

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).

Antragsunterlagen:

- **Antrag** auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (formlos oder mit Formular) mit genauer Bezeichnung der zu bescheinigenden Sondereigentumseinheiten
- **aktueller Grundbuchauszug** oder Kaufvertrag, und **aktueller Lageplan**
- **Aufteilungspläne** im Maßstab 1 : 100
dazu gehören alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden.

- **Ansichten** und **Schnitte**

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

Alle Pläne und Schnitte sind in mindestens 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

Beschaffenheit der Aufteilungspläne:

- Die Aufteilungspläne müssen bei **Neubauten** mit den genehmigten Plänen übereinstimmen.
Bei **bestehenden Gebäuden** müssen sie dem Baubestand entsprechen.
- Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder- geheftet sein oder aufgeklebte Klappen, keine Bleistift-, Tippex-Eintragen oder Radierungen aufweisen.
- Jedes Geschloß ist einzeln darzustellen.
- Jede in sich geschlossene (Sondereigentumseinheit) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet.
Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit einer Ziffer gekennzeichnet sein.
Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben.

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

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

Räume wie Keller-Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer.

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“.

Garagenstellplätze 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.

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.

Für weitere Fragen können Sie sich auch gerne telefonisch oder per e-mail informieren.

Tel.: 08041/505 353

Fax.:08041/505 136

e-mail.: theresia.ludwig@lra-toelz.de