

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. Die Bauzeichnung muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein.

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 Plänen der Baugenehmigung 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 und eindeutig bezeichnet werden. Dies gilt auch für Stellplätze in einer Mehrfachparkanlage (z.B. „Nr.5 (oben)“, „Nr.6 (unten)“).
- 3.8. Seit dem 01.12.2020 kann Sondereigentum an einem Stellplatz oder Teilen des Grundstücks erworben werden, wenn die Maßangaben es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grundstücksgrenzen zu bestimmen.

Hierzu gehören:

- Carports,
- Stellplätze
- Terrassen und erdgeschossige Balkone,
- Teile von Hofflächen/Gartenflächen.

Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein oder zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören.

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 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

Unsere Anschrift:

Stadtverwaltung Bingen am Rhein
Untere Bauaufsichtsbehörde
Iris Baumann
Rochusallee 2
55411 Bingen

Sprechzeiten:

Montag – Freitag von 08.30 – 12.00 Uhr

Telefon:

06721/184-251

Email:

iris.baumann@bingen.de

<http://www.bingen.de>