

Merkblatt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung 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.

2. Antragsunterlagen

2.1 Antragsformular

Bezeichnen Sie bitte genau die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen.
Antragsberechtigt sind:

- a) die Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam
- b) die Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam
- c) jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann
- d) die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Buchstaben a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen.

Die Antragstellerinnen und Antragsteller oder Planer unterschreiben Antrag und sämtliche Aufteilungspläne.

2.2 Pläne

- a) Lageplan im Maßstab 1:1000
- b) Aufteilungspläne
dazu gehören:
 - **alle** Grundrisse der Geschosse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden
 - Ansichten und Schnitte

Die Pläne dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen!

Bei Änderungsanträgen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der nicht geänderten Bereiche ihre Gültigkeit.

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

Legen Sie alle Pläne in **mindestens 3-facher Ausfertigung** bei.

Ein Plansatz verbleibt bei der Stadt Kaufbeuren, Abteilung Bauverwaltung, der Zweite ist für das Grundbuchamt und der Dritte für den Notar. Sollten Sie für sich selbst oder Dritte Abgeschlossenheitsbescheinigungen benötigen, reichen Sie bitte entsprechend mehr Fertigungen ein.

Die Plansätze für die Bauverwaltung und ein Weiterer sind kostenlos.

Jede weitere Fertigung wird mit 10 % der Gebühr der Abgeschlossenheitsbescheinigung in Rechnung gestellt.

Bitte heften Sie die Pläne in o. g. Reihenfolge (je Ausfertigung) in eine Mappe oder einen Heftstreifen ab.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

3.1 Darstellung des Gebäudes

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

Die Aufteilungspläne müssen bei **Neubauten** mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher in der Regel frühestens zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden.

Bei **bestehenden Gebäuden** ist eine Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit den genehmigten Bauplänen ebenfalls erforderlich (Baubestandszeichnung).

3.2 Form der Pläne

Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein, keine aufgeklebten Klappen, Tippex-Eintragungen oder Radierungen haben. Sie dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen.

3.3 Darstellung der Geschosse

Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.

3.4 Nummerierung

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet.

Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit der Kennziffer der zugehörigen Eigentumseinheit gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben.

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

Baulich nicht abgeschlossene Bereiche, wie Gartenanteil oder erdgeschossige Terrassen können kein Sondereigentum bilden und sind ggf. über ein Sondernutzungsrecht zu regeln.

3.5 Räume, die außerhalb des Teileigentums liegen

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 ansonsten Gemeinschaftseigentum sein.

Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z.B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen) genehmigt sind.

3.6 Vorliegen der Abgeschlossenheit

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 Lattenverschläge“.

3.7 Tiefgaragen- bzw. Garagenstellplätze

Tiefgaragenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z.B. durch

- Wände, fest verankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
- in den Fußböden eingelassene Markierungssteine
- abriebfeste Komponentenklebestreifen
- Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50 cm)
(aufgemalte Markierungen reichen als „dauerhaft“ nicht aus).
- Hubplattformen (Doppel-, 4fach Parker etc.) können jeweils nur eine Nummer erhalten, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann.
Verschiebepplatten sind nicht sondereigentumsfähig.

Sondereigentum an Stellplätzen

Nach § 3 Absatz 3 WEG-E und § 6 AVA sind Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, und außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks, auf die sich Sondereigentum erstrecken soll, durch Maßangaben im Aufteilungsplan zu bestimmen. Diese Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen. Sie treten an die Stelle des Abgeschlossenheitserfordernisses, das für Räume gilt.

Dafür muss aus dem Plan in der Regel die Länge und Breite der Fläche sowie ihr Abstand zu den Grundstücksgrenzen ergehen.

Dies gilt auch für einen Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage. In der Bauzeichnung muss jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, eindeutig bezeichnet werden (zum Beispiel „Nr. 5 (oben)“, „Nr. 6 (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“).

4. Weiter ist zu beachten

4.1 Wohnungsausstattung

Innerhalb einer jeden Wohnung müssen sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden.

Bad oder Dusche müssen nicht zwingend vorhanden sein. 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 zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

4.2 Abgeschlossenheit von Wohnungen

Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.

4.3 Abschließbarer Zugang

Wohnungs- und Teileigentum muss 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 Eigentümerinnen und Eigentümer erreichbar sein.

Der Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen.

5. Weitere Hinweise

5.1 Überprüfung durch die Abteilung Stadtplanung und Bauordnung

Die Abteilung Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Kaufbeuren behält sich vor, bei Aufteilung bestehender Gebäude die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Bestand zu überprüfen.

5.2 Fragen

Für Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauverwaltung unter der Telefonnummer 08341/437-414, E-Mail: bauverwaltung@kaufbeuren.de, gerne zur Verfügung.