



Stadt Günzburg

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

1. Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 3 WEG werden **pro Grundstück** ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen.

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 Antragsformular

Bezeichnen Sie bitte genau die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen. Antragsberechtigt sind:

- die Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam
- die Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam
- jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann.
- die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Nr. a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen.

Die Antragstellerinnen und Antragsteller unterschreiben Antrag und Aufteilungspläne.

Bei Anträgen für bestehende Gebäude ist im Antragsformular durch Ankreuzen zu erklären, dass die dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigegebenen Bauzeichnungen (Aufteilungspläne) dem vorhandenen Bestand entsprechen.

2.2 aktueller Grundbuchauszug oder Kaufvertrag

Der Grundbuchauszug oder Kaufvertrag darf nicht älter als ein Jahr sein.

2.3 Pläne

Lageplan im Maßstab 1:1000

Aufteilungspläne – maximal im Format DIN A3

dazu gehören:

- alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden
- Ansichten und Schnitte

Bei Änderungsanträgen 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.

Legen Sie alle Pläne in mindestens 2-facher Ausfertigung bei. Ein Plansatz verbleibt bei der Stadt Günzburg, der zweite ist für das Grundbuchamt. Sollten Sie für sich selbst oder Dritte (z.B. Notar, Hausverwaltung) weitere Fertigungen benötigen, können Sie sich diese gegen eine zusätzliche Gebühr bescheinigen lassen.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

3.1 Darstellung des Gebäudes

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 abgegrenzt sind.

Die Aufteilungspläne müssen bei **Neubauten** mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen, die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher in der Regel frühestens 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 wird vor Erteilung der Bescheinigung geprüft, ob die Maßnahmen durchgeführt wurden (z. B. geringfügige Grundrissänderungen, Verstärkung von Trennwänden, Ein- und Ausbau von Türen, Einbau einer Toilette). Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Maßnahmen ausgeführt wurden.

3.2 Form der Pläne

Die Pläne dürfen weder zusammengeklebt oder -geheftet sein noch aufgeklebte Klappen, Tippex-Eintragungen oder Radierungen haben. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor, z.B. „Nummern im Keller geändert“ Datum Unterschrift oder „Balkon abgestrichen“ Datum Unterschrift.

Die Pläne dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen

3.3 Darstellung der Geschosse

Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.

Stellen Sie bei Mehrfachparkern jede Parkebene als einzelnen Grundriss dar (z. B. untere Parkebene, obere Parkebene).

3.4 Nummerierung

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet. Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit der Kennziffer der zugehörigen Eigentumseinheit gekennzeichnet 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 und erdgeschossige Terrassen können Bestandteil von Sondereigentum sein, wenn sie durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt sind und der Hauptsache untergeordnet sind. Sie müssen die gleiche Ziffer wie die zugehörige Eigentumseinheit erhalten. Stellplätze, auch außerhalb von Garagen und auf Mehrfachparkern, können separates Sondereigentum bilden.

3.5 Beginn der Nummerierung

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

3.6 Räume, die außerhalb des Teileigentums liegen

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) genehmigt sind.

3.7 Vorliegen der Abgeschlossenheit

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 Stellplätze und außerhalb des Gebäudes liegende Grundstücksteile

Stellplätze und außerhalb des Gebäudes liegende Grundstücksteile, für die Sondereigentum gebildet werden soll, müssen durch Maßangaben eindeutig bestimmt sein. Dazu sind im Aufteilungsplan (Grundriss Erdgeschoss) in der Regel die Länge, die Breite sowie der Abstand zu den Grundstücksgrenzen anzugeben.

Stellplätze auf Mehrfachparkern können separates Sondereigentum bilden. Jede Parkebene ist als einzelner Grundriss darzustellen (z. B. untere Parkebene, obere Parkebene). Zu beachten ist, dass Verschiebeplatten nicht sondereigentumsfähig sind.

4. Weiter ist zu beachten

4.1 Toilette und Kochgelegenheit

Innerhalb einer jeden 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.

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.

4.2 Abgeschlossenheit von Wohnungen

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

4.3 Abschließbarer Zugang

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 Eigentümerinnen und Eigentümer erreichbar sein.

5. Ergänzende Hinweise

5.1 Überprüfung durch das Stadtbauamt

Das Stadtbauamt behält sich vor, bei Aufteilung bestehender Gebäude die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Bestand zu überprüfen. Bei einem vereinbarten Termin empfehlen wir, die Mieterinnen und Mieter rechtzeitig über Zweck und Zeitpunkt der Besichtigung zu unterrichten.