



Merkblatt

Zur Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

I. Allgemeines

1. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung für die notarielle Beurkundung und die Eintragung ins Grundbuch. Es sind daher Formalitäten zu beachten, auf die die Stadt Friedberg keinen Einfluss hat.
2. Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 3 WEG werden pro Grundstück (= eine Flurstücksnummer) ausgestellt. Alle Gebäude (auch Nebengebäude) sind vollständig zu erfassen.
3. Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein **Dauerwohnrecht** nach § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 WEG 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.).

II. Antragsunterlagen

1. Antrag auf Formblatt

- Bitte geben Sie die genaue Adresse und die Telefonnummer des Antragstellers an

Antragsberechtigt sind:

- a) Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam
 - b) Erbbauberechtigte, einzeln oder gemeinsam
 - c) jeder der ein rechtliches Interesse an einer Bescheinigung darlegen kann
 - d) die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen
- Wenn eine Bauantrags-Nummer vorhanden ist, bitte angeben
 - Bitte ankreuzen, ob Antrag auf Neuerteilung, Änderung/Ergänzung oder Dauerwohn-/Dauernutzungsrecht gestellt wird
 - Bitte ankreuzen, ob Gebäude ein Alt- oder Neubau ist
 - Bezeichnen Sie bitte genau die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen
z. B. mit Nummer 1 bis 4 bezeichnete Wohnungen
 - Bitte geben Sie die genaue Lage des Gebäudes an bzw. wo dieses errichtet wird (Bauort)
 - Der Antragsteller unterschreibt den Antrag



2. Erklärung zum Bestand (= bestehendes Gebäude) oder Neubau

- Grundstück angeben, auf dem das Gebäude besteht
- Unterschrift Antragsteller nicht vergessen

3. Änderungsanträge

Bei Änderungsanträgen bereits ausgestellter Bescheinigungen müssen Sie die Unterschriften aller von der Änderung betroffenen Eigentümer und Eigentümerinnen vorlegen.

Bei Änderungsanträgen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der unveränderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch.

4. Anlagen

Alle Anlagen (außer Antragsformular + Erklärung zum Bestand bzw. Neubau) sind in **dreifacher Ausfertigung** gefaltet beizufügen.

Sollten Sie für sich selbst oder Dritte (z. B. Hausverwaltung) Pläne benötigen, reichen Sie entsprechend **mehr** Fertigungen ein.

- **Lageplan M 1:1000** (nicht älter als 1 Jahr, muss nicht amtlich sein)
- **Grundrisse, Schnitte, Ansichten M 1:100** von sämtlichen Gebäuden, die sich auf dem Grundstück befinden
- **auch Grundriss der nicht ausgebauten Dachräume u. Spitzböden, sofern sie höher als 1 m an der höchsten Stelle sind** (3-fach)

Die beigefügten Bauzeichnungen dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen.

Der Antragsteller muss auf jedem Plan mit Datum unterschreiben. Das Datum auf den Plänen muss identisch mit dem Datum auf dem Antragsformular sein.

III. **Beschaffenheit der Aufteilungspläne**

1. Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und neben Grundrissen auch Schnitte und Ansichten enthalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen.
2. Die Aufteilungspläne (Bauzeichnungen) müssen bei Neubauten mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher frühestens zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden.

Bei bestehenden Gebäuden müssen die Aufteilungspläne dem abgeschlossenen Baubestand entsprechen (= genehmigter Altbestand).
3. Die Pläne haben Urkundencharakter und dürfen daher nicht zusammengeklebt oder geheftet sein oder aufgeklebte Klappen, Tippex-Eintragungen oder Bleistifteintragungen sowie Radierungen haben.
4. Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.



5. Nummerierung (① ② ③) = arabische Ziffer in einem Kreis)

- Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (z. B. Wohnung ①) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet ①. Diese muss in **jedem Raum** einschließlich der Balkone im Grundrissplan eingetragen werden (in jedem Plan = 3fach). Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben. **Bitte** keinen Bleistift verwenden.
- Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum müssen i. d. R. Treppenträume, Heizungs- und Tankraum, Hausanschlussraum, Fahrradkeller, Kinderwagenräume, Waschküchen verbleiben.
- Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.
- Außerhalb des Gebäudes liegende Teile wie z.B. Stellplätze und Terrassen können Sondereigentum bilden, wenn diese durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.
- Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind z. B. Büro, Hobbyraum, Läden oder Praxisräume.
- Auch die genaue Nutzung der Räume ist anzugeben. Diese muss bei jedem nummerierten Raum im Grundrissplan eingetragen werden.
- Bei der Nummerierung sollten Sie mit den Wohnungen beginnen, Teileigentum (Läden, Büros, Gaststätten usw.) anschließend und Garagen zum Schluss beziffern.
- Räume wie 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) genehmigt sind.
- Bei Keller- und Speicherabteilen tragen Sie bitte die Art des Zugangs bzw. Verschlusses in die Pläne ein (z.B. Einschubtreppe, abschließbare Lattenverschlüsse).

6. Für Garagen, Stellplätze und Freiflächen können:

- 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, Gartenfläche Nr. 3 usw.).
- auf Grund der Gesetzesänderungen zum Wohnungseigentum 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-Zahl der Fläche angegeben werden. Es ist beim Erdgeschossgrundriss eine Darstellung des gesamten Grundstücks erforderlich, wenn Stellplätze, Terrassen oder Gartenteile als Sondereigentum aufgeteilt werden sollen.

IV. Gebühren

Die Gebühren sind im Kostenverzeichnis des Freistaates Bayern geregelt.
Die Gebühr beträgt im Regelfall 100,-- € / Sondereigentumseinheit (Neubau) und 130,-- € / Sondereigentumseinheit (Altbau, sofern eine Baukontrolle durchgeführt wird).

V. Hinweis:

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.

VI. Rückfragen:

Bei Rückfragen steht Ihnen für das Stadtgebiet Friedberg Frau Raffer, Baureferat Friedberg, Tel. 0821/6002-303 gerne zur Verfügung.

VII. 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 eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben.
- ♦ dazu können auch zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören;
 - ♦ ein freier Zugang zum jeweiligen Sondereigentum muss jederzeit gewährleistet sein (i.d.R. immer vom Gemeinschaftseigentum aus erreichbar);
 - ♦ für Stellplätze, Terrassen oder 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 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;
 - ◆ nicht sondereigentumsfähig (= zwingend Gemeinschaftseigentum) sind z.B. Treppenhäuser, Flure, Heizung, Fahrrad- und Kinderwagenräume, Waschküche, tragende Konstruktionen, Dächer und Außenwände;
 - ◆ 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.
- 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 den gemeinschaftlichen Räumen.