



**570 – Bauverwaltung/
Bauaufsicht/
Denkmalschutz**

Information zur Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1. Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) werden **pro Grundstück** ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen.

Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WEG 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. Gaststätten, Läden).

2. Antragsunterlagen

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) jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann
- d) die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Nr. a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen.

Planunterlagen:

Lageplan im Maßstab 1:1000, Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (alle **Grundrisse**, insbesondere die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden – auch wenn sie nicht zugänglich sind oder nicht genutzt werden, **Ansichten** und **Schnitte**). Die Bauzeichnungen dürfen das Format DIN A3 **nicht** übersteigen. Alle Pläne in mindestens 2-facher Ausfertigung. Ein Plansatz verbleibt im Bauakt, der zweite ist für das Grundbuchamt. Sollten Sie für sich selbst oder Dritte (z.B. Notar, Hausverwaltung) Pläne benötigen, reichen Sie bitte entsprechend mehr Fertigungen ein. Beschriften Sie bitte die Pläne im oberen Drittel der Frontseite z.B.: Aufteilungsplan Musterstraße 10 Grundrisse

KG – EG. Lassen Sie darunter einen Freiraum von ca. 20 x 20 cm für unseren behördlichen Stempel. 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.

Baubestandserklärung:

Bei Anträgen für **bestehende Gebäude** unterschreiben die Antragstellerinnen und Antragsteller eine von der Bauverwaltung vorformulierte Erklärung zum Baubestand („Aufteilungspläne stimmen mit dem Bestand überein“) – siehe Antrag.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und regelmäßig neben den Grundrissen auch Schnitte und Ansichten erhalten, 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** mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher in der Regel frühest möglich zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden.

Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen. Bei geringfügigen baulichen Maßnahmen (z.B. geringfügige Grundrissänderungen, Verstärkung von Trennwänden, Ein- und Ausbau von Türen, WC-Einbau) wird vor Erteilung der Bescheinigung überprüft, ob die Maßnahmen durchgeführt wurden, um auszuschließen, dass die Abgeschlossenheit nur vorgespiegelt wird.

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 Unterschrift oder "Balkon abgestrichen" Datum Unterschrift.

Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.

Nummerierung:

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet:

① ② ③ USW.

Diese muss in jedem Raum und in Balkonen der Einheit im Grundrissplan eingetragen sein. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben.

Gemeinsame Flächen sind mit



zu kennzeichnen. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z.B. Treppenhäuser, "nicht nutzbare Dachräume", Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Versorgungsräume (Heizraum, Tankraum) sind grundsätzlich immer

Gemeinschaftsräume.

Kellerräume, Terrassen, Balkone, Garagen, Stellplätze, Gartenanteile, usw. sind den einzelnen Wohnungen zuzuordnen oder als gemeinschaftliche Fläche zu kennzeichnen.

Außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks, wie Gartenanteile, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze sind sondereigentumsfähig, wenn sie durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt sind. Dazu sind im Aufteilungsplan in der Regel die Vermaßung der Länge und Breite sowie der Abstand zu der Grundstücksgrenze erforderlich. Separates Sondereigentum ist jedoch nur bei Stellplätzen möglich. Andere Grundstücksteile müssen einer Eigentumseinheit zugeordnet werden.

Sondereigentum kann als abgeschlossen bescheinigt werden, wenn die Räume, die das einzelne Sondereigentum bilden, gegenüber anderen Wohnungen, sonstigen Räumen und dem gemeinschaftlichen Eigentum dauerhaft räumlich abgetrennt sind. Ein freier Zugang zum jeweiligen Sondereigentum muss jederzeit gewährleistet sein.

Bei der Nummerierung sollten Sie mit den Wohnungen beginnen, Teileigentum (Läden, Büros, Gaststätten usw.) anschließend und Garagen zum Schluss beziffern.

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. Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z.B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen) genehmigt sind.

4. 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.

Die Stadt Kulmbach behält sich bei Aufteilung bestehender Gebäude vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand zu überprüfen. Bei einem vereinbarten Termin empfehlen wir, die Mieterinnen und Mieter rechtzeitig über Zweck und Zeitpunkt der Besichtigung zu unterrichten.