

Merkblatt



Zur Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WoEigG)

(Stand : 15.03.1951, zuletzt geändert am 26.03.2007)

1. Allgemeines

- 1.1. Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 3 WoEigG werden **pro Grundstück** ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen.
- 1.2. Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WoEigG wird nur die betroffene Wohnung dargestellt. Dafür wird im Grundbuch kein eigenes Blatt angelegt, sondern nur eine Belastung eingetragen. Dies gilt auch für das Dauernutzungsrecht (z.B. Gaststätten, Läden).

2. Antragsunterlagen

- 2.1. Antrag auf Formblatt 6
bezeichnen Sie bitte genau die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen. Antragsberechtigt sind alle Eigentümer/-innen nur gemeinsam. Sie müssen alle den Antrag und die Aufteilungspläne unterschreiben oder eine Vollmacht erteilen. Bei Änderungsanträgen bereits ausgestellter Bescheinigungen müssen Sie die Unterschriften aller von der Änderung betroffenen Eigentümer/-innen vorlegen.
- 2.2. **Lageplan** M 1:1000 und **Aufteilungspläne** M 1:100, alle **Grundrisse**, - auch nicht ausgebaute Dachräume und Spitzböden, **Ansichten** und **Schnitte**.
Alle Pläne sind in mindestens 2-facher Ausfertigung einzureichen. Sollten Sie für sich selbst oder Dritte (z.B. Notar, Hausverwaltung) Pläne benötigen, reichen Sie entsprechend mehr Fertigungen ein.
Es wird empfohlen, den Antrag in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

Beschriften Sie bitte die Pläne im oberen Drittel der Frontseite z.B.

| | |
|---------------------|--------------|
| Aufteilungsplan | 1. Fertigung |
| Netzerstraße 10 | |
| Grundriss – KG - EG | |

Lassen Sie darunter einen Freiraum von ca. 20 x 20 cm für unseren behördlichen Stempel.

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

- 2.3. Baupläne müssen einen 2,5 cm breiten Hefrand und die Größe von 210 x 297 (DIN A 4) haben oder auf diese Größe nach DIN 824 gefaltet sein.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

- 3.1. Die Aufteilungspläne müssen bei Neubauten mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen. Bei bestehenden Gebäuden müssen sie dem genehmigten Altbestand entsprechen.

- 3.2. Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein, aufgeklebte Klappen, Tippex-Eintragungen oder Radierungen sind unzulässig.
- 3.3. Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.
- 3.4. Nummerierung 1 2 3
Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet. Diese muss in jedem Raum der Einheit im Grundrissplan eingetragen sein. Räume ohne Ziffer in einem Kreis sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z.B. Treppenträume, Heizung „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Buchstaben dürfen Sie nicht verwenden. Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteile, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze können kein Sondereigentum bilden.
- 3.5. Bei der Nummerierung sollten Sie mit den Wohnungen beginnen. Teileigentum (Läden, Büros, Gaststätten usw.) sind anschließend und Garagen zum Schluss zu beziffern.
- 3.6. Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer. Diese Räume müssen den Eigentumseinheiten zugeordnet werden oder ansonsten Gemeinschaftseigentum sein. Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z.B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen) genehmigt sind.
- 3.7. Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum liegt nur vor, wenn es „abgeschlossen und verschließbar“ ist.
- 3.8. Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z.B. durch:
- Wände, festverankerte Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
 - in den Fußböden eingelassene Markierungssteine
 - abriebfeste Komponentenklebestreifen
 - Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50 cm)
- Tragen Sie auch diese Art des Abschlusses in die Pläne ein. Aufgemalte Markierungen allein, reichen als „dauerhaft“ nicht aus.

Hubplattformen (Doppel-, 4fach Parker, etc.) können jeweils nur eine Nummer erhalten, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann.
Verschiebepplatten sind nicht sondereigentumsfähig.

4. Weiter ist zu beachten:

- 4.1. Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit, ein eigenes WC, Wasserversorgung und Ausguss befinden. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen. Da eine Wohnung für die Führung eines selbständigen Haushalts ohne Missstände geeignet sein soll, soll sie nicht kleiner als 25 qm sein.
- 4.2. Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.
- 4.3. Wohnungs- und Teileigentum müssen einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Treppenraum oder einem Vorraum haben. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen.
Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer/-innen erreichbar sein.
- 4.4. Die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit von Kellerabteilen und Garagenstellplätzen entnehmen Sie bitte den Punkte 3.7 und 3.8.

5. Ergänzende Hinweise:

- 5.1. Das Bauordnungsamt behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand zu überprüfen. Bei einem vereinbarten Termin empfehlen wir, die Mieter/-innen rechtzeitig über Zweck und Zeitpunkt der Besichtigung zu unterrichten.