Teilung“ gekennzeichnet, wodurch ein Grundstücksteil für eine spätere Umschreibung nach Vermessung gesichert wird. Wird das Grundstück ideell geteilt, so führt dies in der Regel nach Vermessung und Zuordnung einer besonderen Nummer im Liegenschaftskataster zu einer Realteilung.

4. WEG-RECHTLICHE TEILUNG

4.1 BEGRIFFSERKLÄRUNG

Wohnungseigentum kann an einem auf dem Grundstück bereits vorhandenen Gebäude begründet werden (Umwandlung), aber auch an einem erst noch zu errichtenden Gebäude, für welches eine Baugenehmigung vorliegt. Letzteres entsteht durch das jeweilige Sondereigentum mit der Fertigstellung des entsprechenden Raumes (der Umschließung). Hierbei werden bereits vorhandene oder in Planung stehende Gebäude auf einem Grundstück geteilt. Das Grundstück bleibt im Gemeinschaftseigentum der WEG erhalten. Das bedeutet, dass lediglich alle Eigentümer gemeinsam über das Grundstück verfügen können. Bei der WEG-rechtlichen Teilung eines Grundstücks

ist zu beachten, dass nach Anlegen der Wohnungsgrundbücher nach dem WEG-Recht verwaltet werden kann und die Gemeinschaft direkt am Rechtsverkehr teilnehmen darf. Der teilende Eigentümer kann als Gemeinschaft Verträge abschließen. Dessen Stand endet jedoch, sobald ein weiterer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wurde.

4.1.1 GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Das Gemeinschaftseigentum umfasst alle Bestandteile eines Grundstücks sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht zum Sondereigentum erklärt wurden bzw. im Eigentum eines Dritten stehen.

4.1.2 MITEIGENTUMSANTEIL

Der Miteigentumsanteil ist der Anteil eines einzelnen Eigentümers am gemeinschaftlichen Eigentum. Diesen trägt ein jeder Eigentümer, welcher Eigentum besitzt, welches WEG-rechtlich geteilt wurde.

4.1.3 SONDEREIGENTUM

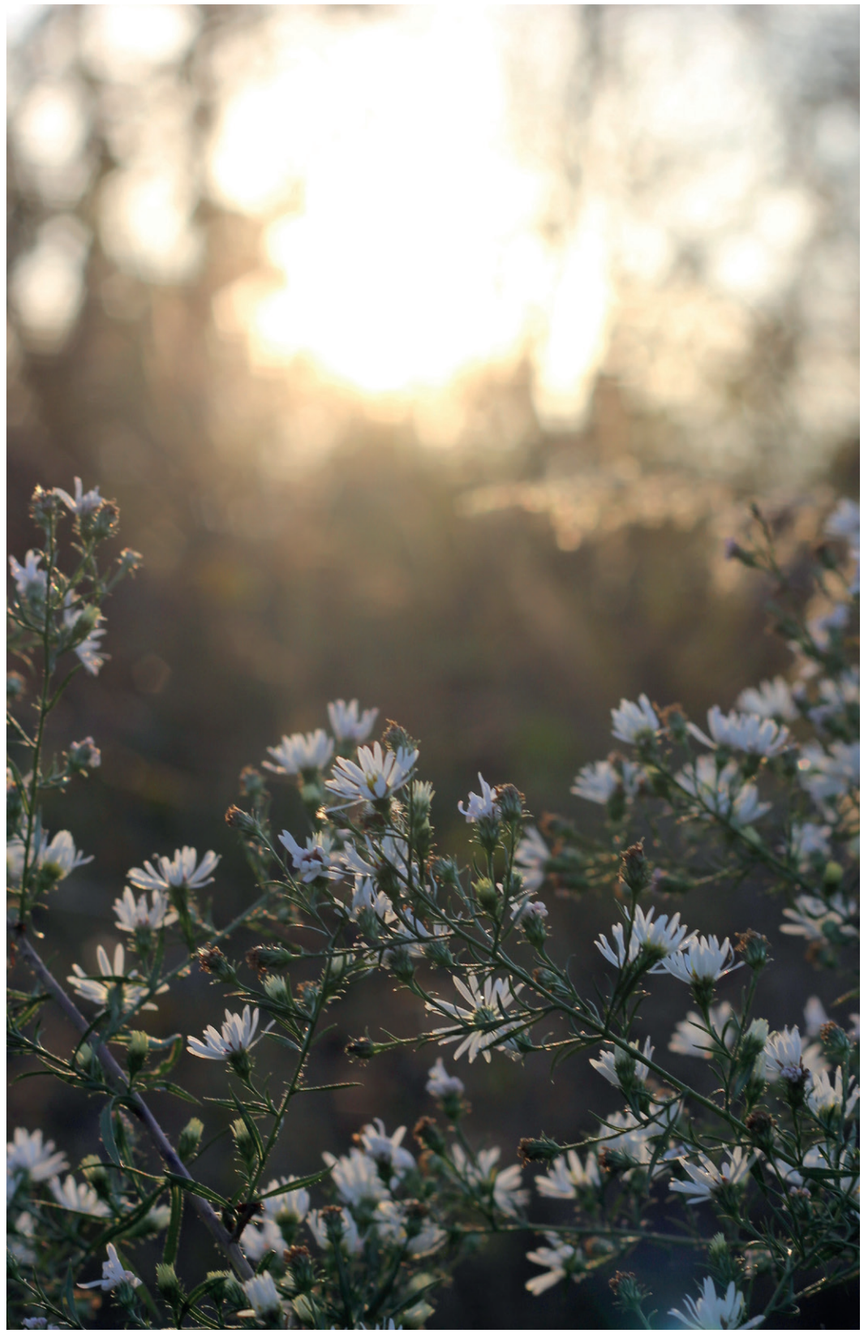
Zu Sondereigentum werden im rechtlichen Sinne alle Räume sowie deren Bestandteile, welchen zu diesen gehören, erklärt, die verändert oder beseitigt werden können, ohne die Rechte anderer Eigentümer über Gebühr zu beeinträchtigen.

