INFORMATIONSBLATT ZUR AUSSTELLUNG VON ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNGEN NACH DEM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (WEG)

Dieses Info-Blatt dient als Anhaltspunkt und nicht als rechtliche Information. Es kann vorkommen, dass rechtliche Änderungen nicht aktuell und zeitnah eingearbeitet werden. Wir bitten hierfür um Verständnis. Bei Fragen sprechen Sie uns gerne an.

1. Allgemeines

1.1 Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

1.2 Teileigentum ist das Sondereigentum an 'nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen' eines Gebäudes (z.B. Läden, Büros, Garagen etc.) in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

1.3 Gemeinschaftseigentum (und damit nicht sondereigentumsfähig) sind die Teile, Anlagen u. Einrichtungen des Gebäudes und des Grundstücks, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
Hierzu zählen insbesondere: Heizräume mit der gemeinschaftlichen Heizung einschließlich Zugang, Aufzugsmaschinenräume, nicht nutzbare Dachräume etc.
Liegt z.B. der einzige Zugang zum Keller u. damit z.B. zum Heizraum innerhalb der Erdgeschosswohnung und nicht im gemeinschaftlichen Treppenraum, muss entweder eine gesonderte Kelleraußentreppe geschaffen werden oder jeweils ein unabhängiges Heizsystem für die Obergeschosswohnung(en) eingebaut werden.

1.4 Für die Aufteilung von Garagen- oder Tiefgaragenstellplätzen gibt es drei Möglichkeiten:
- als Gemeinschaftseigentum (ggf. mit Sondernutzungsrechten)
- zugeordnet zu den Sondereigentumseinheiten (gleiche Ziffer)
- als eigenes Teileigentum.

1.5 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung stellt eine Erklärung der Baubehörde dar und ist kein Verwaltungsakt. Stimmt die Erklärung nicht (mehr) mit dem Baubestand überein, kann sie von der ausstellenden Behörde für kraftlos erklärt werden.

1.6 Die Aufteilungspläne sind die von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehenen Bauzeichnungen, aus denen die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und die Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäude- und Grundstücksteile ersichtlich sind.
Für die Aufteilungspläne braucht keine Bauvorlageberechtigung nachgewiesen werden; auch die Unterschrift eines Planverfassers ist nicht erforderlich.
Stellplätze und außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks sind in den Aufteilungsplänen durch Maßangaben zu bestimmen.
Fenster (auch Dachflächenfenster) und Türen müssen in den Grundrisszeichnungen und den Ansichten übereinstimmen, da hiermit Aussagen über die gemeinschaftlichen Außenwände des Gebäudes getroffen werden.

1.7 Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne bilden inhaltlich eine Einheit. Das Grundbuchamt nimmt den Aufteilungsplan als Urkunde zu den Grundakten des Wohnungsgrundbuches. Der Aufteilungsplan ist damit Inhalt des Wohnungsgrundbuches und nimmt am öffentlichen Glauben teil.

1.8 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 i.V.m. § 3 WEG werden pro Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen.

1.9 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**

Die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen, sind genau zu bezeichnen. 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 Nrn. a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen.

Die Antragsteller/Innen unterschreiben Antrag und Aufteilungspläne.

2.2 **Aktueller Grundbuchauszug** oder Kaufvertrag, nicht älter als ein Jahr (soweit sich die Eigentümereigenschaft nicht aus dem amtl. Lageplan ergibt).

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

- **alle Grundrisse** (auch von nicht ausgebauten Dachräumen u. Spitzböden),
- **Ansichten** und **Schnitte** (auch für Garagen),

Alle Pläne sind **mindestens** 2-fach vorzulegen, empfohlen wird die Vorlage 3-fach.

Ein Plansatz verbleibt im Bauakt, der zweite ist für das Grundbuchamt. Soweit weitere Ausfertigungen benötigt werden, sind entsprechend zusätzliche Plansätze einzureichen.

