

## Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) Informationen für den Antragsteller

---

### Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 3 WEG werden immer je Grundstück ausgestellt. Deshalb sind alle Gebäude auf dem Grundstück in den Plänen darzustellen.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (§ 1 Abs. 2 WEG).

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (§ 1 Abs. 3 WEG).

Für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WEG wird nur die betroffene Wohnung dargestellt. Es wird hierbei nur eine Belastung an einem Grundstück im Grundbuch eingetragen. Dies gilt auch für das Dauernutzungsrecht (z.B. Gaststätten, Läden).

### Benötigte Unterlagen

#### Antragsformular

Jede Person, die ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung nachweisen kann, ist antragsberechtigt.

Das sind insbesondere

- Eigentümer\*innen und Erbbauberechtigte, einzeln oder gemeinsam,
- Käufer, die noch nicht im Grundbuch stehen, aber einen Kaufvertrag vorlegen können
- Personen, die eine Vollmacht einer der oben genannten Antragsberechtigten vorlegen können.

Der Antrag ist vollständig auszufüllen und vom Antragsteller zu unterschreiben.

Das Antragsformular finden sie auf den Internetseiten der Stadt Germering.

Mit dem Antrag ist ein aktueller Grundbuchauszug, nicht älter als ein Jahr, oder ein Kaufvertrag, vorzulegen.

### Pläne

Folgende Pläne sind mit dem Antrag einzureichen:

- Amtlicher Lageplan M 1:1000
- alle Grundrisse des Gebäudes, einschließlich nicht ausgebauter Dachräume und Spitzböden im Maßstab 1:100
- Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:100

Alle Pläne sind in mindestens 3-facher Ausfertigung vorzulegen. Sollten Sie für sich selbst oder Dritte (Notar, Hausverwaltung, usw.) zusätzliche Plansätze benötigen, reichen Sie entsprechend mehr Fertigungen ein.

Beschriften Sie bitte die Pläne auf der Frontseite z. B. so:

Aufteilungsplan für das Wohnhaus an der _____, Fl. Nr. _____, Gemarkung Germering/Unterpfaffenhofen Grundrisse KG und EG M 1:100 Unterschrift Antragsteller/-in:.....
---

Lassen Sie bitte auf der Frontseite einen Freiraum von ca. 15 x 15 cm für den behördlichen Stempel.

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.

#### Beschaffenheit der Pläne

Die Aufteilungspläne müssen bei Neubauten mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher erst nach der Baugenehmigung erteilt werden.

Bei bestehenden Gebäuden müssen sie dem derzeitigen Baubestand entsprechen.

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

#### Darstellung des Gebäudes und des Grundstücks

Alle Teile des Gebäudes müssen in den Grundrissen, Schnitten und Ansichten dargestellt sein. Dabei ist jedes Geschoss einzeln darzustellen. Wenn Stellplätze außerhalb des Gebäudes, Terrassen oder Gartenanteile Sondereigentum werden soll, ist die Darstellung des gesamten Grundstücks im Erdgeschoss notwendig.

#### Nummerierung ① ② ③ .....

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet. Diese muss in jedem Raum der Einheit im Grundrissplan eingetragen sein. Die Nutzung der Räume ist anzugeben.

Räume ohne Ziffern in einem Kreis sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z.B. Treppenträume, Heizung, „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Diese Räume sind mit einem G zu kennzeichnen.

Gartenanteile, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze sind sondereigentumsfähig, wenn sie

durch Maßangeben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt sind. Dabei ist eigenes Sondereigentum nur bei Stellplätzen möglich. Terrassen und Gartenanteile müssen einer Eigentumseinheit zugeordnet sein.

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

Keller-, Speicher-, Hobbyräume 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 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.

#### 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 Lattenverschläge“.

Für Stellplätze, Terrassen, Gartenanteile etc. genügt eine eindeutige Vermaßung. Diese muss so genau sein, dass das Sondereigentum bezüglich Lage und Größe eindeutig bestimmt werden kann. Im Aufteilungsplan ist dazu die Vermaßung von Länge und Breite des Sondereigentums notwendig, ebenso ist der Abstand zu den Grundstücksgrenzen einzutragen.

#### Stellplätze

Stellplätze außerhalb von Garagen können Sondereigentum sein, wenn sie eindeutig vermaßt sind. Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind,

z.B. durch

- Wände, festverankerte Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
- in den Fußböden eingelassene Markierungssteine
- abriebfeste Komponentenklebestreifen
- Markierungsnägel

Tragen Sie auch diese Art des Abschlusses in die Pläne ein.

#### Aufgemahte Markierungen

reichen als „dauerhaft“ nicht aus.

Auch Stellplätze in Mehrfachparkern sind sondereigentumsfähig. Dabei ist jede Parkebene in einem eigenen Grundriss darzustellen (untere Parkebene, obere Parkebene).

Bitte beachten sie dabei, dass Verschiebepplatten nicht sondereigentumsfähig sind.

#### Kochgelegenheit und Toiletten

Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit, ein eigenes WC und ein Bad oder eine Dusche befinden. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen und sind mit der gleichen Ziffer dem Sondereigentum zuzuordnen. Da eine Wohnung für die Führung eines selbstständigen Haushaltes ohne Missstände geeignet sein soll, soll sie nicht kleiner als 25 m<sup>2</sup> sein.

Jeder gewerblichen Einheit, für die Teileigentum beantragt wird, müssen Toiletten zugeordnet sein.

Diese können auch außerhalb der Einheit liegen.

#### Abgeschlossenheit von Wohnungen

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

#### Zugang

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 Eigentümer\*innen erreichbar sein.

#### Ergänzende Hinweise

Die Stadt Germering behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand zu überprüfen. Bei einem vereinbarten Termin empfehlen wir, die Mieter\*innen rechtzeitig über Zweck und Zeitpunkt der Besichtigung zu informieren.

Ihr Ansprechpartner für die Beantragung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen:

Heidi Gröger  
Tel: 089/89 419-403  
heidi.groeger@germering.bayern.de

Öffnungszeiten Bauvollzug		Bankverbindungen	BIC	IBAN
Montag	08.00 - 12.00 Uhr 14.00 - 18.00 Uhr	Sparkasse Fürstfeldbruck	BYLADEM1FFB	DE27700530700002901015
Dienstag, Donnerstag und Freitag	08.00 - 12.00 Uhr	Volksbank-Raiffeisenbank FFB e.G.	GENODEF1FFB	DE60701633700002504316
Mittwoch geschlossen		Postbank München	PBNKDEFF700	DE53700100800055629805
Öffnungszeiten des „Info-Point“ s* erfahren Sie unter <a href="http://www.germering.de">www.germering.de</a>		HypoVereinsbank Germering	HYVEDEMMXXX	DE53700202703530200018

