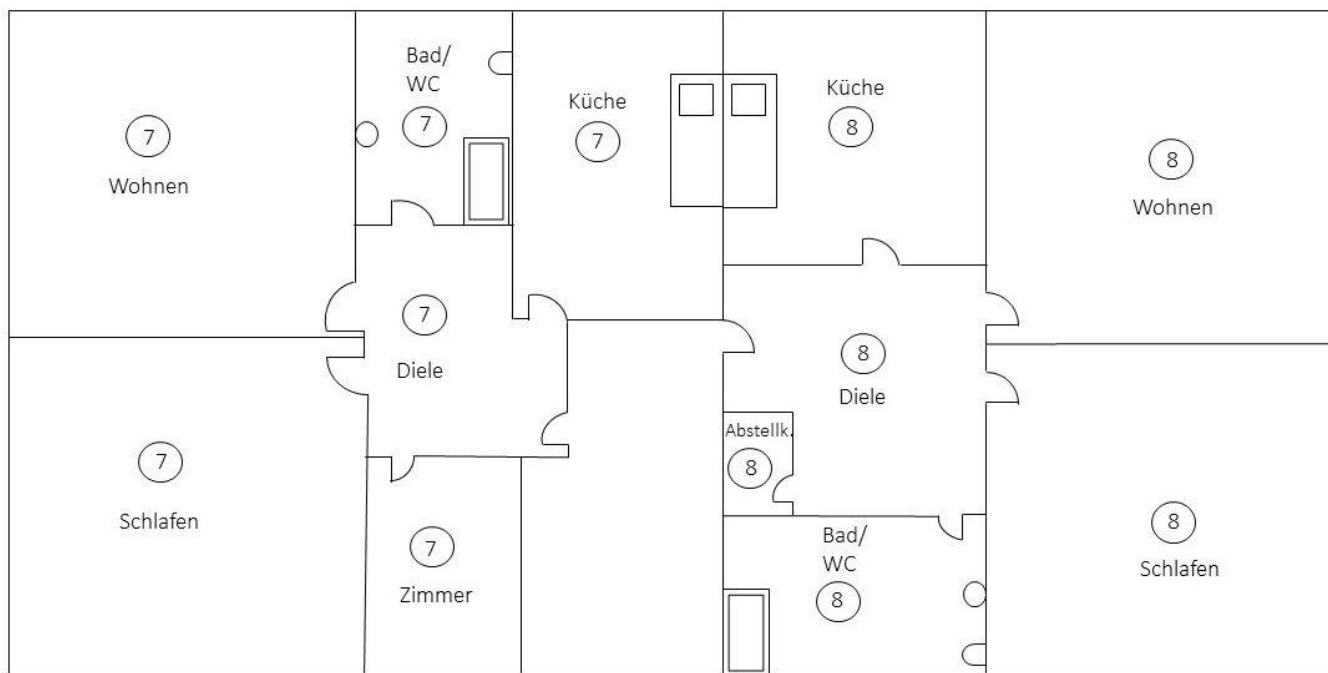


Informationen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplänen



Inhalt:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentümergebot (WEG) | Seiten 2 – 4 |
| 2. Checkliste für Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne | Seite 5 |
| 3. Organisatorisches und Service | Seite 6 |

Diese Broschüre ist eine Arbeitshilfe bei der Erstellung von Anträgen auf Abgeschlossenheitsbescheinigung und den dazugehörigen Aufteilungsplänen im Landkreis Landshut. Ein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit besteht nicht. Die rechtlich verbindliche Überprüfung von Anträgen auf Abgeschlossenheitsbescheinigung bleibt dem Prüfverfahren im jeweiligen Einzelfall vorbehalten.

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine von der zuständigen Baubehörde ausgestellte Bescheinigung, die bestätigt, dass eine Wohnung oder sonstige Räume innerhalb eines Gebäudes in sich abgeschlossen sind. Sie ist nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zwingende Voraussetzung für die Eintragung von Sondereigentum (Wohnungseigentum oder Teileigentum) im Grundbuch. Die Bescheinigung muss sich darauf beziehen, dass die jeweiligen Räume baulich von anderen Einheiten abgeschlossen sind und einen eigenen abschließbaren Zugang besitzen.

1. Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 7 Abs. 4 i. V m. § 3 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) werden pro Grundstück ausgestellt.

Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen, also auch Garagen, Gartenhäuser, Schuppen und sonstige Nebengebäude.

Als Wohnungseigentum wird das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört, bezeichnet (§ 1 Abs. 2 WEG).

