



Ergänzendes Merkblatt zum Antrag

zur Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen
nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

I. Allgemeines

- Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung für die notarielle Beurkundung und die Eintragung ins Grundbuch. Es sind daher Formalitäten zu beachten, auf die das Landratsamt keinen Einfluss hat.
- Die Aufteilungspläne haben Urkundencharakter und müssen identisch sein. Außerdem dürfen sie auch nicht zusammengeklebt, geheftet sein, aufgeklebte Klappen, Tippex- oder Bleistifteintragungen sowie Radierungen enthalten.
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach WEG § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 3 WEG werden pro Grundstück ausgestellt.
- Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WEG Absatz 2 Satz 2 Nr. 2 wird nur die betroffene Wohnung dargestellt. Dafür wird im Grundbuch kein eigenes Blatt angelegt, sondern nur eine Belastung eingetragen. Dies gilt auch für ein Dauernutzungsrecht (z. B. Gaststätten, Läden, Praxisräume etc.).
- Bei Änderungsanträgen bereits ausgestelltter Bescheinigungen müssen die Unterschriften aller von der Änderung betroffenen Eigentümer und Eigentümerinnen vorliegen. Bereits ausgestellte Bescheinigungen behalten hinsichtlich der unveränderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch!
- Die beigefügten Bauzeichnungen dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen und sind jeweils in dreifacher Ausfertigung und auf DIN 4 gefaltet einzureichen!
- Der aktuelle Lageplan im Maßstab M 1:1000 mit Kennzeichnung des Grundstücks. (nicht älter als 1 Jahr / er muss nicht amtlich sein).
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten von sämtlichen Gebäuden auf dem Grundstück im M 1:100. Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes und jedes Geschoss einzeln darstellen.
 - a) Bei „Gemeinschaftseigentum“ reicht der Grundriss des Gebäudes und die Darstellung im Lageplan.
 - b) Sollen die abgeschlossenen Räume/Wohneinheiten in einem Gebäude „Sondereigentum“ werden, sind zusätzlich die Ansichten und Schnitt bzw. Schnitte des Gebäudes notwendig.
- Bei begehbaren nicht ausgebauten Dach- und Speicherräumen ist ein Grundriss notwendig.
- Der Antragsteller/die Antragstellerin muss auf jedem Plan mit Datum unterschreiben. Das Datum auf den Plänen muss identisch sein, mit dem Datum des Antrages auf Abgeschlossenheitsbescheinigung.
- Innerhalb einer jeden Wohnung sollten die Räume Wohnen, Essen, Kochen, Schlafen, Bad (mit Badewanne oder Dusche) und WC gekennzeichnet und vorhanden sein. Es müssen sich aber auf alle Fälle eine Küche oder Kochgelegenheit, ein eigenes WC, sowie Wasserversorgung und Abfluss in ihr befinden.
- Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Laden, Praxis, Büro etc.) müssen eigene WC's zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Wohnung liegen.

II. Antragsformular

Seite 1

- Antragsberechtigt sind:
 - a) Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam;
 - b) Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam;
 - c) jede andere Person, die ein rechtliches Interesse an einer Bescheinigung darlegen kann;
 - d) Personen, die eine Einverständniserklärung/Vollmacht einer der unter a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen.
- Bitte geben Sie als Antragsteller die genauen Adressangaben, eine Telefonnummer bzw. E-Mail, sowie die Angaben zum Grundstück und Gebäude an.

Bitte ankreuzen:

- Ob ein Antrag auf Neuerteilung einer Bescheinigung, einer Änderung bzw. Ergänzung oder für ein Dauerwohn- / Dauernutzungsrecht gestellt wird;
- Ob es sich beim Gebäude um einen Alt- oder Neubau handelt;
- Wenn Ihnen ein Aktenzeichen zur Baugenehmigung vorliegt, bitte angeben !

Seite 2

- Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis z.B. ① ② ③ ④....usw. gekennzeichnet. Dabei muss jeder Raum einschließlich der Balkone mit einer Ziffer gekennzeichnet sein. Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.
- Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z.B. Treppenträume, Heizungs- und Tankraum, Hausanschlussraum, Fahrradkeller, Kinderwagenräume, Waschküchen verbleiben.
- Auch die genaue Nutzung der Räume ist anzugeben. Diese muss bei jedem nummerierten Raum im Grundrissplan eingetragen werden.
- Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind zum Beispiel: Büro, Hobbyraum, Läden oder Praxisräume.
- Bei der Nummerierung sollten Sie mit den Wohnungen beginnen und Teileigentum (z. B. Läden, Büros, Gaststätten, Garagen und Stellplätze) anschließend beziffern.
- Räume wie z.B. Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb derselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer. Diese Räume werden also den Eigentumseinheiten zugeordnet oder sind Gemeinschaftseigentum. Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z. B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen) erforderlich sind.
- Bei Keller- und Speicherabteilen tragen Sie bitte die Art des Zugangs bzw. Verschlusses in die Pläne ein (z.B. Einschubtreppe, abschließbare Lattenverschlüsse).

