

1. Was ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und warum brauche ich sie?

- 1.1 Wenn Sie z.B. ein Mehrfamilienwohnhaus in Eigentumswohnungen aufteilen möchten, benötigen Sie für die Eintragung ins Grundbuch eine sogenannte *Abgeschlossenheitsbescheinigung*. Abgeschlossenheit bedeutet im weitesten Sinne die Grenze zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum innerhalb der Gebäude und des Grundstücks.
- 1.2 Einer Abgeschlossenheitsbescheinigung bedarf es auch, wenn ein sog. *Dauerwohnrecht* bestellt oder ein Gewerbebereich vom Wohnbereich getrennt werden soll. Bei Wohnungen spricht man von Wohnungseigentum, bei gewerblichen und sonstigen Bereichen von Teileigentum.
- 1.3 Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung bescheinigt das Landratsamt, dass die einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten in sich abgeschlossen sind (siehe Ziffer 2).

2. Aufgrund einer ab 01.12.2020 geltenden Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) sowie der neuen Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) kann das Landratsamt nunmehr zusätzlich Stellplätze bzw. Carports sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstückes bescheinigen. Voraussetzung ist allerdings, dass diese durch Maßangaben (Länge / Breite) bestimmt sind. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grundstücksgrenzen zu bestimmen.

3. Wann sind Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten in sich abgeschlossen?

- 3.1 Abgeschlossen sind Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten dann, wenn sie baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen getrennt sind und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben.
- 3.2 Zusätzliche, zum Sondereigentum gehörende Räume wie Dach- und Kellerräume, die sich außerhalb der Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten befinden, müssen verschließbar sein.
- 3.3 Gemeinschaftseinrichtungen wie z. B. Zentralheizungsanlagen oder das gemeinschaftliche Treppenhaus müssen für alle Eigentümer uneingeschränkt erreichbar sein. Sie stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum.

4. Wie kann ich die Bescheinigung beantragen?

- 4.1 Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung können Sie beim Landratsamt Schweinfurt beantragen. Einige Notariate bieten ihren Mandanten auch an, diesen Antrag für sie zu stellen bzw. das Verfahren für sie abzuwickeln.
- 4.2 Die nötigen Unterlagen erhalten Sie auf unserer Homepage, Suchwort „Abgeschlossenheitsbescheinigung“ oder per eMail auf Anfrage. Die entsprechenden Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.
- 4.3 Der Antrag besteht aus folgenden Teilen:
- Formelles Antragsformular, (1-fach)
 - Aufteilungspläne (mindestens 3-fach)
- 4.4 Eine *digitale* Bescheinigung ist derzeit (noch) nicht möglich, da hierfür erst die Software-Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

5. Was ist ein Aufteilungsplan und welche Pläne umfasst er?

- 5.1 Beim Aufteilungsplan handelt es sich um Bauzeichnungen aller sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude. Aus den Bauzeichnungen muss ersichtlich sein, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind und dass die Wohnungen und die sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind.
- 5.2 Als Aufteilungspläne müssen mindestens 3 *identische* Planheftungen mit folgenden Plänen eingereicht werden:

Planbezeichnung	Hinweise
Lageplan (Maßstab 1 : 1000)	Neueren Datums (laufendes Jahr) mit allen Gebäuden (auch Nebengebäude müssen eingezeichnet sein!) <i>Den Plan gibt's beim</i> Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt Mainberger Str. 14 97422 Schweinfurt Tel. 09721 209380 poststelle@adbv-sw.bayern.de https://www.adbv-schweinfurt.de
Grundrisspläne	Bauzeichnungen für alle begehbaren Ebenen (auch Dachgeschosse von Garagen sowie Spitzböden, sofern begehbar, auch wenn sie nicht ausgebaut sind!)
Ansichtspläne	Bauzeichnungen für alle Gebäude (grundsätzlich alle 4 Himmelsrichtungen)
Schnittpläne	Bauzeichnungen für alle Gebäude

