

Information zur Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Allgemein:

Abgeschlossenheitsbescheinigungen können ausgestellt werden für

- Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 3 WEG pro Grundstück. Es sind **alle** Gebäude auf dem Grundstück vollständig zu erfassen.
- Ein Dauerwohnrecht nach § 32 WEG. Dabei 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. für Läden).

Antragstellung und Unterlagen:

Mindestens 3* Ausfertigungen des Aufteilungsplanes M 1:100 (Empfehlung)
(Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Der Aufteilungsplan darf das Format DIN A3 nicht übersteigen. Zulässig ist jeder Maßstab, der eine angemessene Lesbarkeit des Aufteilungsplanes sicherstellt. Der Maßstab ist auf dem Aufteilungsplan anzugeben. Um die Lesbarkeit des Aufteilungsplanes sicher zu stellen, kann dieser auf mehrere Blätter verteilt werden. Es ist ein Stempelfeld von mindestens 5 cm x 9 cm freizuhalten.

Mindestens 3* Ausfertigungen des Lageplanes M 1:1000

1 unbeglaubigter Grundbuchauszug oder Kaufvertrag (nicht älter als 1 Jahr)

*** Notwendige Anzahl beim Notar erfragen.**

Die Aufteilungspläne müssen

- alle Teile des Gebäudes darstellen (auch nicht ausgebaute Teile wie z. B. zugänglicher Spitzboden)
- ersichtlich machen, wie Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind
- bei Neubauten mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen
- bei Altbauten den derzeitigen oder aber den zukünftigen Baubestand darstellen.

Voraussetzung für die Aufteilung:

Jede in sich geschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet. Diese muss in jedem Raum und in Balkonen der Einheit im Grundrissplan eingetragen sein. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben. Innerhalb einer jeden Wohnung müssen sich eine Küche oder Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abguss und ein eigenes WC befinden.

Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen. Sie muss baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein. Sie muss außerdem einen eigenen abschließbaren Zugang vom Freien, einen gemeinschaftlichen Treppenraum oder einen Vorraum haben. Es darf zwischen Eigentumseinheiten keine Verbindung bestehen. Räume, die zu einer Wohnung gehören aber außerhalb ihr liegen (z. B. Keller, Hobbyraum etc.), erhalten die gleiche Ziffer wie die Wohnung.

Stellplätze sowie weitere außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks können ebenfalls Sondereigentum darstellen, wenn sie durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Treppenräume, Heizung, Fahrradkeller und Kinderwagenräume stehen. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer erreichbar sein.

Beratung durch Herrn Wimpersinger (Telefon 08631/699-595).