

Erläuterungen zum Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Allgemeines

In der Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt das Landratsamt, dass die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind.

Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind (z. B. durch Wände, Decken), keine Verbindung(-stüre) zwischen zwei Einheiten besteht und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können verschließbare zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören (z. B. Kellerräume). Küche, Wasserversorgung und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen.

Bei nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen - in der Regel gewerblichen Einheiten (z. B. Läden, Praxisräume, Büroräume, Gaststätten usw.) - gelten diese Anforderungen sinngemäß, insbesondere müssen auch hier eigene WCs vorhanden sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum aber auch außerhalb der Einheit liegen.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen betreffen jeweils nur ein Grundstück. Alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude sind vollständig zu erfassen.

Antragsberechtigt sind Eigentümer, Erbbauberechtigte und sonstige Personen, die ein berechtigtes Interesse an der Bescheinigung darlegen (z. B. Käufer mit Vollmacht des Grundstückseigentümers).

Bei zu errichtenden Gebäuden kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung frühestens mit der Erteilung der Baugenehmigung oder der gemeindlichen Genehmigungsfreistellungserklärung erteilt werden.

Aufteilungsplan

Beim Aufteilungsplan handelt es sich um eine Bauzeichnung aller sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude. Aus der Bauzeichnung 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.

Aufgrund ihrer besonderen wirtschaftlichen Bedeutung können auch Stellplätze (oberirdische Stellplätze, Garagen- und Tiefgaragenstellplätze) alleiniger Gegenstand des Sondereigentums sein, soweit sie durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

Grundstücksteilflächen wie z.B. Terrassen und Gartenflächen werden ebenso durch Maßangaben im Teilungsplan bestimmt. Im Gegensatz zu den Stellplätzen müssen diese aber zwingend dem Sondereigentum an einer Wohnung (sog. Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (sog. Teileigentum) zugeordnet werden.

Die Aufteilungspläne müssen bei Neubauten mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen und bei bestehenden Gebäuden dem Baubestand entsprechen. Die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand wird vor Erteilung der Bescheinigung überprüft.

Die Bauzeichnungen sind gemäß der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) vorzulegen. Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder aufgeklebte Klappen, Tippex-Eintragungen oder Radierungen aufweisen. Entsprechend der BauVorIV sind sie auf DIN A 4 zu falten.

Nummerierung der Sondereigentumseinheiten

Generell ist in den Grundrissplänen in jedem Raum die vorhandene Nutzung anzugeben (z.B. ist in dem Raum der als Küche genutzt wird auch die Bezeichnung „Küche“ einzutragen).

Tragen Sie bitte in den Grundrissplänen in jedem Raum (z. B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Flur), der zur selben Sondereigentumseinheit gehören soll, die gleiche arabische Ziffer in einem Kreis ein (z. B. ① ② ③).

Buchstaben dürfen Sie zur Kennzeichnung der Räume nicht verwenden.

Die Nummerierung der Sondereigentumseinheiten muss fortlaufend sein. Beginnen Sie bitte mit den Wohnungen und setzen Sie sie anschließend mit den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen und den Stellplätzen fort.

Einzelne außerhalb des Wohnungsabschlusses liegende Räume (z. B. Keller-, Speicher-, Hobbyräume), Stellplätze und Grundstücksteilflächen (z. B. Terrassen, Gartenflächen), die schon fest zu einem Wohnungs- oder Teileigentum zugeordnet sind, erhalten die gleiche Ziffer wie das Wohnungs- oder Teileigentum. Soll selbständiges Teileigentum gebildet werden, ist zur Kennzeichnung im Aufteilungsplan eine eigene Ziffer einzutragen, wobei dies wie oben bereits ausgeführt für Grundstücksteilflächen nicht möglich ist.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörende Räume wie z. B. Treppenhäuser, Heizungsräume, Tankräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume, Waschküchen müssen für alle Eigentümer uneingeschränkt erreichbar sein. Sie müssen von außen oder über gemeinschaftliche Räume begehbar sein.

Das Gemeinschaftseigentum ist nicht zu kennzeichnen (auch nicht mit einem G), da diese Räume durch die fehlende Bezifferung automatisch zu gemeinschaftlichem Eigentum werden.

Antragsunterlagen

- | | |
|---|--------|
| 1. Schriftlicher Antrag | 1-fach |
| 2. Aktueller Grundbuchauszug oder Veränderungsnachweis oder Kaufvertragsurkunde | 1-fach |
| 3. Aktueller Lageplan mit Darstellung der baulichen Anlage (Maßstab 1 : 1000) | 3-fach |
| 4. Grundrisse (auch von nicht ausgebauten Dachräumen und Spitzböden), Schnitte und alle Ansichten (Maßstab 1 : 100) | 3-fach |

Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten werden von allen Gebäuden (auch genehmigungsfreien Garagen und Nebengebäuden) auf dem Grundstück benötigt.

Die Bauzeichnungen und der Lageplan sind in 3-facher Ausfertigung (jeweils ein 1 Exemplar für das Landratsamt, das Notariat und Grundbuchamt) vorzulegen. Werden zusätzliche Exemplare benötigt (z. B. Ausfertigung für den Antragsteller), sind zu den geforderten drei Ausfertigungen die entsprechenden Mehrfertigungen vorzulegen.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Sprechzeiten: Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.00 Uhr

Ihre Sachbearbeiterin erreichen Sie wie folgt:

Frau Rudolf,
Zimmer A 318
Telefon: 08141 519-959
Telefax: 08141 519-219726
E-Mail: jutta.rudolf@lra-ffb.de