An das
Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen
Sachgebiet 25
Prof.-Max-Lange-Platz 1
83646 Bad Tölz

Zutreffendes bitte ausfüllen oder ankreuzen ☒

☐ **Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung**
Nach § 7 Abs. 4 in Verbindung mit § 3 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

☐ **Antrag auf Erteilung einer Änderungsbescheinigung**

☐ **Dauerwohnrecht**
Nach §§ 31 ff. Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1. Antrag wird gestellt von:				
☐weiblich	☐männlich	☐divers	☐ Firma	☐ ohne Angabe
Nachname, Vorname oder Firmenname mit Ansprechpartner				
Straße u. Hausnummer			Postleitzahl u. Ort	
Telefon (Vorwahl angeben)			Mobil-Nr. (Angabe freiwillig)	
E-Mail (Angabe freiwillig)				

2. Grundstück	
Flurnummer	Gemarkung
Straße, Hausnummer	Postleitzahl, Ort
Das Gebäude ist ☐ bestehend ☐ zu errichten	

3. Sondereigentum				
Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird beantragt für die mit				
Nr.		bis		bezeichneten **Wohnungen und dazugehörigen Räume**
Nr.		bis		bezeichneten, **nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume** (z. B. Läden, Büros, Lager usw.)
Nr.		bis		bezeichneten **Garagen/Tiefgaragenstellplätze**
Nr.		bis		bezeichneten **Mehrfachparker.** Jeder Stellplatz auf Mehrfachparkplätzen muss eindeutig bezeichnet werden (z. B. ① oben ② unten usw.) und durch Maßangaben hinreichend bemaßt sein. Zulässig ist es auch, jede Ebene wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen.

Stellplätze
Jeder Stellplatz ist hinreichend zu bemaßen. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

Gartenflächen und Terrassen
Diese können Sondereigentum werden, wenn die dazugehörige Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben. Die Gartenflächen und Terrassen müssen hinreichend bemaßt sein. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

	Nr.	bis	Nr.	Sondereigentum oder	Sondernutzung
Stellplätze				☐	☐
Gartenfläche				☐	☐
Terrasse				☐	☐

4. Anlagen	
☐	**Aufteilungspläne (mind. 2-fach) (max. DIN A3)** (Jeder Einheit, jedem Raum und Garagenstellplatz ist eine eindeutige Nummer im Kreis zuzuweisen (①, ②, ③ usw.). Alle nicht nummerierten Bereiche gelten als Gemeinschaftseigentum (siehe hierzu auch das Merkblatt).
☐	**Aktueller Lageplan (mind. 2-fach)**
☐	Weitere Anlagen:

5. Die Kosten für die Ausstellung der Bescheinigung werden übernommen von:
☐ Antragsteller
Abweichende Rechnungsanschrift:

Erklärung bei Aufteilung von bestehenden Gebäuden:

Hiermit wird versichert, dass die dem Antrag beigegebenen Bauzeichnungen (Aufteilungspläne) dem vorhandenen Baubestand entsprechen.

Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO):

Die Daten werden erhoben, um das beantragte Verfahren durchzuführen. Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten ist Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) DSGVO, Art. 4 Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG) in Verbindung mit dem anzuwendenden Fachgesetz.

Ort, Datum	Unterschrift Antragsteller

M E R K B L A T T

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 2-facher Ausfertigung

- Aufteilungspläne in 2-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.

  Alle Pläne sind in 2-facher Ausfertigung vorzulegen. Hiervon verbleibt eine im Landratsamt. Die andere Ausfertigung ist für das Notariat bestimmt und geht 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. Treppenräume, 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.

- Für jeden Raum ist eine Raumbezeichnung anzugeben (z. B. Küche, Schlafzimmer, etc.).

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“.

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.

Garagen-/Tiefgaragenstellplätze sind ebenfalls zu bemaßen.

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). Zulässig ist es auch, jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen (zum Beispiel „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“, „untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“).

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.: 08041/505-552
Fax.:08041/505-18115
E-Mail.: sg25@lra-toelz.de