



Hinweise für die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem WoEigG

1. Wer darf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen bzw. die zugehörigen Unterlagen erstellen und wann?

Grundsätzlich darf jeder die erforderlichen Unterlagen erstellen – im Gegensatz zu einem Bauantrag ist keine Bauvorlageberechtigung erforderlich.

Die Beantragung kann durch Eigentümer, Erbbauberechtigte und jede andere Person mit berechtigtem Interesse (z.B. Erwerber einer Immobilie) erfolgen.

Sie kann jederzeit unabhängig einer Baugenehmigung oder Kaufes erfolgen.

2. Welchen Zweck können die Abgeschlossenheitsbescheinigungen haben?

- a) Aufteilung **Sondereigentum** (z.B. eigenständigen Wohnungen) nach
§ 7 (Abs. 4) WoEigG
- b) Aufteilung zur Errichtung eines **Dauerwohnrechtes** nach
§ 32 (Abs. 2) WoEigG
- c) **Änderung** einer Bescheidung nach a) oder b)

3. Welche Unterlagen sind erforderlich?

- a) Allgemein
 - Antragsformular
 - *Erklärung zum Bestand (nur erforderlich für bestehende Gebäude)*
- b) Für Aufteilung von **Sondereigentum** nach § 7
 - Lageplan im Maßstab 1:1000
 - Grundrisse **ALLER** Geschosse im Maßstab 1:100
 - Mindestens 1 Schnitt im Maßstab 1:100
 - Ansichten von **ALLEN** Seiten des Gebäudes im Maßstab 1:100
- c) Für Errichtung eines **Dauerwohnrechtes** nach § 32
 - Lageplan im Maßstab 1:1000
 - Grundrisse **der betroffenen** Geschosse im Maßstab 1:100

Dienstgebäude

Konrad-Adenauer-Straße 1
91413 Neustadt a.d.Aisch

Nächste Bushaltestelle

Schulzentrum (Comeniusstraße)

Nächste Bahnhaltestelle

Neustadt (Aisch) Mitte

Besuchszeiten

Montag - Freitag 08:00 Uhr - 12:00 Uhr
Montag und Dienstag 14:00 Uhr - 16:00 Uhr
Donnerstag 14:00 Uhr - 17:30 Uhr

oder nach Vereinbarung

Telefon Vermittlung

09161 92-0

Telefax

09161 92-106

E-Mail

poststelle@kreis-nea.de

Internet

http://www.kreis-nea.de

Konten

Sparkasse Neustadt a.d.Aisch
IBAN DE67 7625 1020 0000 0003 64 BIC BYLADEM1NEA

VR-Bank Uffenheim-Neustadt eG
IBAN DE79 7606 9559 0000 0400 02 BIC GEN0DEF1NEA

Castellbank Neustadt a.d.Aisch
IBAN DE34 7903 0001 0006 0002 00 BIC

FUCEDE77XXX

d) Für **Änderungen**

- Lageplan im Maßstab 1:1000
- Grundrisse **der betroffenen** Geschosse im Maßstab 1:100
- Schnitte **soweit von der Änderung betroffen** im Maßstab 1:100
- Ansichten **soweit von der Änderung betroffen** im Maßstab 1:100

4. Wie müssen die Unterlagen beschaffen sein?

a) Allgemein

- Das Antragsformular und ggf. die Erklärung sind 1-fach einzureichen
- Die Planunterlagen sind mindestens 2-fach einzureichen

Weitere Ausfertigungen sind zusätzlich **kostenpflichtig**.

Bitte prüfen Sie vor Beantragung ob Sie mehr als 2 Ausfertigungen benötigen!

- Die Pläne müssen die **zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme** vorgesehene Planung darstellen, der aktuelle Zustand des Gebäudes zum Zeitpunkt der Beantragung ist unerheblich.
- Die Ausfertigungen müssen in Darstellung und Plananzahl übereinstimmen
- Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt sein (zB 2 DinA4 Ausdrucke zu A3)
- Abzuschließende Wohnungen müssen folgende Nutzungsangaben enthalten: Küche oder Kochstelle, WC, Bad/Dusche
- Die Markierungen und Eintragungen müssen beständig Dokumentecht sein (Z.B. kein Textmarker, Bleistift etc)

b) Für Aufteilung von **Sondereigentum** nach § 7

- **Jeder Raum** eines Sondereigentums ist in den Grundrissen mit seiner Zahl zu versehen
z.B. Wohnung im EG mit "1" etc.
- Garagen, Kellerräume, Dachböden etc. sind jeweils soweit vorhanden mit der Zahl des zugehörigen Sondereigentums oder einer eigenen Zahl zu versehen (Für Freiflächen wie Terrassen, Stellplätze, Gartenabteile siehe Nr. 5.)
- Gemeinschaftseigentum darf **KEINE** Eintragung erhalten
- Eine Farbmarkierung (Je Sondereigentum eine Farbe) ist optional möglich, alleinig jedoch NICHT ausreichend!

c) Für Errichtung eines **Dauerwohnrechts** § 32

- Die vom Dauerwohnrecht betroffenen Räume sind in den Grundrissen zwingend ROT zu umranden.

5. Können Stellplätze, Gartenabteile, Terrassen, abgeschlossen werden?

Durch Änderungen des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) vom 16.10.2020, können nun auch freie Flächen wie Stellplätze, Gartenabteile und Terrassen, etc. in die Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgenommen werden.

Wir bitten jedoch zu beachten, dass nicht alle Notare dies bereits vollziehen;

Bitte sprechen Sie sich **VOR** Beantragung der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Ihrem Notar hierzu ab.

Alternativ ist es weiterhin möglich die Flächen im Grundbuch als Sondernutzungen einem Sondereigentum zuzuordnen.

Sollten Sie eine Abgeschlossenheit für Stellplätze, Gartenabteile oder Terrassen etc. beantragen so sind zusätzlich zu den oben genannten Anforderungen folgende Eintragungen in den Unterlagen erforderlich:

- Die Flächen sind zu umranden
- Sie müssen vollständig in Breiten und Längen, sowie im Abstand zu Grundstücksgrenzen mit Maßen versehen werden.
- Analog zu z.B. Kellerräumen sind die Flächen mit der Zahl des zugehörigen Sondereigentums oder einer eigenen Zahl zu versehen.

6. Was ist noch zu beachten?

- Zwischen 2 Sondereigentumseinheiten darf keine direkte Verbindung bestehen.
- Handschriftliche Eintragungen nur in Ausnahme und nur durch Antragsteller zulässig
- Technische Einrichtungen z.B. Heizungsanlagen die mehrere Sondereigentümer versorgen können selbst NICHT im Sondereigentum stehen

7. Wie geht es weiter?

Sind die Pläne ordnungsgemäß und die Wohnungseinheiten tatsächlich in sich abgeschlossen, erteilt das Landratsamt die Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den Plansätzen ist dann dem Notar vorzulegen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:
Frau Baumann, **Tel:** 09161 / 92- 4405, **Fax:** 09161 / 92-94405
E-Mail: andrea.baumann@kreis-nea.de **Internet:** www.kreis-nea.de