- 5.3 Ausnahmen für diese Liste gelten beim sog. *Dauerwohnrecht*. Wenn die Bescheinigung hierfür beantragt wurde, genügen neben dem Lageplan der Grundriss der betreffenden Wohnung und die Ansichten. Es müssen auch nicht wie bei der "normalen" Aufteilung Pläne aller Gebäude vorgelegt werden.
- 5.4 Originalpläne sind nicht erforderlich. Es genügt, wenn Sie z.B. Kopien Ihrer Baugenehmigungspläne davon anfertigen. **Allerdings dürfen sie nach der neuen allgemeinen Verwaltungsvorschrift (AVA) das Format DIN A3 nicht übersteigen.** Wir empfehlen bei großen Originalplänen, diese in einzelne DIN A 4-Kopien aufzuteilen, das ist die preisgünstigste Lösung.
- 5.5 Pläne im Format DIN A3 sind so einzureichen, dass man sie in eine Heftmappe vom Format A4 einbinden und dann noch auffalten kann; sie benötigen daher einen Heftrand. *Verwenden Sie auf keinen Fall Heftstreifen, diese können nicht in die von uns verwendeten Mappen abgeheftet werden!*
- 5.6 3 Plansätze sind das Minimum, weil wir einen Plansatz immer als Entwurf behalten. Die beiden übrigen Plansätze werden dem Antragsteller zugesandt, ein Exemplar verbleibt später beim Grundbuchamt. Sie haben somit eine Originalheftung für sich. Wenn Sie die Bescheinigung auch für das Notariat, das Finanzamt, für Banken oder für weitere Eigentümer benötigen, wird empfohlen, entsprechend mehr Heftungen einzureichen. Natürlich können Sie die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den Plänen nach Erhalt auch kopieren. Bedenken Sie aber, dass eine Originalbescheinigung mit zugehörigen Original-Aufteilungsplänen als Urkunde gewertet wird, was ggf. bei einem gerichtlichen Verfahren bedeutsam werden könnte. Eine einfache Kopie dagegen wird unter Umständen nicht anerkannt. Sie müssten sie zumindest von Ihrer Wohngemeinde (gebührenpflichtig) beglaubigen lassen.

Jede weitere Heftung über die Mindestanzahl von 3 Planheftungen hinaus kostet bei uns derzeit jeweils 30 €.

- 5.7 In der Planheftung sollten die Pläne der Übersichtlichkeit wegen wie folgt sortiert werden:
Lageplan > Grundrisse aufsteigend vom Keller bis zum Dach > Ansichten > Schnitte.
- 5.8 In den Grundrissplänen müssen *alle* Räume, die zu einem Wohn- oder Teileigentum gehören, z. B. die Wohnräume einer Wohnung, Garagen oder Kellerräume, mit einer jeweils gleichen Nummer gekennzeichnet werden, also beispielsweise bei der ersten Wohneinheit alle Räume mit Ziffer ①, bei der zweiten alle Räume mit Ziffer ② (Musterpläne siehe Hinweis Nr. 8).
- 5.9 Bitte verwenden Sie zur Bezifferung keinesfalls einen *Bleistift!* Die Ziffern dürfen nicht radiert (und somit auf einfache Weise manipuliert) werden können, sondern müssen mit Permanentstift eingetragen werden, also etwa mit Kugelschreiber oder einem geeigneten Filzstift.
- 5.10 Gemeinschaftlich genutzte Räume sollen dagegen nicht gekennzeichnet werden, sondern frei bleiben (also nicht etwa beispielsweise „G“ für „Gemeinschaft“ eintragen). Bei allen nicht gekennzeichneten Räumen gehen wir regelmäßig davon aus, dass es sich um Gemeinschaftsräume handelt.

