

H I N W E I S E zur Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1. Allgemeines

Für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich.

Die **Abgeschlossenheitsbescheinigung** ist zusammen mit dem **Aufteilungsplan** Grundlage für die rechtliche Verankerung von Wohneigentum durch das Grundbuchamt im so genannten Grundbuchblatt (Grundbucheintrag).

Der Aufteilungsplan ist eine Bauzeichnung, die Gemeinschaftseigentumsflächen und entsprechende Sondereigentumsflächen (z.B. abgeschlossene Wohneinheiten) nummeriert und getrennt voneinander darstellt.

Alle geschlossenen Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen. Hierzu zählen auch Garagen und Schuppen.

2. Antragsunterlagen

2.1. Antrag

Bezeichnen Sie bitte genau die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen. Antragsberechtigt sind:

- a) die Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam
- b) die Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam
- c) die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Nr. a) und b) genannten Antragsberechtigten vorlegen.

2.2. Pläne

- a) Lageplan im Maßstab 1 : 1000
- b) Wohnflächeberechnung
- c) Aufteilungspläne im Maßstab 1 : 100

dazu gehören:

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

Befindet sich auf dem Grundstück eine Garage oder ein Schuppen, sind die entsprechenden Aufteilungspläne dem Antrag beizufügen.

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

Legen Sie alle Pläne in mindestens **2-facher Ausfertigung** bei. Ein Plansatz verbleibt in unseren Akten, der zweite ist für das Grundbuchamt. Sollten Sie für sich selbst oder Dritte (z.B. Notar, Hausverwaltung) Pläne benötigen, reichen Sie entsprechend mehr Ausfertigungen ein.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

- 3.1.** Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und regelmäßig neben den Grundrissen auch Schnitte und Ansichten enthalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Es muss ersichtlich gemacht werden, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind.

Die Aufteilungspläne müssen bei **Neubauten** den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen.

Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen.

- 3.2.** Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder –geheftet sein oder aufgeklebte Klappen, Tipp-Ex-Eintragungen oder Radierungen haben. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor, z.B. „Nummern im Keller geändert“ Datum.

- 3.3.** Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.

3.4. Nummerierung

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer (① ② ③ usw.) gekennzeichnet. Jeder Raum muss mit einer Kennziffer gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume (z.B. Küche, WC, usw.) ist anzugeben.

Räume ohne Ziffern sowie Räume die mit „G“ oder „GE“ gekennzeichnet sind, stellen Gemeinschaftseigentum dar. Hier ist ebenfalls die Nutzung der Räume (z.B. Heizungsraum, Treppenhaus, usw.) einzutragen.

- 3.5.** 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 Eigentumsanteilen zugeordnet werden oder ansonsten Gemeinschaftseigentum sein.

- 3.6.** Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum liegt nur vor, wenn es „baulich abgeschlossen und verschließbar“ ist. Bei Keller- und Speicherabteilen tragen Sie bitte die Art des Abschlusses in die Pläne ein, z.B. „abschließbare Lattenverschläge“.

- 3.7.** Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z.B. durch:

- Wände, fest verankerte Geländer, Begrenzungsschwellen sowie Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall
- in den Fußböden eingelassene Markierungssteine
- abriebfeste Komponentenklebestreifen

(Aufgemalte Markierungen reichen als „dauerhaft“ nicht aus.)

Tragen Sie auch diese Art des Abschlusses in die Pläne ein.

Nicht eigentumsfähig sind markierte Stellplätze auf freier Grundstücksfläche oder auf einem offenen Garagendach.

3.8. Die Abgeschlossenheit ist als Voraussetzung an den Raumbegriff gebunden, so dass deshalb für:

- Carports,
 - Stellplätze oberirdisch (außer Garagen),
 - Terrassen und erdgeschossige Balkone, die vom Gemeinschaftseigentum (z.B. Garten) betreten werden können,
 - Teile von Hofflächen/Gartenflächen
- keine Abgeschlossenheit bescheinigt werden kann.

4. Weiter ist zu beachten

4.1. Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abguss, Toilette und Bad mit Badewanne oder Dusche befinden. In der Küche oder der 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.

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 selbstständigen 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.

4.4. Die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit von Kellerabteilen und Garagenstellplätzen entnehmen Sie bitte den Punkten 3.6 und 3.7.

Wenn Sie noch weitere Fragen haben

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauamtes beraten Sie gerne.

Unsere Anschrift:

Stadtverwaltung Bingen am Rhein
Untere Bauaufsichtsbehörde
Rochusallee 2
55411 Bingen

Sprechzeiten:

MO – FR von 08.30 – 12.00 Uhr

Telefon:

06721/184-251

Email:

iris.baumann@bingen.de

<http://www.bingen.de>