**Merkblatt**

zum Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung nach

dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 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).

Antragsunterlagen

Antragsformular

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

Das sind insbesondere EigentümerInnen und Erbbauberechtigter, einzeln oder gemeinsam

Käufer, die noch nicht im Grundbuch stehen, aber einen Kaufvertrag vorlegen können

Personen, die eine Vollmacht einer der oben genannten Antragsteller vorlegen können

Der Antrag ist vollständig auszufüllen und vom Antragsteller zu unterschreiben

Die Antragsformulare finden Sie auf den Internetseiten der Stadt Germering

Aktueller Grundbuchauszug, nicht älter als ein Jahr

Diesen erhalten Sie beim Grundbuchamt Fürstenfeldbruck

Pläne

Folgende Pläne sind mit dem Antrag einzureichen

Amtlicher Lageplan M 1:1000

Diesen erhalten Sie bei Frau Zweck, Tel:089 89 419 410.

Email: heidi.zweck@germering.bayern.de

Alle Grundrisse des Gebäudes, einschließlich nicht ausgebauter Dachräume und Spitzböden

Schnitte und Ansichten

Die Pläne dürfen das Format DIN A 3 nicht überschritten werden. Ein Maßstab ist nicht mehr erforderlich, Maßangaben müssen jedoch leserlich sein

Alle Pläne in mindestens 3-facher Ausfertigung. 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 z. B. KG. EG, 1. OG usw.

Ansichten Schnitte

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 Änderungs-plänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht betroffenes durch.

 Beschaffenheit der Aufteilungspläne

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

Bei bestehenden Gebäuden müssen sie dem 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 Grundstückes

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 Grundstückes im Erdgeschoss notwendig.

Nummerierung ➀ ➁ ➂ .....

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. Räume ohne Ziffern in einem Kreis sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z.B. Treppenräume, 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 Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt sind. Terrassen und Gartenanteile müssen einer Wohnung zugeordnet sein.

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 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 Grundstückgrenzen einzutragen.

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 (Abstand untereinander < 50 cm)

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

alleine reichen als „dauerhaft“ nicht aus.

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

Weiter ist zu beachten

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. Da eine Wohnung für die Führung eines selbstständigen Haushaltes ohne Missstände geeignet sein soll, soll sie nicht kleiner als 25 m² sein.

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

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.

Für Rückfragen steht Ihnen

Frau Gröger

-Bauordnung-

Tel: 089 89 419 303

Email: heidi.groeger@germering.bayen.de