Für Garagen, Stellplätzen und Freiflächen können:

- a) wie bisher Sondernutzungsrechte vergeben werden. Diese Sondernutzungsrechte werden dann im Notarvertrag geregelt und nicht bescheinigt.
Sie werden in den Aufteilungsplänen nicht nummeriert, sondern nur bezeichnet (z. B. mit SNR 1, Terrasse Whg. 2 / Gartenfläche Nr. 3 usw.).
- b) auf Grund der Gesetzesänderungen zum Wohnungseigentumsgesetz können nun auch Sondereigentumsrechte gebildet werden.

→Separates Sondereigentum ist allerdings nur bei Stellplätzen möglich. Dies gilt auch für Stellplätze in Mehrfachparkern. Bei diesen ist jede Parkebene als einzelner Grundriss darzustellen.

Andere Grundstücksteile müssen einer Eigentumseinheit zu- und untergeordnet sein.

WICHTIG:

Die Maßangaben zu Stellplätzen und außerhalb des Gebäudes liegender Teile des Grundstücks müssen so präzise sein, dass sich die Größe und die Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen, ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes eindeutig bestimmen lassen. Das Gebäude bietet sich z.B. als Bezugspunkt insbesondere bei Stellplätzen in einem Gebäude (Tiefgarage) an. Zusätzlich muss jeweils die m²-Anzahl der Fläche angegeben werden.

Es ist beim Erdgeschossgrundriss eine Darstellung des gesamten Grundstücks erforderlich, wenn Stellplätze, Terrassen oder Gartenanteile als Sondereigentum aufgeteilt werden sollen.

Seite 3

- Die zutreffenden Angaben zur ergänzenden Erklärung bitte ankreuzen.
- Genaue Ausführungen zu den Datenschutzhinweisen im Rahmen der Bearbeitung Ihres Antrags auf Abgeschlossenheitsbescheinigung finden Sie unter dem angegebenen Link.
- Antrag bitte mit Datum und Unterschrift einreichen. Bitte auch hier Zutreffendes ankreuzen und evtl. eine ausreichende Vollmacht beilegen.
- Es kann im Einzelfall erforderlich sein, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand zu überprüfen. Wir vereinbaren dann einen Termin und empfehlen Ihnen, die Mieterinnen und Mieter rechtzeitig über Zweck und Zeitpunkt der Besichtigung zu informieren.

Sonstiges

- Die Gebühren für die Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind im Kostenverzeichnis des Freistaates Bayern und ergänzend in der Vorstandsverfügung des Landratsamtes Aichach-Friedberg geregelt.
- Bei Rückfragen stehen Ihnen für den südlichen Landkreis Frau Rita Reichhold (Tel. 08251/92-142) und für den nördlichen Landkreis Frau Heidi Peter (Tel. 08251/92-323) gern zur Verfügung.

Erklärungen zu den Begriffen:

- Sondereigentum:**
- ◆ abgeschlossene Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind (z.B. durch Wände und Decken und einen eigen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen;
 - ◆ dazu können auch zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören;
 - ◆ es müssen eine Küche oder Raum mit Kochgelegenheit, zwingend WC, Wasserversorgung mit Ausguss und eine Schlafgelegenheit sollte vorhanden sein;
 - ◆ ein freier Zugang zum jeweiligen Sondereigentum muss jederzeit gewährleistet sein. (i.d.R. immer von Gemeinschaftseigentum aus erreichbar);
 - ◆ für Stellplätze, Terrassen und Gartenanteile etc. genügt anstelle der Abgeschlossenheit die Vermaßung. Die Vermaßung muss so genau sein, dass der räumliche Bereich des Sondereigentums eindeutig bestimmt werden kann. Dazu ist im Aufteilungsplan in der Regel die Vermaßung der Länge und Breite sowie der Abstand zu den Grundstücksgrenzen notwendig.

- Gemeinschaftseigentum:**
- ◆ Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen oder stehen dürfen;
 - ◆ Steht im Miteigentum der Wohnungs- und Teileigentümer;
 - ◆ muss für alle Eigentümer erreichbar sein;
 - ◆ das Grundstück, Gartenanteile, Stellplätze, Terrassen etc. für die kein Sondereigentum begründet wird.
Meist wird für solche Flächen im Notarvertrag ein Sondernutzungsrecht festgelegt.
Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch zu dienen bestimmt sind, gehören zwingend zum Gemeinschaftseigentum.
Dies sind z.B. die Flure, das Treppenhaus, der Aufzug, die gemeinschaftliche Heizungsanlage, tragende Konstruktionen, Dächer.
Ebenso gilt dies für Räume, in denen dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienende Anlagen und Einrichtungen untergebracht sind (z.B. Fahrrad- u. Kinderwagenräume, Waschküche).

- Wohneigentum:**
- ◆ Ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem das Sondereigentum gehört.

- Teileigentum:**
- ◆ Ist das Sondereigentum an „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen“ eines Gebäudes, z. B. Läden, Büros, Garagen, Hotelzimmer, in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Räumen.