6. Was ist bei den Plänen sonst noch zu beachten?

- 6.1 Bei bestehenden Gebäuden müssen die Pläne Bestandspläne sein, d.h., der wirklich vor Ort vorhandenen Bausubstanz entsprechen. Sollten sich gegenüber einem einstmals genehmigten Bauplan zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben, müssen diese im Aufteilungsplan enthalten sein. Dies wird ggf. durch den Baukontrolleur nach Terminvereinbarung überprüft.
- 6.2 Bei Neubauten, die entweder noch errichtet werden oder gerade im Bau sind, müssen die Pläne mit den genehmigten bzw. im Freistellungsverfahren eingereichten Bauplänen übereinstimmen.

7. Kann ich eine schon vorhandene Abgeschlossenheitsbescheinigung ändern?

- 7.1 Ja, das geht, und zwar über einen Änderungsantrag!

In der Vergangenheit hat sich von Seiten der Antragsteller die Notwendigkeit ergeben, bereits erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen partiell nachträglich zu ändern, weil bauliche Veränderungen oder auch Änderungen in der Zuordnung einzelner Bereiche zu Sondereigentumseinheiten erfolgen sollten. Für diese Fälle gibt es im Antragsformular das Ankreuzfeld „Änderungsantrag“ mit den weiteren Eintragungsfeldern für die Daten der ursprünglichen Abgeschlossenheitsbescheinigung. Diese Daten sind unabdingbar, weil die ursprüngliche Abgeschlossenheitsbescheinigung zwingend benötigt wird, um eine darauf beruhende Änderungsbescheinigung erteilen zu können.

- 7.2 Beim Änderungsantrag ist weiterhin darzulegen, was sich gegenüber der ursprünglichen Abgeschlossenheitsbescheinigung geändert hat. Hierzu wurde das aktuelle Antragsformular mit einer entsprechenden Rubrik ergänzt.
- 7.3 Sollte die ursprüngliche Abgeschlossenheitsbescheinigung *10 Jahre oder länger* zurückliegen, ist sie bei uns ausgesondert worden und daher nicht mehr vorhanden. In solchen Fällen müssen Sie uns zwingend diese im Original oder in Kopie vollständig (Bescheinigung selbst sowie alle zugehörigen Aufteilungspläne) zusammen mit dem Änderungsantrag und den geänderten Aufteilungsplänen einreichen. Sollten Sie über die ursprüngliche Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht (mehr) verfügen, so könnten Sie sich beim Grundbuchamt oder beim seinerzeit zuständigen Notariat danach erkundigen.

- 7.4 In den letzten Jahren wurden in Einzelfällen eine Vielzahl von Änderungsanträgen zu einer erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung eingereicht. Dies hatte zur Folge, dass wir als ausstellende Dienststelle selbst nicht mehr in der Lage waren, aus der Vielzahl der Bescheinigungen und Bauunterlagen eindeutige Erkenntnisse im Hinblick auf die vorhandenen Räumlichkeiten selbst und ihre Zuordnung zu den jeweils zusammengefassten Einheiten zu gewinnen. Die Nachvollziehbarkeit der Abweichungen gegenüber der Ursprungsbescheinigung muss aber zwingend auch gegenüber Dritten (Notariat, Grundbuchamt) gewährleistet sein.

Wir müssen daher nunmehr die Möglichkeit von Änderungsanträgen auf eine Änderungsbescheinigung begrenzen. Sollten dann weitere Änderungen gewünscht sein, müsste ein neuer Antrag eingereicht werden, die alte Bescheinigung würde dann aufgehoben.

Wir bitten hierfür um Ihr Verständnis.

8. *Haben Sie Musterbeispiele für Aufteilungspläne?*

Beispiele für Grundrisspläne mit Bezifferung finden Sie sie im Formularpaket unter dem Verzeichnis „04 Musterpläne“!

9. *Wer ist im Landratsamt zuständig?*

Klaus Nitzschner
Landratsamt Schweinfurt
SG 40 - Hochbauamt
Schrammstraße 1
97421 Schweinfurt

Telefon: (0 97 21) 55-560

Telefax: (0 97 21) 55-78 560

Mail: klaus.nitzschner@lrasw.de

Web: <http://www.lrasw.de>