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§ 1 Abs. 3 WEG).

2. Antragsunterlagen

2.1 Antragsformular

Unter folgendem Link können Sie das Antragsformular herunterladen:

https://www.landkreis-landshut.de/hostedmedia/21921/sg40_abgeschlossenheitsbescheinigung_und_aufteilungsplan_ant.pdf

Antragsberechtigt sind:

- Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam
- Erbbauberechtigte, einzeln oder gemeinsam
- Die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der vorgenannten Antragsberechtigten vorlegen (z. B. Makler, Architekten)

2.2 Pläne

2.2.1 Lageplan im Maßstab 1: 1000 (nicht älter als ein Jahr), bei Neubauten gezeichneter Lageplan im Maßstab 1 : 1000 mit Darstellung der zu errichtenden Gebäude.

2.2.2 Aufteilungspläne, dazu gehören

- alle Grundrisse aller Gebäude, auch Grundrisse von beschränkt begehbaren Dachräumen oder Spitzböden
- Schnitte und alle Ansichten aller Gebäude

3. Beschaffenheit und Form der Aufteilungspläne

3.1 Form

Die Aufteilungspläne sind digital im PDF-Format oder in einfacher Ausfertigung analog einzureichen.

Sie dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen.

Ein bestimmter Maßstab ist für die Aufteilungspläne nicht vorgeschrieben.

Eine angemessene Lesbarkeit muss jedoch sichergestellt werden.

3.2 Darstellung des Gebäudes und des Grundstückes

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

Jedes Geschoss ist einzeln darzustellen.

Eine Darstellung des gesamten Grundstücks im Erdgeschossgrundriss ist erforderlich, wenn Stellplätze außerhalb der Gebäude, Terrassen oder Gartenanteile als Sondereigentum aufgeteilt werden sollen.

Bei Änderungsanträgen zu bereits erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen, 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.

3.3 Nummerierung Sondereigentum - Sondernutzungsrecht

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet. Jeder Raum muss mit der Ziffer der zugehörigen Eigentumseinheit gekennzeichnet sein (auch Balkone und Terrassen).

Die Nutzung der Räume ist anzugeben. (z.B. Küche, Keller, Heizraum, usw.)

Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum.

Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Treppenträume, Heizung, Fahrrad-, Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben.

Außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks, wie Gartenanteile, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze sind sondereigentumsfähig, wenn sie durch zentimeterscharfe, genaue Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt sind. (Die Nummerierung erfolgt wie im 1. Absatz beschrieben)

Separates Sondereigentum ist allerdings nur bei Stellplätzen möglich.

Ggf. können z. B. für Terrassen, Carports oder auf dem Grundstück liegende Stellplätze (welche nicht separat veräußert, sondern einer Wohneinheit zugeordnet werden sollen) über Sondernutzungsrechte bei einem Notar geregelt werden. Somit sind keine genauen Maßangaben erforderlich. Hierzu ist lediglich die Bezeichnung „SNR1“ (d.h. Sondernutzungsrecht für z.B. Wohnung 1) zu verwenden.

3.4 Keller-, Speicher-, und Hobbyräume

Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer wie das jeweilige Sondereigentum.

Diese Räume müssen den Eigentumsanteilen zugeordnet werden oder Gemeinschaftseigentum sein.

Sie können dann ein eigenständiges Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung genehmigt sind (z. B. notwendiger Kellerabstellraum für eine Wohnung).

3.5 Abgeschlossenheit

Sondereigentum kann als abgeschlossen bescheinigt werden, wenn die Räume, die das einzelne Sondereigentum bilden, gegenüber anderen Wohnungen, sonstigen Räumen und dem gemeinschaftlichen Eigentum dauerhaft räumlich abgetrennt sind.

Ein freier Zugang zum jeweiligen Sondereigentum muss jederzeit gewährleistet sein.

Für Stellplätze, Terrassen, 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 bzw. Gebäudekanten notwendig.

Garagenstellplätze und Stellplätze außerhalb von Garagen können Sondereigentum sein, wenn sie vermasst sind.

Gleiches gilt für Stellplätze in Mehrfachparkern.

Bei Mehrfachparkern ist jede Parkebene als einzelner Grundriss darzustellen (z. B. untere Parkebene, obere Parkebene).

3.6 Kochgelegenheit und Toiletten (Begriff der Wohnung)

In jeder Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit, ein Bad mit Badewanne oder Dusche sowie eine eigene Toilette befinden. Bei der Küche oder der Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. Im genehmigten Altbestand müssen Bad oder Dusche nicht zwingend vorhanden sein.

Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen. Sie sind mit der gleichen Ziffer dem Sondereigentum zuzuordnen.

Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Laden, Büro etc.), müssen eigene Toiletten zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

3.7 Abgeschlossenheit von Wohnungen

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

3.8 Abschließbarer Zugang

Jedes 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 Eigentümer/-innen erreichbar sein.

4. Gebühren Abgeschlossenheitsbescheinigung

Für die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird eine Gebühr in Höhe von 100€ pro Einheit berechnet. Bei Stellplätzen oder Kellerräumen, welche einzeln veräußert werden sollen, ist mit einer zusätzlichen Gebühr von 25€ pro Einheit zu rechnen.

Checkliste für Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigung



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

damit Ihr Antrag zügig und ohne zeitaufwendige Nachforderungen bearbeitet werden kann, nutzen Sie bitte diese Checkliste. Sie hilft Ihnen sicherzustellen, dass alle Bauzeichnungen den rechtlichen Anforderungen entsprechen.

Wer ist antragsberechtigt? Antragsberechtigt sind ausschließlich die Eigentümerinnen und Eigentümer, Erbbauberechtigte, Personen, welche ein rechtliches Interesse nachweisen kann (z.B. Kaufinteressenten) oder Makler/Architekten mit Einverständniserklärung der vorgenannten Personen.

1. Allgemeine Unterlagen & Formate

- ☐ Ist das Antragformular vollständig ausgefüllt und unterschrieben?
https://www.landkreis-landshut.de/hostedmedia/21921/sg40_abgeschlossenheitsbescheinigung_und_aufteilungsplan_ant.pdf
- ☐ Ist ein aktueller amtlicher Lageplan des Grundstücks beigelegt?
- ☐ Sind die Pläne im passenden Format (DIN A3) und gut lesbar?

2. Anforderungen an die Bauzeichnung (Aufteilungsplan)

- ☐ Sind die Grundrisse von allen Geschossen für jedes Haupt- und Nebengebäude vorhanden?
(vom Kellergeschoss über das Erdgeschoss und die Obergeschosse bis hin zum Spitzboden)
- ☐ Wurde für den Spitzboden ein eigener, vollständiger Grundriss beigelegt?
(auch bei einem nur beschränkt begehbaren Spitzboden wird ein Grundriss benötigt. Die reine Darstellung im Schnitt reicht rechtlich nicht aus! Vgl. *BayObLG, 16.06.1997, 2Z BR 71/97*).
- ☐ Sind die erforderlichen Gebäudeschnitte für jedes Haupt- und Nebengebäude beigelegt?
- ☐ Sind alle Ansichten für jedes Haupt- und Nebengebäude vorhanden?
- ☐ Sind Außenbereiche (Terrassen, Stellplätze, Gartenflächen usw.), die Sondereigentum werden sollen mit zentimeterscharfen Maßangaben oder der Bezeichnung SNR für Sondernutzungsrecht versehen?
(Die Maße müssen von klaren Fixpunkten wie Grundstücksgrenzen oder Außenwänden ausgehen sowie Länge x Breite).
- ☐ Ist jede einzelne Einheit (inklusive zugehörige Balkone, Terrassen, Kellerräume oder Garagen) mit der gleichen, eindeutigen Nummer gekennzeichnet?
(Achtung: Alles, was im Plan keine Nummer erhält, gilt kraft Gesetzes als Gemeinschaftseigentum!)

3. Bauliche Voraussetzungen

- ☐ Besitzt jede Einheit einen eigenen, abschließbaren Zugang?
(Der Zugang muss direkt von der Straße, einem gemeinschaftlichen Treppenhaus oder Vorraum kommen und darf nicht durch die Räume einer anderen Partei führen!)
- ☐ Liegt eine komplette bauliche Trennung vor?
(Es darf keine direkten Türverbindungen oder Durchgänge zu fremden Wohnungen geben!)
- ☐ Sind alle außerhalb der Wohnung liegenden Zusatzräume (z.B. Kellerabteile) fest abgetrennt und eigenständig abschließbar?
- ☐ Sind alle eingereichten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan) absolut widerspruchsfrei und stimmen untereinander überein?

Organisatorisches und Service

Kontakt:

E-Mail: Sydney.Alickaj@landkreis-landshut.de
Telefon: 08703/ 9073-4438

Postanschrift für Antragsunterlagen:

Landratsamt Landshut
Sachgebiet 44, z.H. Frau Aliçkaj
Josef-Neumeier-Allee 1
84051 Essenbach