

UNTERTEILUNG IHRES GRUNDSTÜCKS WAS SIE WISSEN MÜSSEN

Bei der Unterteilung teilt ein Grundstückseigentümer sein bestehendes Grundstück in zwei oder mehrere kleinere Grundstücke auf.

Die neuen Grundstücke werden als unterteilte Teile bezeichnet. Der Grundstückseigentümer kann dann einen oder mehrere dieser unterteilten Teile an einen Erwerber verkaufen oder sie behalten und separat bebauen.

Unterteilungen sind im Zuständigkeitsbereich der Stadt Kapstadt populär geworden, da die Stadt eine Politik der Verdichtung verfolgt. Der Trend geht dahin, größere Grundstücke in kleinere, besser handhabbare aufzuteilen.

Es sind nicht nur Bauträger, die Grundstücke aufteilen - auch gewöhnliche Wohnungseigentümer sind oft motiviert, ihre Grundstücke aufzuteilen, um sie entweder aus finanziellen Gründen zu verkaufen oder um die Kosten einzudämmen, indem sie auf einem kleineren Grundstück mit niedrigeren Gebühren und potenziell mehr Sicherheit leben.

DIE ROLLE DES STADTPLANERS IM TEILUNGSPROZESS

Wenn Sie sich entschließen, Ihr Grundstück aufzuteilen, sollten Sie sich zunächst an einen Stadtplaner wenden. Er wird Sie über das Verfahren beraten und Ihnen dabei helfen die erforderliche Genehmigung bei Ihrer Gemeinde oder Stadtverwaltung zu beantragen.

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Entscheidung, ob sie eine Genehmigung zur Unterteilung erteilt, verschiedene Faktoren, zu denen normalerweise gehören:

- die Größe Ihres Grundstücks
- die zulässige Mindestgröße der Grundstücke
- die Verfügbarkeit von Strom und anderen kommunalen Dienstleistungen
- die Auswirkungen der Unterteilung auf den Verkehr in der Gegend.

Die Aufgabe des Stadtplaners besteht unter anderem darin, Ihren Antrag zu begründen und dabei die oben genannten Faktoren zu berücksichtigen.

WAS ZU BEACHTEN IST, BEVOR EIN ANTRAG AUF UNTERTEILUNG GESTELLT WIRD

Die Aufteilung von Grundstücken kann zwar sehr lukrativ sein, doch muss man sich darüber im Klaren sein, dass dies ein langwieriger und komplizierter Prozess ist. Die wichtigsten Überlegungen betreffen den Zeit- und Kostenaufwand. Der Stadtplaner sollte Ihnen einen realistischen Zeitraum für den Abschluss des Unterteilungsverfahrens nennen und Sie auch über die voraussichtlichen Kosten informieren. Dazu gehören nicht nur die Gebühren für die Stadtplanung, sondern auch die Kosten für einen Vermessungsingenieur, der die Pläne für die neuen Teile anfertigt, die Beiträge für die Stadtverwaltung und die Kosten für die Verlegung von Kanalisationsleitungen oder neuen Stromkästen.

Jede Unterteilung muss einzeln geprüft werden, um zu sehen, welche Zeit- und Kostenfaktoren in Frage kommen, um böse Überraschungen zu vermeiden. Die oben genannten Kosten müssen vor dem Hintergrund der verschiedenen Phasen einer Unterteilung betrachtet werden, wie unten dargelegt.



DIE DREI PHASEN EINER UNTERTEILUNG - VOM ANTRAG BIS ZUR EINTRAGUNG

- **PHASE EINS**
Einreichung des Antrags auf Unterteilung und Einholung der Genehmigung der Gemeinde zur Unterteilung des Grundstücks. Dieser Antrag wird normalerweise in Absprache mit einem Stadtplaner vom Grundstückseigentümer gestellt. Sobald die Gemeinde den Antrag genehmigt hat, gehen viele Grundstückseigentümer fälschlicherweise davon aus, dass das Verfahren damit abgeschlossen ist, obwohl es sich nur um den Abschluss der ersten Phase handelt.
- **PHASE ZWEI**
Wenn die Gemeinde die Genehmigung zur Unterteilung erteilt, enthält sie verschiedene Bedingungen, die erfüllt werden müssen, bevor die neuen Teile separat im Grundbuchamt eingetragen oder übertragen werden können. Diese Bedingungen werden als "Conditions of Subdivisions" bezeichnet und sind in Anhang A der Teilungsgenehmigung in der Stadt Kapstadt aufgeführt.
Oft ist den Grundstückseigentümern nicht bewusst, dass die Aufgabe des Stadtplaners nicht darin besteht, ihnen bei der Erfüllung dieser Bedingungen zu helfen, es sei denn, dies wird ausdrücklich vereinbart. Um unnötige Verzögerungen und Kosten zu vermeiden, wird dem Grundstückseigentümer empfohlen, diese Phase mit dem Stadtplaner oder einem Anwalt für Grundstücksübertragungen zu besprechen. So kann festgestellt werden, was erforderlich ist und wie die Bedingungen erfüllt werden können, die sich in der Regel auf kommunale Dienstleistungen und Zugangsdienstbarkeiten beziehen.
- **PHASE DREI**
Die letzte Phase des Verfahrens ist die Übertragung oder separate Eintragung der neu aufgeteilten Teile auf die neuen Eigentümer im Grundbuchamt, sobald die Gemeinde den Abschluss der zweiten Phase durch die Ausstellung der sogenannten "Übertragungs-freigabebescheinigung" bestätigt.

Anhand dieses Überblicks werden Sie feststellen, dass am Aufteilungsverfahren verschiedene Akteure beteiligt sind und eine komplexe Reihe von Interaktionen erforderlich ist, bis eine getrennte Eintragung vorgenommen werden kann. Werden von der Gemeinde Bedingungen gestellt, die nur schwer zu erfüllen sind, oder läuft einer der miteinander verbundenen Prozesse schief, wird der Teilungsprozess unweigerlich verlangsamt. In der Stadt Kapstadt kann eine Unterteilung von der Einreichung des Antrags bis zur separaten Registrierung zwischen 8 Monaten und 2 Jahren dauern.

Die Anwälte der FHA verfügen über umfangreiche Erfahrungen mit dem Aufteilungsverfahren. Wir stehen Ihnen diesbezüglich gerne mit Rat und Tat zur Seite und freuen uns auf die Zusammenarbeit mit Ihnen.