

Merkblatt

zum Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung nach
dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1. Allgemeines

- 1.1. Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 3 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 (Formblatt)

Bezeichnen Sie bitte genau die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen. Antragsberechtigt sind alle Eigentümer*innen nur gemeinsam. Sie alle müssen den Antrag und die Aufteilungspläne unterschreiben oder eine Vollmacht erteilen. Bei Änderungsanträgen bereits ausgestellter Bescheinigungen müssen Sie die Unterschriften aller von der Änderung betroffenen Eigentümer*innen vorlegen.

2.2. Aktueller Grundbuchauszug, nicht älter als ein Jahr, oder Kaufvertrag, nicht älter als ein Jahr.

2.3. Lageplan M = 1 : 1000 und Aufteilungspläne M = 1 : 100:

Alle Grundrisse, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden, Ansichten und Schnitte, alle Pläne in mindestens 3-facher Ausfertigung. Sollten Sie für sich selbst oder Dritte (Notar, Hausverwaltung, usw.) zusätzliche Plansätze benötigen, reichen Sie entsprechend mehr Fertigungen ein.

Beschriften Sie bitte die Pläne auf der Frontseite z. B. so:

Aufteilungsplan für das Wohnhaus an der
_____, Fl. Nr. _____,
Gemarkung Germering/Unterpfaffenhofen

Grundrisse KG und EG M 1:100

Unterschrift Antragsteller/-in:.....

Lassen Sie bitte auf der Frontseite einen Freiraum von ca. 15 x 15 cm für den 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.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

- 3.1. Die Aufteilungspläne müssen bei Neubauten mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen. Bei bestehenden Gebäuden müssen sie dem Baubestand entsprechen.
- 3.2. Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder aufgeklebte Klappen, Tipp-Ex-Eintragungen oder Radierungen haben. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich 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 der Einheit im Grundrissplan eingetragen sein. Räume ohne Ziffern in einem Kreis sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z.B. Treppenträume, Heizung, „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Diese Räume sind mit einem G zu kennzeichnen. Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteile und erdgeschossige Terrassen können nicht als abgeschlossen bescheinigt werden.

- 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 Eigentumseinheiten 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.
- 3.7. 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, festverankerte 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 alleine reichen als „dauerhaft“ nicht aus.
- 3.9. Stellplätze in einer Mehrfachparkanlage.
In der Bauzeichnung muss jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, eindeutig bezeichnet werden (z. B. „Nr. 5 (oben)“, „Nr. 6 (unten)“).

Zulässig ist es auch, jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen (z. B. „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“, „untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“).

3.10 Offene Stellplätze

Die Maßangaben bei Stellplätzen und Teilen des Grundstücks müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grundstücksgrenzen zu bestimmen.

(§ 3 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes)

3.11 Außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, müssen durch Maßangaben bestimmt sein. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grundstücksgrenzen zu bestimmen.

(§ 3 Absatz 3 und § 6 des Wohnungseigentumsgesetzes)

4. Weiter ist zu beachten

4.1. Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit, ein eigenes WC und ein Bad oder eine Dusche befinden. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen. Da eine Wohnung für die Führung eines selbstständigen Haushaltes ohne Missstände geeignet sein soll, soll sie nicht kleiner als 25 m² sein.

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 Eigentümer(innen) erreichbar sein.

5. Ergänzende Hinweise

5.1. Die Stadt Germering behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand zu überprüfen. Bei einem vereinbarten Termin empfehlen wir, die Mieter(innen) rechtzeitig über Zweck und Zeitpunkt der Besichtigung zu informieren.

A n t r a g

auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Antragsteller:Tel. Nr.:.....

Straße, Hs.Nr.:

PLZ, Ort:

Bauvorhaben/Objekt, für das die Aufteilung erfolgen soll:

Eigentümer:

Straße, Hs.Nr.:

Ort:

Grundbuch von

Fl. Nr., Gemarkung....., Band....., Blatt.....

bestehendes Gebäude

zu errichtendes Gebäude

für die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nummer bis bezeichneten Wohnungen

mit Nummer bis bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

mit Nummer bis bezeichneten Garagen/Tiefgaragenabstellplätze

mit Nummer bis bezeichneten Stellplätze / Teile des Grundstücks

mit Nummer bis bezeichneten gewerblichen Räume

Anlagen: 1 amtlicher Lageplan
 1 Grundbuchauszug
 3 Satz Aufteilungspläne
 1 Vollmacht

.....
Unterschrift

Verantwortlich für die Verarbeitung Ihrer Daten ist die Große Kreisstadt Germering. Wir verarbeiten Ihre Daten um ausschließlich für bauordnungsrechtliche Verfahren. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6, Abs. 1 Buchstabe e.) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i.V.m. Art. 4 des Bayerischen Datenschutzgesetzes (BayDSG) in Verbindung mit dem jeweils anzuwendenden Fachgesetz.

Allgemeine Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie im Internet auf der Homepage der Stadt Germering (https://www.germering.de/germering/site.nsf/id/pa_de_datenschutz.html) abrufen. Weitere Informationen erhalten Sie bei Bedarf von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter.