

Merkmale zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungs- oder Teileigentum werden nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 WEG pro Grundstück ausgestellt. Es müssen dabei alle Gebäude, die sich auf dem Grundstück befinden, erfasst werden, also auch Garagen, Gartenhäuser, Schuppen und sonstige Nebengebäude.

Antragsunterlagen

Bezeichnen Sie genau die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen und beziehen Sie in Ihre Überlegungen auch Nebenräume wie Kellerräume, Dachspitze und Nebengebäude ein.

Die Antragstellerinnen und Antragsteller unterschreiben sowohl auf dem Antrag als auch auf den Aufteilungsplänen.

Benötigte Pläne

a) amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000 (nicht älter als ein Jahr)

b) Aufteilungspläne im DIN A3 Format mit Maßstab 1 : 100, dazu gehören

- alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden
- Ansichten und Schnitte

Beschriften Sie bitte die Pläne im oberen Drittel der Frontseite. Lassen Sie darunter einen Freiraum von ca. 20 x 20 cm für unsere behördlichen Stempel.

Legen Sie alle Pläne in mindestens **3-facher Ausfertigung** bei. Ein Plansatz verbleibt beim Bauamt, der zweite ist für den Notar und den dritten benötigt der Notar zur Weiterleitung ans Grundbuchamt. Sollten Sie noch weitere Ausfertigungen benötigen, reichen Sie entsprechend mehr Fertigungen ein.

Beschaffenheit der Aufteilungspläne

Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen. Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder Überklebungen, Tippex-Eintragungen oder Radierungen haben. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor, z.B. „Nummern im Keller geändert“ Datum Unterschrift oder „Carport gestrichen“ Datum Unterschrift. Stellen Sie jedes Geschoss auf einem eigenen Blatt dar. Da noch Platz für Beschriftung und behördliche Stempel benötigt wird, empfehlen wir das Format DIN-A-3.

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet. Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit einer Kennziffer gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume muss angegeben werden (auch Balkon, Terrasse, etc.). Gemeinschaftseigentum ist mit einem „G“ in einem Kreis zu kennzeichnen. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel

Treppenträume, der Heizungsraum, nicht nutzbare Dachräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer der zugehörigen Wohnung. Diese Räume müssen den Eigentumsanteilen zugeordnet werden oder ansonsten Gemeinschaftseigentum sein. Sie können nur ein eigenständiges Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z.B. notwendige Abstellräume für Wohnungen) genehmigt sind. Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z.B. durch

- Wände, fest verankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
- in den Fußboden eingelassene Markierungssteine
- abriebfeste Komponentenklebestreifen
- Markierungsnägel (Anstand untereinander < 50 cm)

Weiter ist zu beachten:

Innerhalb einer jeden Wohnung müssen sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. Bad oder Dusche müssen nicht zwingend vorhanden sein. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen. Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- und Betriebsstätte ist (Laden, Büro etc.), müssen eigene WCs zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen. Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein. Wohnungs- und Teileigentum muss 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 Eigentümerinnen und Eigentümer erreichbar sein. Bitte beachten Sie auch, dass dies für den Heizungsraum gilt. Erforderlichenfalls ist ein Zugang von außen, z.B. durch eine Kelleraußentreppe zu schaffen.