



Merkblatt

Landratsamt Heidenheim
Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht
Bau und Umwelt, Bauen

zur Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohneigentumsgesetz

1. Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungs- oder Teileigentum nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 3 WEG werden für das gesamte Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen, somit sind auch Garagen, Gartenhäuser, Schuppen und sonstige Nebengebäude in den Aufteilungsplänen darzustellen.

2. Einzureichende Unterlagen

2.1. Antragsformular

Der Antrag ist **schriftlich** mit dem dafür auf der Internetseite des Landratsamts Heidenheim zur Verfügung gestellten Formular einzureichen.

Antragsberechtigt sind:

- a) Eigentümer/innen, einzeln oder gemeinsam
- b) Erbbauberechtigte, einzeln oder gemeinsam
- c) jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann
- d) sonstige Personen bei Vorlage einer Einverständniserklärung der unter Buchstaben a) bis c) genannten Antragsberechtigten.

2.2. Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Monate) oder Kaufvertrag

2.3. Pläne

- a) amtlicher Lageplan im Maßstab 1:500 (nicht älter als 6 Monate)
- b) Aufteilungspläne im Maßstab 1:100, dazu gehören
 - alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden
 - Ansichten und Schnitte

Bei **Änderungsanträgen** behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der nicht geänderten Bereiche ihre Gültigkeit. Daher sind in den Änderungsplänen nur die Änderungen darzustellen und Nichtbetroffenes ist durchzustreichen.

Alle Pläne können vorab per E-Mail zur Durchsicht eingereicht werden. Nach der Durchsicht und zur Ausstellung der Bescheinigung sind die Planunterlagen in mindestens 3-facher Ausfertigung in Papierform beizulegen. Ein Plansatz verbleibt in der Bauakte der Kreisverwaltungsbehörde, die restlichen zwei Plansätze sind für Ihre Verwendung bestimmt (Notar, Grundbuchamt). Sofern Sie weitere Ausfertigungen benötigen, legen Sie bitte entsprechend mehrere Ausfertigungen bei.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

3.1. Aufteilungspläne

Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes und des Grundstücks darstellen und neben den Grundrissen auch Schnitte und Ansichten enthalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Es ist deutlich zu machen, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind.

Die Aufteilungspläne sollen bei **Neubauten** mit den genehmigten Plänen übereinstimmen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher frühestmöglich zeitgleich mit der

Baugenehmigung erteilt werden. Sofern diese nicht übereinstimmen, kann eine nachträgliche Genehmigung erforderlich sein.

Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen.

Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein, Tipp-Ex-Eintragungen oder Radierungen enthalten.

3.2. Nummerierung und Raumbezeichnung

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) ist mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis (①, ②, ③ usw.) zu kennzeichnen. Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit einer Ziffer gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben. Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Treppenhäuser, Heizungsräume, nicht nutzbare Dachräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Diese Räume können auch mit einem eingekreisten „G“ gekennzeichnet werden.

Sonstige Buchstaben sollten nicht verwendet werden.

Räume wie **Keller-, Speicher- oder Hobbyräume**, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer wie die jeweilige Eigentumseinheit. Diese Räume müssen der Eigentumseinheit zugeordnet werden oder ansonsten Gemeinschaftseigentum sein. Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie bauordnungsrechtlich nicht als Bestandteil einer Hauptnutzung (z. B. notwendige Abstellräume für Wohnungen) erforderlich sind.

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“.

Außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks wie **erdgeschossige Terrassen oder Gartenanteile** können Sondereigentum bilden. Sie müssen durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sein. Alle Teile müssen mit einer Ziffer gekennzeichnet werden. Dabei müssen die Wohnung bzw. die zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.

3.3. Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze

Stellplätze (Garagenstellplätze und Stellplätze im Freien) können Sondereigentum bilden, wenn sie durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

4. Ergänzende Hinweise

4.1. Innerhalb jeder Wohnung müssen sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder der Kochgelegenheit ist ausreichend, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. Zusätzliche Räume können auch außerhalb der Wohnung liegen.

Jedem Teileigentumsanteil, der eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Ladengeschäft, Büro usw.), müssen eigene WCs zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

4.2. Jede Eigentumseinheit muss baulich durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein. Sie 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 Eigentümer/innen erreichbar sein.

4.3. Jeder Raum muss bemaßt sein und/oder es müssen die Wohn-/Nutzflächen angegeben werden. Eine gesonderte Wohnflächenberechnung ist nicht erforderlich.

4.4. Das Landratsamt Heidenheim behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand im Einzelfall vor Ort zu überprüfen. Bei einem vereinbarten Termin empfehlen wir, die Mieter/-innen rechtzeitig über den Zweck und Zeitpunkt der Besichtigung zu unterrichten.

4.5. Bitte beachten Sie, dass erst nach vollständigem Eingang Ihrer Unterlagen eine Bearbeitung erfolgt. Sofern Sie eine persönliche Vorsprache wünschen, bitten wir um vorherige Terminvereinbarung.

Kontakt:

Landratsamt Heidenheim
Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht
Felsenstraße 36
07321/321-1328
na.maier@landkreis-heidenheim.de