



MERKBLATT

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Bitte lesen Sie sich dieses Merkblatt vor Ausfüllen des Antrages auf Erteilung einer Bescheinigung der Abgeschlossenheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufmerksam durch:

Damit Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienende Räume zu Sondereigentum werden können, ist ein Eintrag im Grundbuch erforderlich. Formelle Voraussetzung für den Eintrag im Grundbuch ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplan. In Ingolstadt wird diese Urkunde vom Bauordnungsamt ausgestellt.

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. Als Wohnungseigentum wird das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil zu dem es gehört, bezeichnet (§ 1 Abs. 2 WEG).

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen des Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§ 1 Abs. 3 WEG). Sonderfälle sind das Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht. Sie werden als Belastung an einem Grundstück bestellt. 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, Ladengeschäfte).

2. Antragsunterlagen

Antragsformular

Antragsberechtigt ist jede Person, die ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann. Insbesondere sind das Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Erbbauberechtigte. Bei Personenmehrheiten ist jede einzelne Person berechtigt, den Antrag zu stellen.

Das Antragsformular ist **vollständig auszufüllen** und zu **unterschreiben**.

Die Übereinstimmung mit dem Bestand bzw. der bauaufsichtlichen Genehmigung (Baugenehmigung) ist zu bestätigen. Bei Aufteilungen von bestehenden Gebäuden ist zusätzlich das Baujahr anzugeben.

Der Antrag ist schriftlich oder elektronisch, mit dem auf der Seite der Stadt Ingolstadt erhältlichen Formular (www.ingolstadt.de/Service/Formulare-Adressen/Formulare-Bauen) bzw. über das Bayernportal zu stellen.

Die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen, sind genau zu bezeichnen. Im Antragsformular muss dies durch das Ausfüllen der entsprechenden Textstelle erfolgen. Die dazugehörigen Pläne sind raumweise mit der Anzahl an Wohneinheiten jeweils durchnummerieren. Außerdem ist zu beachten, dass die dem Antrag beigegebenen Bauzeichnungen (Aufteilungspläne) dem vorhandenen Bestand entsprechen müssen. Zusätzlich wird ein aktueller Grundbuchauszug oder Kaufvertrag (nicht älter als ein Jahr) benötigt.

Pläne

Folgende Pläne müssen dem Antrag beigelegt werden:

- a.) Lageplan im Maßstab 1:1000
- b.) alle Grundrisse des Gebäudes, auch von nicht ausgebauten Dachräumen und Spitzböden im Maßstab 1:100
- c.) alle Schnitte und alle Ansichten (Nord, Süd, Ost und West) im Maßstab 1:100
- d.) Freiflächenplan (sofern diese aufgeteilt werden sollen)



Bei Änderungsanträgen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der unveränderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch.

3. Beschaffenheit der Pläne

Die Pläne sind im **DIN A4 -Format** (maximal DIN A3-Format) vorzulegen und im oberen Drittel zu beschriften mit:

- a.) Straße und Hausnummer
- b.) Gemarkung und Flur-Nr.
- c.) Planinhalt: z.B. Grundriss Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), usw.

Die **Pläne** sind in **2-facher Ausfertigung** beizulegen. Sollten weitere Ausfertigungen benötigt werden, können diese gegen eine zusätzliche Gebühr bescheinigt werden.

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. Bei bestehenden Gebäuden müssen die Aufteilungspläne dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen.

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

Jedes Geschoss ist vollständig und einzeln darzustellen. **Nur Teildarstellungen werden nicht akzeptiert.**

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) sollte mit einer arabischen Ziffer (z.B. 1, 2, usw.) oder mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis (z. B. ①, ②, usw.) gekennzeichnet werden. Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit einer Ziffer gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Treppenträume, Heizung, „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Diese Räume sind nicht zu kennzeichnen.

Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteil, erdgeschossige Terrassen, offene Stellplätze und sonstige außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks sollten ebenfalls mit einer arabischen Ziffer (z.B. 1, 2, usw.) oder mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis (z. B. ①, ②, usw.) gekennzeichnet werden, zu deren Eigentumsanteil sie zugeordnet werden sollen.

Bei der Nummerierung sollte mit den Wohnungen beginnen, anschließend mit dem Teileigentum (Läden, Büros, Gaststätten usw.) fortfahren und mit der Bezifferung der Garagen beenden.

Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch auch außerhalb desselben liegen können, müssen dem Eigentumsanteil zugeordnet werden.

Eine Darstellung des gesamten Grundstückes im Erdgeschossgrundriss ist erforderlich, wenn Stellplätze außerhalb der Gebäude, Terrassen oder Gartenanteile als Sondereigentum aufgeteilt werden sollen.

Wenn dies nicht gekennzeichnet ist, werden diese Bereiche automatisch als Gemeinschaftseigentum eingestuft. Die Pläne müssen bei Neubauten mit dem genehmigten Bauplänen übereinstimmen. Daher kann die Bescheinigung 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 Abgeschlossenheitsbescheinigung geprüft, ob die Maßnahmen durchgeführt wurden (z.B. geringfügige Grundrissänderungen, Verstärkung von Trennwänden, Ein- und Ausbau von Türen, Einbau einer Toilette, etc.). Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Maßnahmen ausgeführt wurden.



Stellplätze außerhalb von Garagen können Sondereigentum sein, wenn sie vermaßt sind. Gleiches gilt für Stellplätze in Mehrfachparkern. Bei Mehrfachparkern ist jede Ebene als einzelner Grundriss darzustellen (z.B. untere Parkebene, obere Parkebene).

Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z.B. durch a.) Wände, fest verankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall,
b.) in den Fußboden eingelassene Markierungssteine,
c.) abriebfeste Komponentenklebestreifen
d.) Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50 cm)

Tragen Sie auch diese Art des Abschlusses in die Pläne ein. Aufgemalte Markierungen reichen als „dauerhaft“ nicht aus.

4. Weiter ist zu beachten

Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder der 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.

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.

Grundsätzlich kann eine Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) **nur für ein Grundstück** ausgestellt werden. In der Praxis bedeutet dies, dass eine Abgeschlossenheitsbescheinigung in der Regel **nur für eine Flur-Nummer** erteilt wird. Wenn dies nicht gekennzeichnet ist, wird

es automatisch als Gemeinschaftseigentum eingestuft.

Bei Fragen zum Merkblatt sowie zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Allgemeinen stehen Ihnen die Mitarbeiter vom Bauordnungsamt gerne zur Verfügung.

5. Kosten

Die Gebühren für die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung werden je Wohneinheit erhoben. Für jede Wohneinheit fällt eine Gebühr in Höhe von **80,00 Euro** an. In diesem Betrag sind zwei Ausfertigungen der Bescheinigung enthalten. Zusätzlich sind die entstandenen Auslagen gesondert zu erstatten.

Für die Erstellung eines Nachtrags zu einer bereits erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung wird eine pauschale Gebühr von **30,00 Euro** erhoben, zuzüglich der jeweils anfallenden Auslagen.

