

Merkblatt zur Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1. 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).

2. Antragsberechtigt

- 2.1. Eigentümer/innen (einzeln oder gemeinsam),
- 2.2. Erbbauberechtigten (einzeln oder gemeinsam),
- 2.3. jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann oder
- 2.4. Personen, die eine Einverständniserklärung einer unter den Punkten 2.1 bis 2.3 genannten Antragsberechtigten vorlegen.

3. Antragsunterlagen

3.1. Antragsformular

3.1.1. Formblatt des Landratsamtes – 1-fache Ausfertigung

Vollständig ausgefüllt.

3.2. Pläne

3.2.1. Lageplan im Maßstab 1:1000 – nicht älter als 3 Monate

Der Lageplan kann einzeln beigelegt werden oder sich auf einem Aufteilungsplan befinden.

3.2.2. Aufteilungspläne im Maßstab 1:100 – mindestens 3-fach Ausfertigung

Mit allen Ansichten, Grundrissen und Schnitten.

Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten werden von **allen** Gebäuden (Anbauten, genehmigungsfreien Garagen, Hütten/Stadel und Nebengebäuden usw.), die sich auf dem Grundstück befinden, benötigt.


3.2.3. Muster der Frontseite des Aufteilungspläne

Beschriften Sie die Pläne auf der Frontseite – rechts unten – entsprechend dem nebenstehenden Musterbeispiel.

Die Pläne sind entsprechend der Bauvorlagenverordnung nach DIN gefaltet und geheftet in mindestens 3-facher Ausfertigung einzureichen.

Ein Satz verbleibt beim Landratsamt, die weiteren benötigen Sie für das Grundbuchamt und den Notar.

Sollten Sie weitere Sätze benötigen, reichen Sie die entsprechenden Mehrfertigungen ein.

Aufteilungsplan (Musterbeispiel)	Plan Nr.: 3 Januar 2016
Projekt:	8 Mehrfamilienhaus mit Tiefgaragen Musterstraße 7 82362 Musterstadt Gemarkung: Mustergemeinde Flur.Nr.: 2548/10
Bauherr:	Frau/Herr/Firma Muster Musterstraße 20 82362 Musterstadt
Grund-eigentümer:	Frau/Herr/Firma Muster Musterstraße 20 82362 Musterstadt
Planinhalt:	Grundrisse im Maßstab 1:100: KG, EG, 1.OG, 2.OG und DG mit Abstandsflächen Schnitt: A-A; B-B; C-C Lageplan in Maßstab 1:1000
Verfasser:	Musterbau Architekt Musterweg 1 82632 Musterhausen Tel. und Email
Freiraum für Behördlichen Stempel	Ausfertigung Aufteilungsplan-Nr.: Blatt Weilheim, den Landratsamt Weilheim-Schongau Bolte 

3.3. Änderungsanträge

Bei Änderungsanträgen behalten die bereits ausgestellten Bescheinigungen hinsichtlich der ungeänderten Bereiche ihre Gültigkeit.

Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch.

3.4. Aktueller Grundbuchauszug – nicht älter als 3 Monate

Einschließlich Deckblatt, Bestandsverzeichnis und den Abteilungen I, II und III.

3.5. Baubestandserklärung

Bei Anträgen für bestehende Gebäude ist von den Eigentümern im Antragsformular zu erklären, dass die dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigegebenen Bauzeichnungen (Aufteilungspläne) dem vorhandenen Baubestand entsprechen.

3.6. Sonstiges

3.6.1. Erforderliche Angaben über:

- Wohn-, Nutzflächenberechnung (Einzel- bzw. Zusammenstellung)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Brutto-Grundfläche (BGF)
- Anzahl der Geschosse

Diese Angaben können Sie aus Ihrem bzw. dem Bauantrag entnehmen.

3.6.2. Vollmacht (erforderlich, insoweit Sie nicht eine Persona nach 2.1 bis 2.3 sind)

4. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

4.1. Aufteilungspläne

Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und regelmäßig neben den Grundrissen auch Schnitte und alle Ansichten enthalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Es muss ersichtlich gemacht werden, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander abgegrenzt sind.

Die Aufteilungspläne müssen bei **Neubauten** mit den genehmigten Plänen übereinstimmen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher frühestmöglich zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden.

Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder den künftigen Baubestand darstellen.

Die bestehenden oder zu errichtenden Gebäude/-teile müssen den baurechtlichen Anforderungen entsprechen. Bitte überprüfen Sie Ihre Baugenehmigung auf Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan.

Gezeichnete Grundrisse, Ansichten, Schnittlinien und die dazugehörige Schnitte müssen hundertprozentig übereinstimmen und dürfen keine widersprüchlichen Angaben enthalten.

Jedes Geschoss ist einzeln darzustellen.

Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder aufgeklebte Klappen enthalten und keine Bleistift-, Tipp-Ex-Eintragungen oder Radierungen aufweisen.

4.2. Nummerierung und Raumbezeichnung

Jede in sich geschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis im Grundriss gekennzeichnet. Jeder Raum einschließlich der Balkone, muss mit einer Kennziffer ①, ②, ③ usw. gekennzeichnet sein (keine Buchstaben).

Auch die jeweilige Nutzung eines jeden Raumes ist anzugeben und zu bezeichnen. (z.B. Raumbezeichnung: Wohnen, Schlafen, Keller usw.)

Gemeinschaftseigentum ist nicht zu kennzeichnen.

Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z.B. Treppenträume, Heizung, „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben.

Buchstaben dürfen nicht verwendet werden

Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteil, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze können kein Sondereigentum bilden.

Bei Nummerierungen sollten Sie mit den Wohnungen beginnen, mit Teileigentum (Läden, Büros, Gaststätten, usw.) fortfahren und abschließend die Garagen beziffern.

Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten **die gleiche Ziffer**. Diese Räume müssen den Eigentumsanteilen zugeordnet werden oder sind ansonsten Gemeinschaftseigentum. Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z.B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen) genehmigt sind.

4.3. Abgeschlossenheit von Sondereigentum

Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum liegt nur vor, wenn es „abgeschlossen und verschließbar“ ist. Bei Keller- und Speicherabteilen tragen Sie bitte die Art des Abschlusses in die Pläne ein (z.B. abschließbare Lattenverschlüsse).

4.4. Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen **dauerhaft markiert** sind, z.B. durch:

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

Tragen Sie auch diese Art des Abschlusses in die Pläne ein. Aufgemalte Markierungen reichen als „dauerhaft“ nicht aus.

Hubplattformen (Doppel-, 4-fach-Parker etc.) können jeweils nur eine Nummer erhalten, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann.

Verschiebepplatten sind nicht sondereigentumsfähig.

Nicht eigentumsfähig sind markierte Stellplätze auf freier Grundstücksfläche oder auf einem offenen Garagendach.

5. Weiter ist zu beachten

- 5.1. Innerhalb einer jeden Wohnung müssen sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder der Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. Badewanne oder Dusche müssen nicht zwingend vorhanden sein. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen.

Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- oder Betriebsstätte (Laden, Büro etc.) ist, muss eine eigene Toilette (WC) zugeordnet sein. Dieses kann, im Gegensatz zum Wohnungseigentum, auch außerhalb der jeweiligen Einheit liegen.

- 5.2. Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.
- 5.3. 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.
- 5.4. Die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit von Kellerabteilen und Garagenstellplätzen entnehmen Sie bitte den Punkten 4.3. und 4.4.
- 5.5. Jeder Raum muss bemaßt sein und / oder es müssen die Wohn- / Nutzflächen angegeben werden.
- 5.6. Jeder Schnitt muss bemaßt sein.

6. Ergänzende Hinweise

Das Landratsamt behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand im Einzelfall zu überprüfen. Bei einem vereinbarten Termin empfehlen wir, die Mieter/innen rechtzeitig über den Zweck und Zeitpunkt der Besichtigung zu unterrichten.

Bitte beachten Sie, dass erst nach vollständigem Eingang ihrer Unterlagen eine Bearbeitung erfolgt.

Persönliche Vorsprache nur nach vorheriger Terminvereinbarung.

Sie können uns die Aufteilungspläne / Unterlagen vor einem Termin in elektronischer Form (PDF-Datei) zusenden.