4.1.3.1 Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum wird an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum erschaffen.

4.1.3.2 TEILEIGENTUM

Teileigentum kann an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum geschaffen werden.



4.2 DIE BEGRÜNDUNG DER WEG-RECHTLICHEN TEILUNG

4.2.1 DIE TEILUNG MITHILFE DER TEILUNGSERKLÄRUNG

Eine Begründung von Wohnungseigentum erfolgt dann durch eine Teilungserklärung, wenn bezüglich des Grundstücks Gesamthandseigentum oder Alleineigentum vorliegt. Möchte das Grundstück geteilt werden, bedarf es eine Teilungserklärung (§ 8 WEG) des Eigentümers. Errichtet ein Bauträger ein Mehrfamilienhaus, Doppelhaus oder Dreispänner auf einem Grundstück, werden die errichteten Einheiten in Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum unterschieden und lediglich die Sondereigentümer verkauft. Wie läuft jedoch die Teilung gemäß einer Teilungserklärung ab?

4.2.1.1 ABLAUF DER BEGRÜNDUNG

Das Wohnungseigentum wird an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum erschaffen.

1. Aufsetzen einer Teilungserklärung (inklusive eine Gemeinschaftsordnung)

2. Teilungserklärung muss notariell beglaubigt werden, sollte in der Praxis jedoch als Beurkundung erfolgen

3. Vorlage des Aufteilungsplans mit Anlagen (Lageplan, Bauzeichnung, Ansicht, Grundriss aller Geschosse, Schnitte) bei der Baubehörde zur Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung

4. Vorlage der Unterlagen beim Grundbuchamt zur Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit

5. Das bisher bestehende Grundstücksgrundbuch wird daraufhin von Amts wegen geschlossen, da auch das Grundstück zu Miteigentum wird. Für jeden Miteigentumsanteil wird ein eigenes Grundbuch angelegt und bestehende Belastungen werden als Gesamtbelastung übertragen.

4.2.1.2 AUFTEILUNGSPLAN

Der Aufteilungsplan ist eine Bauzeichnung im Maßstab von mindestens 1:100. Aus diesem ergibt sich die geplante Aufteilung eines Objekts in Gemeinschafts- und Sondereigentum. Der Inhalt umfasst daher Bauzeichnungen von allen Teilen des Gebäudes, Grundrisse aller Stockwerke vom Dachboden bis zum Keller, Schnitte und Ansichtszeichnungen sowie einen Lageplan.

4.2.1.3 ABGESCHLOSSENHEITS-BESCHEINIGUNG

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die formelle Voraussetzung für die Eintragung von Sondereigentum in das Grundbuch, welche bescheinigt, dass das Sondereigentum im Sinne des WEG baulich hinreichend von anderen Wohnungen oder Räumen abgeschlossen ist. Liegt diese Bescheinigung nicht vor, kann dies ein Eintragungshindernis zur Folge haben.

4.2.2 DIE TEILUNG MITHILFE EINES EINRÄUMUNGS-/ TEILUNGSVERTRAGS

Bei der Teilung eines Grundstücks, bei welchem bisher Bruchteilseigentum vorliegt, wird ein Teilungsvertrag benötigt. Häufig findet diese Art der Teilung in der Praxis Anwendung, wenn das Grundstück einer Erbengemeinschaft gehört und somit mehrere Eigentümer über das Grundstück zu einem Bruchteil rechtlich verfügen. Der Ablauf der Teilung gleicht dem der Teilungserklärung mit dem großen Unterschied, dass ein Teilungsvertrag gesetzlich zwingend notariell beurkundet sein muss.

