

HINWEISE:
**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) Personen, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen (z.B. Vorlage eines unterschriebenen Kaufvertrags des Grundstücks)
- d) die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Nr. a), b) und c) genannten Antragsberechtigten vorlegen.

2.2 Pläne

- a) Lageplan im Maßstab 1 : 1000 (evtl. Architektenlageplan im Maßstab 1 : 500)
- b) Aufteilungspläne im Maßstab mind. 1 : 100

zu den Aufteilungsplänen gehören:

- **alle** Grundrisse des Gebäudes (auch die nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden)
- Grundriss des Grundstücks mit Maßangaben, sofern Sondereigentum an Stellplätzen und/oder sonstigen Teilen des Grundstücks begründet werden soll, die außerhalb des Gebäudes liegen. (z.B. Rasen- und Freiflächen, nicht überdachte Stellplätze und Carports, erdgeschossige Terrassen ohne Umzäunung)
- Ansichten und Schnitte

Befindet sich auf dem Grundstück eine Garage oder ein Schuppen, sind diese, sofern nicht vorhanden, auf den Aufteilungsplänen entsprechend darzustellen.

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.

Legen Sie alle Pläne in mindestens **2-facher Ausfertigung** bei. Ein Plansatz verbleibt bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde, 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.

2.2 Wohnflächenberechnung

Wohn-/ Nutzflächenberechnung (1-fach)

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.

Sofern Sondereigentum auch an Stellplätzen und/oder sonstigen außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstücks begründet werden soll, sind diese durch Maßangaben im Aufteilungsplan zu bestimmen. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grundstücksgrenzen zu bestimmen.

Es muss sowohl bei dem Gebäude als auch bei den Stellplätzen und sonstigen außerhalb des Gebäudes liegenden Flächen, an denen Sondereigentum begründet werden soll, ersichtlich gemacht werden, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und von einander abgegrenzt sind.

Die Aufteilungspläne müssen bei Neubauten den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen.

Bei bestehenden Gebäuden müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen.

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 Die Nutzung ist in jedem Raum einzutragen

3.5 Nummerierung

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen oder römischen Ziffer (1, 2, 3 oder I, II, III usw.) gekennzeichnet. Jeder Raum muss mit dieser entsprechenden Kennziffer gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben.

Das Gleiche gilt für die Stellplätze und sonstigen außerhalb des Gebäudes liegenden Flächen, an denen Sondereigentum begründet werden soll.

Räume, Stellplätze und sonstige außerhalb des Gebäudes liegende Flächen ohne Ziffern stellen Gemeinschaftseigentum dar.

3.6 Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer wie der zugehörige Eigentumsanteil. Diese Räume müssen den Eigentumsanteilen zugeordnet werden oder ansonsten Gemeinschaftseigentum sein.

3.7 Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum liegt nur vor, wenn es „baulich abgeschlossen und verschließbar“ ist (außer bei Stellplätzen und sonstigen außerhalb des Gebäudes liegenden Flächen, an denen Sondereigentum begründet werden soll). Bei Keller- und Speicherabteilen tragen Sie bitte die Art des Abschlusses in die Pläne ein, z.B. „abschließbare Lattenverschläge“.

3.8 Garagenstellplätze (Stellplätze in Garagen oder Tiefgaragen) 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 Fußboden eingelassene Markierungssteine
- abriebfeste Komponentenklebestreifen

(! aufgemalte Markierungen reichen als „dauerhaft“ nicht aus!)

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

3.9 Sondereigentumsfähig sind auch Stellplätze und sonstige außerhalb des Gebäudes liegende Flächen (wie z.B. Carports, Terrassen, erdgeschossige Balkone, die vom Gemeinschaftseigentum betreten werden können, sowie Teile von Hof- und Gartenflächen), die durch Maßangaben bestimmt sind. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grundstücksgrenzen zu bestimmen

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. 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 selbständigen 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.

Sollten Sie noch weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
Philipp-Fauth-Straße 11
67098 Bad Dürkheim

Tel.: 06322/961-0

Öffnungszeiten:

Montag: 08.30 Uhr - 13.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr
Dienstag, Mittwoch: 08.30 Uhr - 13.00 Uhr
Donnerstag: 08.30 Uhr - 13.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr
Freitag: 08.30 Uhr - 12.00 Uhr