Bitte stellen Sie uns nach Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung Ihre Aufteilungspläne / Unterlagen in elektronischer Form (PDF-Datei) zur Verfügung.

Wenn Sie weitere Fragen haben, können Sie sich auch telefonisch informieren. Das Antragsformular und Merkblatt mit Checkliste sind auch im Internet abrufbar unter **www.weilheim-schongau.de**.

7. Erreichbarkeit

Anschrift:

Landratsamt Weilheim-Schongau
- Wohnungswesen -
Pütrichstraße 8
82362 Weilheim

Kontakt:

Telefon: 08 81 / 6 81 -
- 13 85
- 13 70
- 13 76

E-Mail: gutachterausschuss@lra-wm.bayern.de

Anlage

Checkliste zur Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach WEG

Checkliste

für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung – Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

Wir benötigen folgende Unterlagen:

liegt bei	wird nachgereicht	benötigte mindestens Ausfertigung(en)	Unterlage(n)/Bezeichnung:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Vollständig ausgefülltes Antragformular - Formblatt des Landratsamtes
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Baujahrangabe(n) der einzelne(n) Gebäudeteile(n), Anbauten und Umbauten
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Aktueller Grundbuchauszug (Vollständig) <u>Hinweise:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ inklusive Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abteilung I, II und III ▪ nicht älter als 3 Monate
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3-fach	Aktueller <u>Lageplan im Maßstab 1:1000</u> - nicht älter als 3 Monate
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3-fach	Aufteilungspläne mit <u>allen</u> Ansichten, Grundrissen, Schnitten im <u>Maßstab 1:100</u> - von <u>allen Gebäuden</u> die sich auf den Grundstück(en) befinden. <u>Hinweise:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle Grundrisse und Schnitte müssen bemaßt sein ▪ Bitte achten Sie auch auf die Richtigkeit der Schnittlinien in den Grundrissen ▪ Flächenangaben in den Räumen in m² im Grundriss darstellen ▪ Eigentumseinheitsnummerierung (keine Buchstaben) und Raumbezeichnung in den betreffenden Räumen im Grundriss darstellen ▪ Achten Sie auf den einheitlichen Maßstab 1:100, auf die Positionen, Ausrichtung und Fluchten der Zeichnungen, sowie auf die Nordrichtung/-Pfeil
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Wohn- und Nutzflächenberechnung (Einzel- bzw. Zusammenstellung mit Eigentumseinheitsnummerierung und Raumbezeichnung) <u>Hinweise:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Wohn-, Nutzflächenberechnung muss die Eigentumseinheitsnummerierung und Raumbezeichnung zugeordnet und erkennbar sein ▪ Angabe(n) über die Berechnung der Wohnfläche(n): <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> nach WoFIV <input type="checkbox"/> nach DIN 277 <input type="checkbox"/> nach DIN 283 ▪ Balkonfläche(n) wurde(n) zu: <input type="checkbox"/> ¼ <input type="checkbox"/> ½ <input type="checkbox"/> 1/1 in Ansatz gebracht. ▪ Terrassenfläche(n) wurde(n) zu: <input type="checkbox"/> ¼ <input type="checkbox"/> ½ <input type="checkbox"/> 1/1 in Ansatz gebracht. ▪ Bei der Flächenberechnung wurde der Putz berücksichtigt: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Zuordbarkeit der dauerhaften Außen-, Tief-, und Garagenstellplätze(n) <u>Hinweise:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soweit dauerhafte Stellplätze vorhanden sind, müssen diese aus dem Aufteilungsplan hervorgehen ▪ Bitte achten Sie auf die Eigentumseinheitsnummerierung und Zuordnung
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Geschossflächenzahl (GFZ) - können Sie aus ihrem/dem Bauantrag entnehmen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Grundflächenzahl (GRZ) - können Sie aus ihrem/dem Bauantrag entnehmen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Bruttogrundfläche (BGF) - können Sie aus ihrem/dem Bauantrag entnehmen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Anzahl der Geschosse - können Sie aus ihrem/dem Bauantrag entnehmen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Sonstiges (z.B. Vollmacht)

Bitte beachten Sie die Informationen im Merkblatt

Bitte denken Sie daran, dass erst nach Eingang der vollständigen Unterlagen eine Bearbeitung erfolgt!