Merkblatt zum Antragsformular

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Antragsformular (Seite 1)

Antragsteller/Antragstellerin:

- Antragsberechtigt sind:
  - Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam;
  - Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam;
  - jede andere Person, die ein rechtliches Interesse an einer Bescheinigung darlegen kann;
  - Personen, die eine Einverständniserklärung/Vollmacht einer der vorhergehenden genannten Antragsberechtigten vorlegen.

- Bitte geben Sie als Antragsteller die genauen Adressangaben, eine Telefonnummer bzw. E-Mail, sowie die Angaben zum Grundstück und Gebäude an. Kann die Angabe zum Grundbuchauszug nicht bestätigt werden, ist ein Grundbuchauszug nicht älter als ein Jahr dem Antrag beizufügen.

Vorhaben: Bitte ankreuzen:

- Ob ein Antrag auf Neuerteilung einer Bescheinigung, einer Änderung bzw. Ergänzung oder für ein Dauerwohn- / Dauernutzungsrecht gestellt wird;
- Ob es sich beim Gebäude um einen Alt- oder Neubau handelt;
- Wenn Ihnen ein Aktenzeichen zur Baugenehmigung vorliegt, ist diese anzugeben

Antragsformular (Seite 2)

Kennzeichnung des Sonder- und Teileigentums:

- Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis z.B. ① ② ③ ④ usw. gekennzeichnet. Dabei muss jeder Raum einschließlich der Balkone mit einer Ziffer gekennzeichnet sein. Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.
- Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Treppenräume, Heizungs- und Tankraum, Hausanschlussraum, Fahrradkeller, Kinderwagenräume, Waschküchen verbleiben.
- Auch die genaue Nutzung der Räume ist anzugeben. Diese muss bei jedem nummerierten Raum im Grundrissplan eingetragen werden.
- Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind zum Beispiel: Büro, Hobbyraum, Läden oder Praxisräume.
- Bei der Nummerierung sollten Sie mit den Wohnungen beginnen und Teileigentum (z. B. Läden, Büros, Gaststätten, Garagen und Stellplätze) anschließend beziffern.
- Räume wie z.B. Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb derselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer. Diese Räume werden also den Eigentumseinheiten zugeordnet oder sind Gemeinschaftseigentum. Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z. B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen) erforderlich sind.
- Bei Keller- und Speicherabteilen tragen Sie bitte die Art des Zugangs bzw. Verschlusses in die Pläne ein (z.B. Einschubtreppe, abschließbare Lattenverschläge).

Für Garagen, Stellplätzen und Freiflächen können:

- wie bisher Sondernutzungsrechte vergeben werden. Diese Sondernutzungsrechte werden dann im Notarvertrag geregelt und nicht bescheinigt. Sie werden in den Aufteilungsplänen nicht nummeriert, sondern nur bezeichnet (z. B. mit SNR 1, Terrasse Whg. 2 / Gartenfläche Nr. 3 usw.).
- auf Grund der Gesetzesänderungen zum Wohnungseigentumsgesetz können nun auch Sondereigentumsrechte gebildet werden.

Separates Sondereigentum ist allerdings nur bei Stellplätzen möglich. Dies gilt auch für Stellplätze in Mehrfachparkern. Bei diesen ist jede Parkebene als einzelner Grundriss darzustellen. Andere Grundstücksteile müssen einer Eigentumseinheit zu- und untergeordnet sein.

WICHTIG:

Die Maßangaben zu Stellplätzen und außerhalb des Gebäudes liegender Teile des Grundstücks müssen so präzise sein, dass sich die Größe und die Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen, ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes eindeutig bestimmen lassen. Das Gebäude eignet sich z. B. als Bezugspunkt, insbesondere bei Stellplätzen in einem Gebäude (Tiefgarage). Es ist beim Erdgeschossgrundriss eine Darstellung des gesamten Grundstücks erforderlich, wenn Stellplätze, Terrassen oder Gartenanteile als Sondereigentum aufgeteilt werden sollen.

Antragsformular Seite 3

Ergänzende Erklärung:

- Die zutreffenden Angaben zur ergänzenden Erklärung bitte ankreuzen.
- Genaue Ausführungen zu den Datenschutzhinweisen im Rahmen der Bearbeitung Ihres Antrags auf Abgeschlossenheitsbescheinigung finden Sie unter dem angegeben Link.
- Antrag bitte mit Datum und Unterschrift einreichen. Bitte auch hier Zutreffendes ankreuzen und evtl. eine ausreichende Vollmacht beilegen.
- 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.

