

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:

- Schriftlicher **Antrag** auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (formlos oder mit Formular in 1-facher Ausfertigung) mit genauer Bezeichnung der zu bescheinigenden Sondereigentumseinheiten
- **aktueller Grundbuchauszug** oder **Kaufvertrag** in 1-facher Ausfertigung
- **aktueller Lageplan** im Maßstab 1 : 1.000 in mindestens 3-facher Ausfertigung
- **Aufteilungspläne** im Maßstab 1 : 100

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 zu unterschreiben und mit der Aufschrift „Aufteilungsplan“ zu versehen.

Alle Pläne sind in mindestens 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) 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.
- 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.

- Die Nutzung der Räume 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 Lattenverschlüsse“.

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.

Nicht sonder-/teileigentumsfähig – und damit auch nicht in den Aufteilungsplänen mit einer arabischen Zahl in einem Kreis zu nummerieren – sind Carports, Stellplätze, Terrassen, Gartenanteile, sonstige Außenflächen o. ä.

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.: 08041/505-555

Fax.: 08041/505-394

e-mail.: kreisbauamt@lra-toelz.de