

Information zur Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1. Allgemeines

- 1.1** 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.
- 1.2** 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. Antragsunterlagen

2.1 Antrag

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 Nr. a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen

Die Antragstellerinnen und Antragsteller unterschreiben Antrag und Aufteilungspläne.

2.2 Lageplan M = 1 : 1.000 und Aufteilungspläne M = 1 : 100:

alle Grundrisse, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden, Ansichten und Schnitte, alle Pläne in mindestens 2-facher Ausfertigung. Ein Plansatz verbleibt im Bauakt, der zweite ist für das Grundbuchamt. Sollten Sie für sich selbst oder Dritte (z. B. Notar, Hausverwaltung) Pläne benötigen, reichen Sie entsprechend mehr Fertigungen ein.

Beschriften Sie bitte die Pläne im oberen Drittel der Frontseite, z.B.:

Aufteilungsplan

1. Fertigung

Hafnerstraße 11
Grundriss KG - EG

Lassen Sie darunter einen Freiraum von ca. 20 x 20 cm für unseren behördlichen Stempel. Bei Änderungsanträgen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der ungeänderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch.

2.3 Baubestandserklärung:

Bei Anträgen für bestehende Gebäude unterschreiben die Antragstellerinnen und Antragsteller eine vom Landratsamt Passau vorformulierte Erklärung zum Baubestand (Aufteilungspläne stimmen mit dem Bestand überein.)

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

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 getrennt sind.

- 3.1** Die Aufteilungspläne müssen bei Neubauten mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen, die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher frühestmöglich zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden. Bei bestehenden Gebäuden müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen. Bei geringfügigen baulichen Maßnahmen (z. B. geringfügige Grundrissänderungen, Verstärkung von Trennwänden, Ein- und Ausbau von Türen, Einbau eines WC) wird vor Erteilung der Bescheinigung geprüft, ob die Maßnahmen durchgeführt wurden.
- 3.2** Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder aufgeklebte Klappen, Tippex-Eintragungen oder Radierungen haben. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen vor, z. B. "Nummern im Keller geändert" Datum, Unterschrift oder "Balkon abgestrichen" Datum, Unterschrift.

3.3 Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.

3.4 Nummerierung: ① ② ③

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet. Diese muss in jedem Raum und in Balkonen der Einheit im Grundrissplan eingetragen 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. Buchstaben dürfen Sie nicht verwenden. Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteil, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze können kein Sondereigentum bilden.

3.5 Bei der Nummerierung sollten Sie mit den Wohnungen beginnen, Teileigentum (Läden, Büros, Gaststätten usw.) anschließend und Garagen zum Schluss beziffern.

3.6 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) erforderlich sind.

3.7 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".

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

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

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

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

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

4. Weiter ist zu beachten

4.1 Innerhalb einer jeden Wohnung muss 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 Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.

4.3 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 Eigentümerinnen und Eigentümer erreichbar sein.

4.4 Die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit von Kellerabteilen und Garagenstellplätzen entnehmen Sie bitte den Punkten 3.7 und 3.8.

5. Ergänzende Hinweise

5.1 Das Landratsamt Passau behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand zu überprüfen. Bei einem vereinbarten Termin empfehlen wir, die Mieterinnen und Mieter rechtzeitig über Zweck und Zeitpunkt der Besichtigung zu unterrichten.