

Landratsamt Neu-Ulm  
 Fachbereich 31 - Rechtliche Bauordnung  
 Kantstraße 8  
 89231 Neu-Ulm

Antragsformular bitte nur 1-fach

## Antrag auf Bescheinigung der Abgeschlossenheit nach § 3 Abs. 3 WEG bzw. § 32 Absatz 1 WEG

für den Neubau eines Gebäudes

für ein bestehendes Gebäude

für die Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom \_\_\_\_\_ mit dem Aktenzeichen \_\_\_\_\_

### 1. Antragsteller (übernimmt Kosten für die Ausstellung der Bescheinigung und ist somit Rechnungsadressat)

Herr Frau	Nachname	Vorname	Telefon (für Rückfragen)
Straße, Hausnummer		PLZ, Ort	
<b>Antragsberechtigung:</b>			
Grundstückseigentümer/in		sonstiges rechtliches Interesse als	
Erbbauberechtigte/r		_____	
Kaufinteressent/in		(ggfs. Vollmacht beilegen)	
<b>Grundsätzlich wird die Bescheinigung mit dem Aufteilungsplan mittels Schnur und Siegel verbunden.</b>			
Ich beantrage, dass die Bescheinigung statt mit einer Schnur nur durch übereinstimmende Aktenbezeichnung mit dem Aufteilungsplan verbunden wird.			
<b>Ich möchte die Bescheinigung mit Aufteilungsplänen sowie die Rechnung</b>			
persönlich abholen und		über oben angegebene Telefonnummer benachrichtigt werden.	
oder		auf andere Weise (z.B. E-Mail) benachrichtigt werden:	
per Post an die oben angegebene Adresse zugeschickt bekommen.		_____	
<b>zusätzliche Antragsteller, die auf der Bescheinigung aufgeführt werden sollen, auf gesondertem Beiblatt</b> (Folgende Angaben sind erforderlich: Anrede, Nachname, Vorname, Anschrift, Antragsberechtigung, Datum und Unterschrift)			

### 2. Objekt

Baugenehmigung des Landratsamtes Neu-Ulm (wenn älter als 1984 Original-Baupläne bitte vorlegen)	
vom _____	Aktenzeichen _____
Flurnummer _____	Gemarkung _____
Straße, Hausnummer _____	PLZ, Ort _____

Die Angabe der einschlägigen Baugenehmigung(en) ist für die Bearbeitung des Antrags erforderlich. Die Bescheinigung ist ungeachtet bauordnungsrechtlicher Vorschriften zu erteilen. Für den Fall, dass keine entsprechende Baugenehmigung vorliegt, ist im Nachgang mit kostenpflichtigen bauaufsichtlichen Maßnahmen/Anordnungen zu rechnen (z.B. Nutzungsuntersagung).

### 3. Bezeichnung der Einheiten

Bitte "Hinweise zur Antragstellung" beachten!

Bezeichnung (z.B. Wohnung, Laden, Büro, Kellerräume, Garage, Tiefgaragenstellplatz, Stellplatz, Gartenanteil, ...)	Nummer (von ... bis ...)

### 4. Erklärung

Mit meiner unten folgenden Unterschrift erkläre ich Folgendes:

- Die diesem Antrag beigefügten Aufteilungspläne entsprechen dem vorhandenen Baubestand bzw. dem zu errichtenden Gebäude.
- Die dargestellten Sondereigentumseinheiten stimmen in Größe, Lage und Nutzungsart mit dem Baubestand bzw. dem zu errichtenden Gebäude überein.
- Alle Sondereigentumseinheiten sind baulich vollkommen von fremden Einheiten abgeschlossen; zwischen ihnen bestehen keine Verbindungsöffnungen.
- Innerhalb jeder als Sondereigentum dargestellten Wohnung befinden sich eine Küche/Kochnische sowie ein Bad mit Badewanne/Dusche und Toilette.
- Die im Keller und Dachraum dargestellten Abstellräume und Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Heizung, Öllagerung, Waschküche, Trockenraum) sind in der dargestellten Form vorhanden und benutzbar.

### 5. Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Die Daten werden erhoben, um das Verfahren durchführen zu können. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) DSGVO in Verbindung mit Art. 4 Bayer. Datenschutzgesetz (BayDSG) in Verbindung mit dem anzuwendenden Fachgesetz. Verantwortlich für die Datenverarbeitung ist das Landratsamt Neu-Ulm. Weitergehende Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten erhalten Sie auf unserer Internetseite <http://www.landkreis.neu-ulm.de/de/formulare-und-antraege.html> oder von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter bzw. von unserem behördlichen Datenschutzbeauftragten unter der Telefonnummer 0731/7040-10260.

### 6. Antragsanlagen

Aktueller vermessungsamtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 mit Baukörpereinzeichnung (mind. 3-fach\*)

Aufteilungspläne max. DIN A 3 (mind. 3-fach\*):

vermaßte Grundrisse **aller** Geschosse (einschließlich Keller, sonstiger Räume sowie nicht ausgebaute Dach- und Spitzböden; im EG-Plan mit Darstellung der Grundstücksgrenzen) mit Angabe der jeweiligen Nutzung der Räume

Schnitte

Ansichten (Nord, Süd, West, Ost)

Oberirdische Garagen bzw. andere Nebengebäude: Grundrisse, Schnitte und Ansichten, wenn diese Sondereigentum werden

Weitere Anlagen: \_\_\_\_\_

\* 3-fach = 1 x Landratsamt, 1 x Notar, 1 x Grundbuchamt (vgl. "Hinweise zur Antragstellung")

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Antragstellers/der Antragsteller

## Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) Hinweise zur Antragstellung

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum oder Teileigentum § 7 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 i. V. m. § 3 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) werden pro Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen.

