

## **Erläuterungen/Informationen zur Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen**

### **1. Allgemeines**

Wenn Sie ein Gebäude in Wohnungs- und Teileigentum aufteilen möchten, benötigen Sie eine Bescheinigung, dass die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Das heißt, dass sie baulich von den anderen Wohneinheiten getrennt sind und einen eigenen, abschließbaren Zugang von außen besitzen. Die Bescheinigung zur Abgeschlossenheit wird vom Grundbuchamt des Amtsgerichtes für bestimmte Eintragungen benötigt.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 3 WEG werden pro Grundstück ausgestellt.

Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WEG muss nur die betroffene Wohnung dargestellt werden. Dafür wird im Grundbuch kein eigenes Blatt angelegt, sondern nur eine Belastung eingetragen.

Dies gilt auch für das Dauernutzungsrecht (von z. B. Gaststätten, Läden).

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

### **2. Antragsunterlagen**

#### **Antrag**

antragsberechtigt sind:

- a) die Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam,
- b) die Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam,
- c) jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann.

**Lageplan** im Maßstab 1: 1000.

Der Lageplan sollte nicht älter als ein Jahr sein und muss den aktuellen Grenz- und Gebäudebestand enthalten (bei zu errichtenden Gebäuden mit neuen Baukörpern).

**Aufteilungspläne** im Maßstab 1: 100 oder maßstäblich

Für die Bescheinigung von Wohnungs- bzw. Teileigentum sind alle Grundrisse, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und des Spitzbodens, sowie alle Ansichten und Schnitte beizufügen.

**Grundrisse, Schnitte und Ansichtspläne dürfen** laut der allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 06.07.2021 (Fundstelle: Banz AT 12.07.2021 B2) das Format **DIN A3 nicht übersteigen**.

Sämtliche Unterlagen sind mindestens in 2-facher Ausfertigung notwendig. Ein Plansatz verbleibt im Landratsamt, der zweite ist für das Grundbuchamt bestimmt. Sollten Sie für sich selbst oder Dritte (z. B. Notar) weitere Ausfertigungen benötigen reichen Sie bitte entsprechende Mehrfertigungen ein.

### 3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

- 3.1 Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen. Es muss ersichtlich gemacht werden wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind.
- 3.2 Bei bestehenden Gebäuden müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen Baubestand darstellen.
- 3.3 Die abgeschlossenen Wohnungen sowie dazugehörige Keller- und Bodenräume, auch der Spitzboden, sind durch Ziffern, gut lesbar mit einem dokumentenechten Stift (Kugelschreiber, Filzstift o. ä., kein Bleistift), zu kennzeichnen, z. B. alle Räume der ersten abgeschlossenen Wohnung mit ① (jeder Raum sowie der dazugehörige Keller und Dachboden müssen dann mit ① gekennzeichnet werden, die zweite Wohnung mit ② usw.)
- 3.4 Der Eintrag im Grundrissplan ist in jedem Raum (einschließlich Keller- und Bodenräume, auch im Spitzboden) und in Balkonen der Einheit vorzunehmen.
- 3.5 Bei der Nummerierung sollte mit den Wohnungen begonnen werden, Teileigentum (Läden, Büros, Gaststätten usw.) anschließend und Garagen und Freiflächen zum Schluss beziffert werden.
- 3.6 Die Nutzung der Räume ist zu deklarieren (z. B. Wohnen, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Heizung etc.)
- 3.7 Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum, diese werden nicht oder mit „G“ bezeichnet. Im Gemeinschaftseigentum verleiben in der Regel Treppenräume, Heizungs-/und Technikräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen.
- 3.8 **Stellplätze und Freiflächen**, an denen Sondereigentum begründet werden soll, **sind ebenfalls mit Ziffern zu kennzeichnen und zu bemaßen** (Länge und Breite der Fläche sowie ihr Abstand zu den Grundstücksgrenzen sind darzustellen).