Die Pläne sind wie folgt zu beschriften:

Im oberen Drittel der Frontseite z.B.

Aufteilungsplan 1.Fertigung
Musterstraße 10
Grundriss KG - EG

Darunter ist ein Freiraum von ca. 10 x 10 cm für behördliche Stempel freizulassen.

Bei **Änderungsanträgen** behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der nicht geänderten Bereiche ihre Gültigkeit.
In den Änderungsplänen sind deshalb nur die Änderungen darzustellen und die nicht betroffenen Bereiche durchzustreichen. Die Änderungen sind zudem im Antragsformblatt genau zu beschreiben.

2.4 **Baubestandserklärung**
Bei Anträgen für **bestehende Gebäude** unterschreiben die Antragstellerinnen und Antragsteller eine 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 erhalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Es muss ersichtlich gemacht werden, wie Gemeinschafts- u. Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind.

3.1 Die Aufteilungspläne müssen bei **Neubauten** mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen, die WEG-Bescheinigung 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 der Trennwände, Ein- und Ausbau von Türen, Einbau eines WC) kann vor Erteilung der Bescheinigung durch die Baubehörde geprüft werden, ob die Maßnahmen durchgeführt wurden um sicherzustellen, dass die Abgeschlossenheit tatsächlich vorliegt.

3.2 Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder aufgeklebte Klappen, Tippex-Eintragungen oder Radierungen haben. Handschriftl. Änderungen müssen **deutlich** gemacht werden, **z.B.**"Nummern im Keller geändert" -Datum Unterschrift- oder "Balkon gestrichen" -Datum Unterschrift-.

3.3 Jedes Geschoss ist einzeln darzustellen.

3.4 **Nummerierung** (1) (2) (3) **usw.** (arabische Ziffern **in einem Kreis**)

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer **arabischen Ziffer in einem Kreis** gekennzeichnet (keine Buchstaben etc.). Diese Ziffer 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. Treppenräume, Heizung, "nicht nutzbare Dachräume", Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben.
Baulich nicht abgeschlossene Bereiche, für die Sondereigentum gebildet werden soll wie Gartenanteile, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze sind in den Aufteilungsplänen zwingend mit Maßangaben zu versehen.

3.5 Bei der Nummerierung soll mit den Wohnungen begonnen werden; Teileigentum (Läden, Büros etc.) anschließend, 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 wie die Sondereigentumseinheit. Sie können nur dann ein eigenes Sondereigentum (Teileigentum mit eigener Ziffer) bilden, wenn sie nicht baurechtlich 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 ist die Art des Abschlusses in die Pläne einzutragen z.B. "abschließbare Lattenverschläge".
Türen zwischen zwei Sondereigentumseinheiten sind nicht zulässig (Ausnahme: brandschutztechnisch notwendige Türen, in diesem Fall erfolgt ein Hinweis in der Bescheinigung).

3.8 **Garagenstellplätze** ohne baulichen Abschluss (wie z.B. bei einer Einzelgarage) in Tiefgaragen etc. sind mit Maßangaben zu versehen. Dies gilt auch für offene Stellplätze und Carports, wenn an diesen Sondereigentum gebildet werden soll.

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

4. Sonstige Hinweise

4.1 Jede Wohnung muss die Mindestvoraussetzungen des Art. 46 BayBO erfüllen. Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder der Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. 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 ohne Inanspruchnahme fremder Sondereigentumseinheiten erreichbar sein.

4.4 Die Bauverwaltung behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem tatsächlichen Baubestand nach vorheriger Vereinbarung zu überprüfen. Der Antragsteller wird in diesem Fall rechtzeitig verständigt, damit Mieter von der Besichtigung vorher unterrichtet werden können.

4.5 Die Bescheinigung kann mit Bedingungen verbunden werden, deren Erfüllung Voraussetzung für die Gültigkeit ist (z.B. Bedingung für die Gültigkeit der Bescheinigung bei einem Gebäude auf zwei Grundstücken: vorherige Grundstücksvereinigung).