Das Grundbuch benötigt zur Anlage eines Grundbuchblattes je Miteigentumsanteil (Sondereigentum mit anteiligem Gemeinschaftseigentum) die vom Landratsamt erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung und den geprüften Aufteilungsplan sowie die vom Notar erstellte Teilungserklärung.

Antragsberechtigt ist der Eigentümer, der Erbbauberechtigte und jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht (zum Beispiel Erwerber), außerdem Personen, die eine Einverständniserklärung bzw. Vollmacht einer der genannten Antragsberechtigten vorlegen können.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung kann nur ausgestellt werden, wenn

1. die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (z.B. Gewerbeeinheiten), an denen Sondereigentum begründet oder ein Dauerwohnrecht bestellt werden soll, in sich abgeschlossen sind

Abgeschlossen sind Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, wenn sie

- baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind (zum Beispiel durch Wände und Decken); zwischen den einzelnen Sondereigentumseinheiten darf keine Verbindung bestehen und
  - einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben; der Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen.
- Eine Wohneinheit ist nur dann abgeschlossen, wenn Sie über eine Küche/Kochnische sowie ein Bad mit Badewanne oder Dusche und Toilette verfügt.

Zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen können zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des jeweiligen Abschlusses gehören.

und

2. die Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, durch Maßangaben bestimmt sind.

Die Maßangaben zu Stellplätzen und Teilen des Grundstücks müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Heizung, Öllagerung, Waschküche, Trockenraum oder nicht nutzbare Dachräume verbleiben. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer/innen zugänglich sein.

Dem Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung sind **Bauzeichnungen** (alle Grundrisse, auch nicht ausgebaute Dachräume und Spitzböden, Schnitte und alle Ansichten) beizufügen:

- Aus den Grundrissen muss die Aufteilung des Gebäudes und des Grundstücks sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks ersichtlich sein (in der Regel empfiehlt es sich im Grundriss des Erdgeschosses die Grundstücksgrenzen darzustellen).  
Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) ist mit **einer** arabischen Ziffer in einem Kreis zu bezeichnen. ① ② ③  
Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.  
Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit der Ziffer der zugehörigen Eigentumseinheit gekennzeichnet sein.
- Die Bauzeichnung muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein.
- Die Nutzung der Räume ist ebenfalls anzugeben (insbesondere Küche und Badezimmer sind zu bezeichnen).
- Der gemeinsame Heizraum und die Art der Heizung müssen aus dem Grundrissplan ersichtlich sein und einen gemeinschaftlichen Zugang haben.
- Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören (dann ist dieselbe Ziffer im Kreis wie die der Eigentumseinheit zu wählen).

Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein und ist wie folgt zu bezeichnen:

Oberirdische Stellplätze      (ST 1) (ST 2)

Oberirdische Garagen sind mit (GA 1) (GA 2)

und Tiefgaragenstellplätze mit (TG 1) (TG 2)

- Alle nicht nummerierten Bereiche gelten als Gemeinschaftseigentum.
- Grundrisse und Ansichten müssen übereinstimmen.
- Die Pläne sind vom Antragsteller /von den Antragstellern mit Datum und Unterschrift zu versehen.

Die Angabe der einschlägigen Baugenehmigung(en) ist für die Bearbeitung des Antrags erforderlich. Die Bescheinigung ist ungeachtet bauordnungsrechtlicher Vorschriften zu erteilen. Für den Fall, dass keine entsprechende Baugenehmigung vorliegt, ist im Nachgang mit kostenpflichtigen bauaufsichtlichen Maßnahmen/Anordnungen zu rechnen (z.B. Nutzungsuntersagung).

**Erforderliche Unterlagen:**

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (mit Formular oder formlos)	1-fach
aktueller vermessungsamtlicher Lageplan im Maßstab 1:1000, auf dem alle bestehenden und alle von der Aufteilung betroffenen Gebäude dargestellt sind	mind. 3-fach
vermaßte Aufteilungspläne (Bauzeichnungen) maximal im DIN A3-Format, auf DIN A4 Format gefaltet und in einem Heftstreifen zusammengefasst, möglichst im Maßstab 1:100 oder 1:200, 2 cm linker Heftrand (alle Grundrisse, auch nicht ausgebaute Dachräume und Spitzböden, Schnitte und alle Ansichten).  Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder getackert sein. Auch aufgeklebte Klappen, überlackte Eintragungen oder Radierungen sind unzulässig.	mind. 3-fach

Wir empfehlen alle Pläne (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) **mindestens in 4-facher Fertigung** einzureichen, da die erste Fertigung im Landratsamt verbleibt, die zweite voraussichtlich der Notar behält und die dritte dem Grundbuchamt vorgelegt wird. Weitere Fertigungen sind dann für den/die Antragsteller bestimmt. Ab der fünften Fertigung wird pro Exemplar eine zusätzliche Gebühr verlangt.

**Vor einer persönlichen Vorsprache bitten wir um vorherige Terminvereinbarung.**

**Kosten:** 25,00 - 150,00 Euro je Sondereigentumseinheit

**Internetseite:**

<http://www.landkreis.neu-ulm.de/de/abgeschlossenheitsbescheinigung-nach-dem-wohnungseigentumsgesetz-weg.html>