

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Informationen für den Antragsteller

1. Allgemeines:

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für **Wohnungseigentum** und/oder **Teileigentum** (Gewerbeneinheit) werden pro Grundstück ausgestellt. Das heißt, **alle Gebäude auf dem Grundstück** müssen auf den Aufteilungsplänen vollständig dargestellt sein.

- 1.2 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für **Dauerwohnrecht** betreffen nur eine bestimmte Wohnung in einem Gebäude. In den Aufteilungsplänen muss nur diese betreffende Wohnung dargestellt sein.

2. Welche Unterlagen werden benötigt?

- 2.1 Antragsformular und Formblatt „Erklärung zum Bestand“ (beide Formulare im Kreisbauamt oder auf der Landkreis-Homepage unter *Formulare/Baurecht* erhältlich), ausgefüllt und vom (von den) Antragsteller(n) unterschrieben

- 2.2 Planunterlagen (Aufteilungspläne):

- Lageplan M 1:1000
- alle Grundrisse des Wohngebäudes (auch nicht ausgebaute Dachräume/ Spitzböden), der Garage(n) und der/des Nebengebäude(s). Sämtliche Ansichten und Schnitte aller Gebäude auf dem Grundstück. Die Bauzeichnungen dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen.
- **Die Pläne sind am rechten Rand mit folgenden Angaben zu Beschriften: Aufteilungsplan, Ort, Straße und Hausnummer des Anwesens, Unterschrift.**

- 2.3 Legen Sie alle Pläne in mindestens 3-facher Ausfertigung vor. Eine Ausfertigung verbleibt beim Landratsamt.

- 2.4 Berücksichtigen Sie bitte, dass das Landratsamt zur Bearbeitung **nur Kopien** der erforderlichen Planunterlagen annehmen kann. Lassen Sie daher Ihre Unterlagen bei einem Planfertiger oder Copy-Shop kopieren! Das Landratsamt kann die Unterlagen **nicht vervielfältigen!**

3. Beschaffenheit der Pläne:

- 3.1 Die Aufteilungspläne müssen bei **Neubauten** mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen, die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher frühestmöglich zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden.

- 3.2 Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen. Bei geringfügigen baulichen Maßnahmen (z. B. geringfügige Grundrissänderungen, Verstärkung von Trennwänden, Ein- und Ausbau von Türen, Einbau eines WC's) wird vor Erteilung der Bescheinigung geprüft, ob die Maßnahmen durchgeführt wurden.

- 3.3 Die Pläne dürfen keine aufgeklebten Klappen, keine Tippex-Einträge oder Radierungen enthalten. Die Planzeichnungen sollen nicht farbig, sondern schwarz-weiß sein.
- 3.4 Jedes Geschoss muss einzeln dargestellt sein.
- 3.5 In allen Räumen muss die tatsächliche Nutzung angegeben sein.
- 3.6 Jede Wohn- oder Gewerbeeinheit soll eine **arabische Ziffer** ① ② ③ usw. (z. B. Laden/Büro im Erdgeschoss die Ziffer 1, Wohnung im 1. Obergeschoss die Ziffer 2, Wohnung im 2. Obergeschoss die Zimmer 3 etc) erhalten. Bitte tragen Sie **mit Bleistift** in einer Ausfertigung Ihrer Planunterlagen in den Grundrissen die Ziffern entsprechend ein.
- 3.7 Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einer Wohn- oder Gewerbeeinheit gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten dieselbe Ziffer.
- 3.8 Buchstaben dürfen als Nummerierung nicht verwendet werden.
- 3.9 Räume ohne Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Treppenträume, Heizung, „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben.
- 3.10 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 Lattenverschlüsse). Sollen offene Freiflächen, Stellplätze, Gartenflächen, Terrassen zu Sondereigentum werden, müssen die Maßangaben es ermöglichen, die Größe und die Lage der zu Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen. **Darstellung jeweils arabische Ziffer** ① ② ③ usw.
- 3.11 Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z. B. durch
- Wände, festverankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
 - in den Fußböden eingelassene Markierungssteine
 - abriebfeste Komponentenklebestreifen
 - Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50 cm)

Aufgemalte Markierungen reichen als „dauerhaft“ nicht aus.

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

Bei Mehrfachparkanlagen muss jeder Stellplatz eindeutig bezeichnet werden, z.B. Nr. 5 (oben), Nr. 6 (unten). Zulässig ist auch, jede Ebene wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen z.B. „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“, „untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“

4. Weiter beachten Sie bitte:

- 4.1 Innerhalb jeder 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, jedoch nicht zwingend Bad oder Dusche. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen. Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Laden, Büro etc.), müssen eigene WC's zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.
- 4.2 Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.

- 4.3 *Wohnungs- und Teileigentum (Gewerbeinheit) müssen einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einen gemeinschaftlichen Treppenraum oder einen Vorraum haben. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümerinnen und Eigentümer erreichbar sein.*
- 4.4 *Die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit von Kellerabteilen und Garagenstellplätzen sind unter Punkt 3.10 und 3.11 beschrieben.*

5. Ergänzende Hinweise:

- 5.1 *Das Kreisbauamt behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand zu überprüfen. Bei einem vereinbarten Termin empfehlen wir, Ihre Mieterinnen und Mieter rechtzeitig über Zweck und Zeitpunkt der Besichtigung zu unterrichten.*
- 5.2 *Beachten Sie die Genehmigungspflicht aufgrund der Erhaltungssatzung (§ 172 Baugesetzbuch - BauGB), wenn das Gebäude innerhalb eines Satzungsgebietes liegt. Danach sind genehmigungspflichtig:
Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, auch wenn eine Genehmigungspflicht nach Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) entfällt. Dies betrifft zum Beispiel erforderliche WC-Einbauten oder andere Änderungen, die zur Herstellung der Abgeschlossenheit beantragter Sondereigentumseinheiten notwendig werden.*

Haben Sie noch Fragen?

Im Landratsamt Kelheim hilft Ihnen gerne weiter:

*Herr Gerhard Breunig
Technisches Kreisbauamt
Sachgebiet 42
Zimmer Nr. 02.50
Donaupark 12
93309 Kelheim
Tel. 09441/207-4265
E-Mail gerhard.breunig@landkreis-kelheim.de*

*Sprechzeiten:
Montag bis Freitag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag zusätzlich 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr*

01.01.2022