Hinweise zum Datenschutz:

Die Informationen zur Datenerhebung können Sie sich auf der Website des Landratsamtes herunterladen unter:
https://lra-aic-fdb.de/wp-content/uploads/2023/04/41-Datenschutzhinweise-Abgeschlossenheitsbescheinigungen.pdf

Unterschrift:

Das Antragsformular, sowie zugehörige Unterlagen wie Aufteilungspläne, sind jeweils mit Datum und Unterschrift (Vorname, Name in Druckbuchstaben) auszufüllen und zu unterschreiben. Das Datum muss auf allen Unterlagen identisch sein.

Sonstiges

Die Gebühren für die Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind im Kostenverzeichnis des Freistaates Bayern und ergänzend in der Vorstandsverfügung des Landratsamtes Aichach-Friedberg geregelt.

Detaillierte Erläuterungen zu Begrifflichkeiten, mögliche Überprüfungen durch die Bauaufsicht und zu Aufteilungspläne und deren Form, ist in unserem „Handbuch zur Abgeschlossenheitsbescheinigung“ beschrieben und beispielhaft dargestellt.

Für telefonische Rückfragen wählen Sie bitte folgende Nummern:
für den nördlichen Landkreis, 08251 / 92 – 323
für den südlichen Landkreis, 08251 / 92 – 142

Allgemeine Formvorschriften auf die das Landratsamt keinen Einfluss hat:

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung für die notarielle Beurkundung und die Eintragung ins Grundbuch. Es sind daher folgende Formalitäten zu beachten:

- Die Aufteilungspläne haben Urkundencharakter und müssen identisch sein. Außerdem dürfen sie auch nicht zusammengeklebt, geheftet sein, aufgeklebte Klappen, Tippex- oder Bleistifteintragungen sowie Radierungen enthalten.
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach WEG § 7 Abs. 4 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 3 WEG werden pro Grundstück ausgestellt.
- Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WEG Absatz 2 Nr. 2 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, Läden, Praxisräume etc.).
- Bei Änderungsanträgen bereits ausgestellter Bescheinigungen müssen die Unterschriften aller von der Änderung betroffenen Eigentümer und Eigentümerinnen vorliegen. Bereits ausgestellte Bescheinigungen behalten hinsichtlich der unveränderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch.
- Die beigefügten Bauzeichnungen (Aufteilungspläne) dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen und sind jeweils in dreifacher Ausfertigung und auf DIN A4 gefaltet ohne Heftrand einzureichen.
- Vorlage eines aktuellen Lageplans im Maßstab M 1:1000 mit Kennzeichnung des Grundstücks und Darstellung aller auf dem Grundstück real vorhanden Gebäude.
  (nicht älter als 1 Jahr / er muss nicht amtlich sein)
- Bei über Treppen oder Einschubtreppen begehbaren nicht ausgebauten Dach- und Speicherräumen ist ein Grundriss notwendig.
- Der Antragsteller/die Antragstellerin muss auf jedem Plan/Aufteilungsplan mit Datum unterschreiben (Vorname, Name in Druckbuchstaben). Das Datum auf den Plänen muss identisch sein, mit dem Datum des Antragsformblattes.
- Innerhalb einer Wohnung müssen sich mindestens eine Küche oder Kochgelegenheit, ein eigenes WC, sowie Wasserversorgung und Ausguss befinden
- Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Laden, Praxis, Büro etc.) müssen eigene WC´s zugeordnet sein. Diese WC´s können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten von sämtlichen Gebäuden auf dem Grundstück im M 1:100 (oder in 1:200). Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes und jedes Geschoss einzeln darstellen.

  a.) Bei „Gemeinschaftseigentum“ reicht der Grundriss des Gebäudes und die Darstellung im Lageplan.

  b.) Sollen die abgeschlossenen Räume/Einheiten/Wohneinheiten in einem Gebäude „Sondereigentum“ werden, sind zusätzlich die Ansichten und Schnitte in einem einheitlichen Maßstab 1:100 (oder 1:200) des Gebäudes notwendig.