4.3 WER BESITZT DIE VERFÜGUNGSGEWALT ZUR TEILUNG?

Der (die) Eigentümer des Grundstücks kann (können) durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum am Grundstück in der Weise teilen, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden ist. Eine bundeseinheitliche Genehmigungspflicht für die Begründung von Wohnungseigentum besteht lediglich unter den Voraussetzungen des § 22 BauGB. Besteht danach eine Genehmigungspflicht, darf Wohnungseigentum nur dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn ein Genehmigungsbescheid vorgelegt wird.

4.4 SONDERFALL – BEGRÜNDUNG VON ANNEX-EIGENTUM

Seit der WEG-Novelle 2020 gibt es die Möglichkeit, an außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des WEG-Grundstücks Sondereigentum zu begründen. Diese erfolgt in Gestalt von sogenanntem „Annex-Sondereigentum". Voraussetzung ist zum einen, dass Sondereigentum an einer Raumeinheit auf die Freifläche erstreckt wird, nicht möglich ist es daher, ausschließlich an Freiflächen Sondereigentum zu begründen. Zum anderen muss das Freiflächensondereigentum im Vergleich zur zugehörigen Raumeinheit wirtschaftlich nebensächlich sein. Hierbei ist zu beachten, dass dies im Wesentlichen (aber nicht nur) auf die Wertverhältnisse abzustellen ist. Das Annex-Sondereigentum kann innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft frei übertragen werden, daher auch zugunsten eines anderen Wohnungseigentümers, nicht aber an außenstehende Dritte. Diese Änderung des WEG-Rechts ist so attraktiv, da das Freiflächensondereigentum in Fällen der Teilung bei Doppelhaus- oder Reihenhausanlagen für die jeweiligen Gartenflächen angewendet werden kann. Das Sondereigentum an Freiflächen erstreckt sich damit auf fest verbundene Sachen, insbesondere Gebäude. Das erlangt Relevanz, falls auf Freiflächeneigentum Carports oder Ähnliches errichtet werden soll.

5. FAZIT

Die Grundstücksteilung ist ein sehr verzweigtes Thema, welches ein gewisses Fundament an Grundwissen in den verschiedensten Immobilienrechtsbereichen erfordert. Sollten Sie ein Grundstück kaufen oder verkaufen wollen, geht es in den ersten Zügen der Teilung primär um die Klärung, welche Absichten der Käufer/Verkäufer mit dem Grundstück verfolgt. Eine bedeutende Unterscheidung ist hierbei, ob ein unbebautes Grundstück oder eine bereits bebaute Fläche geteilt werden soll. Der wesentliche Unterschied der reellen Teilung und der WEG-rechtlichen Teilung besteht folglich darin, ob eine bauliche Beschaffenheit des Grundstücks vorliegt oder nicht. Diese enge Relation mit dem Baurecht und Grundbuchrecht fordert eine weitere vielschichtige Wissensgrundlage, bei welcher etwaige Variationen der Verflechtung verschiedenster Rechtsgebiete berücksichtigt werden müssen.

Aus diesem Grund empfiehlt es sich stets mit Profis zusammen zu arbeiten, welche sich sowohl mit den Grundlagen als auch mit den Feinheiten der Grundstücksteilung und allem was dazu gehört, auskennen.

Wir wünschen Ihnen für die Zukunft viel Erfolg und stehen selbstverständlich für weitere Fragen jederzeit zur Verfügung, Ihre Lohmüller & Company Group.

LOHMÜLLER & COMPANY GROUP
Herzog-Heinrich-Straße 38, 80336 München

Wir übernehmen keine Garantien und Haftung für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Angaben. Trotz größtmöglicher Sorgfalt können inhaltliche Fehler oder Unvollständigkeit folglich nicht ausgeschlossen werden. Die gesamten Inhalte des Informationsangebots stellen keine Rechtsberatung oder Steuerberatung dar, da es sich lediglich um eine allgemeine Darstellung des rechtlichen Sachverhalts handelt und weil nicht auf individuelle Einzelfälle eingegangen wird. Die Inhalte ersetzten daher auch keine rechtliche oder steuerliche Beratung jeweiliger Einzelfälle.

LOHMÜLLER & COMPANY
GROUP

Herzog-Heinrich-Straße 38 | 80336 München
Tel.: + 49 (0)89 12 41 36 800 | Fax: +49 (0)89 12 41 36 899
E-Mail: info@lohmuellercompany.de
Internet: www.lohmuellercompany.de