



DER LANDKREIS AUGSBURG

Wohnungsbau - Wohnungswesen

Abgeschlossenheitsbescheinigung

1. Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungs- oder Teileigentum werden nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 3 WEG **pro Grundstück** ausgestellt. Es müssen dabei alle Gebäude, die sich auf dem Grundstück befinden, erfasst werden, also auch Garagen, Gartenhäuser, Schuppen und sonstige Nebengebäude.

Falls eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WEG ausgestellt werden soll, reicht es aus, nur die betroffene Wohnung darzustellen. Für diese Wohnung wird kein eigenes Grundbuchblatt ausgestellt, sondern es wird nur eine Belastung eingetragen. Dasselbe gilt auch für das Dauernutzungsrecht.

2. Antragsunterlagen

Vorab eine Bitte: Bezeichnen Sie genau die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen und beziehen Sie in Ihre Überlegungen auch Nebenräume wie Kellerräume, Dachspitze und Nebengebäude ein.

Antragsberechtigt sind:

- Die Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam
- Die Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam
- Jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung nachweisen kann (z. B. Kaufinteressent)
- Die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Nr. a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen (z. B. Makler, Architekten)



Die Antragstellerinnen und Antragsteller unterschreiben sowohl auf dem Antrag als auch auf den Aufteilungsplänen.

Bitte geben Sie bei Anträgen für bestehende Gebäude eine formlose Erklärung ab, dass die dem Antrag beigefügten Aufteilungspläne dem vorhandenen Baubestand entsprechen. Wir bitten in diesem Fall auch um Angabe des Baujahres des Gebäudes und, falls vorhanden, auch um Angabe des Aktenzeichens der zuletzt erteilten Baugenehmigung.

2.1 aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als ein Jahr)

2.2 Pläne

2.2.1 Lageplan im Maßstab 1 : 1000 (nicht älter als ein Jahr)

2.2.2 Aufteilungspläne, dazu gehören

- alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden
- Ansichten und Schnitte
- Die Aufteilungspläne dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen. Ein bestimmter Maßstab ist nicht vorgeschrieben. Zulässig ist jeder Maßstab, der eine angemessene Lesbarkeit der Bauzeichnung sicherstellt.

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 3-facher Ausfertigung bei. Ein Plansatz verbleibt beim Landratsamt, der zweite ist für den Notar und den dritten benötigt der Notar zur Weiterleitung ans Grundbuchamt. Sollten Sie noch weitere Ausfertigungen benötigen, reichen Sie entsprechend mehr Fertigungen ein.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

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 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 (z. B. geringfügige Grundrissänderungen, Verstärkung von Trennwänden, Ein- und Ausbau von Türen, Einbau eines WC) behalten wir uns vor, die Durchführung dieser Baumaßnahmen zu überprüfen, damit dadurch die Abgeschlossenheit des Baubestandes gewährleistet wird.

Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder Überklebungen, Tipp-ExEintragungen oder Radierungen haben. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor, z. B. „Nummern im Keller geändert“ Datum Unterschrift oder „Carport gestrichen“ Datum Unterschrift.

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet ((1) (2) (3) usw.). Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit der jeweiligen Ziffer gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume muss angegeben werden.

Eine Ausnahme gilt für Sondernutzungsrechte (z. B. für Terrassen, Carports oder auf dem Grundstück liegende Stellplätze): Bitte verwenden Sie die Bezeichnung „Sondernutzungsrecht“ oder die Abkürzung „SNR“ und die betreffende Ziffer, kreisen Sie diese aber nicht ein.

Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Nehmen Sie hier bitte keinerlei Zuordnung vor, weder mit Ziffern, Bezeichnungen oder farblichen Markierungen.

Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel Treppenträume, der Heizungsraum, nicht nutzbare Dachräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben.

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

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 eigenständiges Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z. B. notwendige Abstellräume für Wohnungen) genehmigt sind.

Stellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen durch Maßangaben bestimmt sind. Die Maßangaben müssen so präzise sein, dass sich die Größe der Flächen, auf die sich das Sondereigentum bezieht, ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes eindeutig bestimmen lassen. Das Gebäude bietet sich zum Beispiel als Bezugspunkt insbesondere bei Stellplätzen in einem Gebäude (z. B. einer Tiefgarage) an.



Auch die Stellplätze in einer Mehrfachparkanlage (z. B. Duplex- oder Quadruplex-Anlage) können Sondereigentum werden. In den Aufteilungsplänen 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 auch, jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen (z. B. obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen, untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen).

Weiter ist zu beachten:

Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder 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- und Betriebsstätte ist (Laden, Büro etc.), müssen eigene WCs zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein. 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. Bitte beachten Sie auch, dass dies für den Heizungsraum gilt. Erforderlichenfalls ist ein Zugang von außen, z. B. durch eine Kelleraußentreppe zu schaffen.

Für weitere Auskünfte und Einzelheiten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie – auf jeden Fall vor Antragstellung – einen Termin.

Kontakt:

Landratsamt Augsburg
Fachbereich 53 – Abgeschlossenheitsbescheinigungen
Prinzregentenplatz 4
86150 Augsburg

Tel.: 0821 3102 2403
Fax: 0821 3102 1403