

Merkblatt für die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

1. Formelle Anforderungen:

- Antrag
 - Bezeichnung des Grundstücks
 - Angaben der Antragstellenden und der Gebührenschuldner
- Lageplan mit allen Gebäuden und Anlagen im Maßstab 1:500
- Aufteilungspläne
 - Grundrisse von allen Stockwerken (auch nicht ausgebaute Dachräume) und Grundstücksflächen
 - Ansichten von allen Gebäudeseiten
 - Schnitt vom Hauptgebäude
- Die Bauzeichnungen dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen. Um die Lesbarkeit zu gewährleisten, wird bei größeren Anlagen die Darstellung eines Geschosses auf mehrere Planseiten erforderlich sein.
- Es sind mindestens 2 Fertigungen einzureichen, empfohlen werden jedoch 3 Fertigungen. Die 1. Fertigung verbleibt beim Landratsamt, die 2. Fertigung ist für den Notar bestimmt und die 3. Fertigung für den Antragsstellenden.

2. Materielle Anforderungen an die Aufteilungspläne:

Sondereigentum wird aufgeteilt in Wohneigentum und Teileigentum. Sondereigentum kann an Wohnung oder Gewerbeeinheiten begründet werden. Seit der Neuerung des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann Sondereigentum auch an Carports, Terrassen, Gartenflächen, Balkonen, Grillplätzen, überdachten Terrassen, Stellplätzen und (Tief-)garagenstellplätzen begründet werden.

Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen. Dazu gehören Küche, WC/Bad sowie ggf. besondere Anforderungen entsprechend § 35 Absatz 4 Landesbauordnung (LBO) bei mehr als 2 Wohneinheiten. Jedes Wohneigentum muss in sich abgeschlossen sein, das heißt durch Wände, Decken und Türen vom Gemeinschaftseigentum oder zu Flächen mit Sondernutzungsrecht Dritter getrennt werden. Jedes Sondereigentum wird mit einer jeweils gleichen, arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet. Jeder Raum (einschließlich Balkone) muss mit einer Ziffer gekennzeichnet sein. Die Nummerierung muss fortlaufend sein. Die Nutzung der Räume ist anzugeben. Sondereigentum muss immer vermaßt sein, das bedeutet Länge, Breite sowie Abstand zu den Grundstücksgrenzen ist anzugeben (es sei denn die Räumlichkeit ist durch Wände abgetrennt).

Die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Garagen, Keller, Abstellräume) können mit eigenen Nummern versehen oder einer Einheit zugeordnet werden, indem sie die gleiche Nummer erhalten.

Gemeinschaftliches Eigentum kann an Räumen wie Treppenhaus, Heiz-/Technikräume, gemeinschaftlich genutzte Flure, Brennstofflager und Abstellflächen nach der LBO für Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen begründet werden.

Gemeinschaftliches Eigentum darf nicht über fremdes Sondereigentum zugänglich sein. Jedes gemeinschaftliche Eigentum sollte mit dem Buchstaben „G“ in einem Kreis zu kennzeichnen. Die Nutzung der Räume ist anzugeben. Es ist nicht zu vermaßen.

Sondernutzungsrechte begründen kein Eigentum, sondern das Recht gemeinschaftliches Eigentum ausschließlich zu nutzen. Zum Beispiel Gartenflächen und Stellplätze.

Sondernutzungsrechte sind mit der Bezeichnung „SNR“ und einer fortlaufenden Nummer ohne Kreis darzustellen. Sie sind nicht zu vermaßen.

3. Hinweis:

Die inhaltlichen Anforderungen an die Abgeschlossenheit werden durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) konkretisiert.