

MERKBLATT

zur Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Allgemeines:

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs.4 i. V. m. § 3 Abs.2 WEG werden **pro Grundstück** ausgestellt. **Alle Gebäude** auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen.

Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WEG wird nur die betroffene Wohnung dargestellt. Dafür wird im Grundbuch kein eigenes Blatt angelegt, sondern nur eine Belastung eingetragen. Dies gilt auch für das Dauernutzungsrecht (z. B. Gaststätten, Läden).

Antragsberechtigt ist jede Person, die ein berechtigtes Interesse an der Bescheinigung darlegen kann.

Antragsunterlagen:

- Schriftlicher **Antrag** auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (formlos oder mit Formular in 1-facher Ausfertigung) mit genauer Bezeichnung der zu bescheinigenden Sondereigentumseinheiten.

- **aktueller Lageplan** im Maßstab 1 : 1.000 in mindestens 3-facher Ausfertigung

- **Aufteilungspläne** in 3-facher Ausfertigung

Die Aufteilungspläne dürfen jeweils das Format **DIN A3 nicht übersteigen**.

Dazu gehören alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden. Hinzu kommen sämtliche Ansichten und Schnitte.

Die Grundrisse, Ansichten und Schnitte werden von allen Gebäuden und Anbauten (auch genehmigungsfreie Garagen und Nebengebäude) auf dem Grundstück benötigt. Die Aufteilungspläne sind vom Antragsteller zu unterschreiben und mit der Aufschrift „Aufteilungsplan“ zu versehen.

Alle Pläne sind mindestens in 3-facher Ausfertigung vorzulegen. Hiervon verbleibt eine im Landratsamt. Die beiden anderen Ausfertigungen sind für den Notar und das Grundbuchamt bestimmt und gehen an Sie zurück. Sollten Sie für sich selbst oder Dritte (z. B. Hausverwaltung) gestempelte Pläne benötigen, reichen Sie bitte entsprechend mehr Fertigungen ein. Bitte beachten Sie aber, dass wir für die Bescheinigung dieser Mehrfertigungen eine zusätzliche Gebühr von jeweils 25 € erheben.

- Bei **Änderungsanträgen** behalten bereits ausgestellte Abgeschlossenheitsbescheinigungen hinsichtlich der ungeänderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den neuen Aufteilungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch.

Beschaffenheit der Aufteilungspläne:

- Die Aufteilungspläne müssen bei **Neubauten** mit den genehmigten Plänen übereinstimmen.
- Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne dem Baubestand entsprechen.
- Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein, sie dürfen keine aufgeklebten Klappen, keine Bleistift-, Tippex-Eintragungen oder Radierungen aufweisen.
- Jede handschriftliche Änderung oder Vermerk ist mit Datum und Unterschrift zu versehen.
- Jedes Geschoss ist einzeln darzustellen.

- Jede in sich geschlossene **Sondereigentumseinheit** wird mit einer arabischen Zahl in einem Kreis gekennzeichnet (z. B. ①). Dabei muss **jeder** Raum, einschließlich der Balkone, mit einer arabischen Ziffer (z. B. ①) gekennzeichnet sein.

Gemeinschaftseigentum wird ohne Ziffer oder mit einem „G“ gekennzeichnet.

Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Treppenträume, Heizung, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben.

Räume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen (z. B. Keller-, Speicher- oder Hobbyräume), erhalten die gleiche Ziffer wie die Einheit, der sie angehören.

- Die Nutzung jedes Raumes ist anzugeben.

Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum liegt nur vor, wenn es „abgeschlossen und verschließbar“ ist. Bei Keller- und Speicherabteilen ist die Art des Abschlusses in die Pläne einzutragen, z. B. „abschließbare Lattenverschläge“.

Garagen-/Tiefgaragenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z. B. durch:

- Wände, fest verankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
- in den Fußboden eingelassene Markierungssteine
- abriebfeste Komponentenklebestreifen
- Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50cm).

Die Art des Abschlusses ist in den Plänen einzutragen. Aufgemalte Markierungen reichen als „dauerhaft“ nicht aus.

Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstückes wie Gartenanteile und Terrassen können als Sondereigentum begründet werden, wenn diese durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstückes oder eines Gebäudes zu bestimmen. Gartenanteile und erdgeschossige Terrassen müssen einer Eigentumseinheit zu- und untergeordnet sein.

In der Bauzeichnung muss jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, eindeutig bezeichnet werden (zum Beispiel ① oben oder ② unten). Jede Parkebene ist dabei als einzelner Grundriss darzustellen.

Zur Beachtung:

- Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen. Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Laden, Büro etc.) müssen eigene WC`s zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zu Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.
- Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.
- Wohnungs- und Teileigentum müssen einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Treppenraum oder einem Vorraum haben. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer/innen erreichbar sein.

Bei weiteren Fragen können Sie sich auch gerne telefonisch oder per E-Mail informieren.

Tel.: 08041/505-555

Fax.:08041/505-394

E-Mail.: sg25@lra-toelz.de