



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 i. V. m. § 3 Abs. 2 WEG werden pro Grundstück (= eine Flurstücksnummer) ausgestellt. Alle Gebäude, auch Nebengebäude, auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen.
3. 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 ein **Dauernutzungsrecht** (z. B. Gaststätten, Länden, 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 genau an, wo das Gebäudes besteht, bzw. errichtet wird (= Bauort)
 - Der Antragsteller unterschreibt den Antrag



2. Erklärung zum Baubestand = bestehendes Gebäude

- Grundstück angeben, auf dem Gebäude besteht
- Datum ausfüllen, an dem Pläne bauaufsichtlich genehmigt wurden
- Unterschrift Antragsteller nicht vergessen

3. Erklärung bei Neubauten = zu errichtendes Gebäude

- siehe Erklärung zum Bestand

4. 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 ungeänderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch.

5. Anlagen

Alle Anlagen (außer Antragsformular + Erklärung zum Bestand + Erklärung bei Neubauten) 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** (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)

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 frühestmöglich 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 Radierungen haben.

4. Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.

5. Nummerierung (   = arabische Ziffer in einem Kreis)

- Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (z. B. Wohnung ) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet . Diese muss in **jedem Raum** und in Balkonen 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. Treppenräume, Heizung, Fahrradkeller, Kinderwagenräume, Waschküchen verbleiben.
- Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.
- Räumlich nicht abgeschlossene Bereiche, wie Gartenanteile, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze (auch Carports) können kein Sondereigentum bilden.
- Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind z. B. Büro, Hobbyraum, Läden oder Praxisräume.
- Die genaue Nutzung ist in jedem Raum anzugeben.
- 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 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.

6. Garagen

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

- Wände, festverankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
- in 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.

IV. Weiter ist zu beachten

1. Innerhalb einer jeden Wohnung müssen sich eine **Küche** oder **Kochgelegenheit**, **Schlafzimmer** oder **Schlafgelegenheit**, ein **eigenes WC**, sowie **Wasserversorgung** und **Ausguss** 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, Praxis, Büro etc.) müssen eigene WC's zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Wohnung liegen.

2. Nicht kleiner als 25 m²
3. Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.
4. Wohnungs- und Teileigentum müssen einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Treppenhaus oder einem gemeinschaftlichen Vorraum haben. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen. Gemeinschaftseigentum muss für **alle** Eigentümer und Eigentümerinnen erreichbar sein.

V. Gebühren

Die Gebühren sind im Kostenverzeichnis des Freistaates Bayern geregelt.
Die Gebühr beträgt im Regelfall 100,-- € / Sondereigentumseinheit.

VI. 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.

VII. Rückfragen:

Bei Rückfragen steht Ihnen für das Stadtgebiet Friedberg Herr Müller, Baureferat Friedberg, Tel. 0821/6002-315 gerne zur Verfügung.

VIII. Begriffe:

Siehe Beiblatt



IX. Abgeschlossenheitsbescheinigung

Begriffe:

- Sondereigentum:**
- ◆ In sich abgeschlossene Eigentumseinheit
 - ◆ Muss abgeschlossen und verschließbar sein (Türen, Tore)
 - ◆ Vollkommen abgeschlossen von anderen Räumen oder Wohnungen, durch feste Wände und Decken
 - ◆ Es müssen, eine Küche oder Raum mit Kochgelegenheit, WC, Wasserversorgung mit Abguss und eine Schlafgelegenheit vorhanden sein
 - ◆ Nicht kleiner als 25 m²
 - ◆ Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen
 - ◆ Teileigentum muss immer von Gemeinschaftseigentum aus erreichbar sein
 - ◆ **Kein Sondereigentum:** Garten, erdgeschossige Terrassen, offene Stellplätze
 - ◆ Verbindungstüren zwischen Sondereigentumseinheiten dürfen nicht vorhanden sein, **Ausnahme:** wenn die Türe als bauaufsichtlich notwendige Fluchttüre fungiert
- Dauerhafte Abgrenzung:**
- ◆ Wände, fest verankerte Geländer, Begrenzungseinrichtungen oder Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
 - ◆ In den Fußboden eingelassene Markierungssteine
 - ◆ Markierungsnägel (Abstand <50 cm)
 - ◆ Abriebfeste Komponentenklebestreifen;
Aufgemalte Markierungen allein sind nicht ausreichend dauerhaft und können daher nicht Grundlage für die Bestätigung der Abgeschlossenheit sein
- Gemeinschaftseigentum:**
- ◆ Sind das Grundstück, sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen
 - ◆ Nicht sondereigentumsfähig (= zwingend Gemeinschaftseigentum) sind z.B. Treppenhäuser; Heizung, „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume, Waschküche, tragende Konstruktionen, Dächer, Außenwände, das Grundstück selbst, offene Stellplätze, erdgeschossige Terrassen
 - ◆ Steht im Miteigentum der Wohnungs- und Teileigentümer
 - ◆ Muss für alle Eigentümer erreichbar sein
- Wohneigentum:**
- ◆ Ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es 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.

Hinweis zu Ziffer 5

Als dauerhafte Abgrenzungen kommen z. B. in Betracht:

- Wände, fest verankerte Geländer, Begrenzungseinrichtungen oder Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
- in den Fußboden eingelassene Markierungssteine
- Markierungsnägel (Abstand < 50 cm)
- abriebfeste Komponentenklebestreifen;
aufgemalte Markierungen allein sind nicht ausreichend dauerhaft und können daher nicht Grundlage für die Bestätigung der Abgeschlossenheit sein.