

An die Bauaufsichtsbehörde Stadt Hattingen Bauordnung und Baurecht Hüttenstr. 43 45525 Hattingen	Eingangsvermerk
--	-----------------

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Antragsteller	Eigentümer
Name, Vorname	Name, Vorname
Straße, Hausnummer	Straße, Hausnummer
PLZ, Ort	PLZ, Ort
Telefon / FAX / Email	Telefon / FAX / Email

Hiermit wird der Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für die nachfolgend genannten Wohnungen gestellt

Wohnung Nr.	bis Wohnung Nr.
nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (z.B. Garagen, Gewerbebetriebe) Nr.	bis Nr.
im vorhandenen Gebäude	zu errichtenden Gebäude

Grundstück

Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Gemarkung	Flur, Flurstück
Grundbuch von	Grundbuch-Blatt-Nr.

Die Wohnungen entsprechen den Erfordernissen des Wohnungseigentumsgesetzes. Die Wohnungsaufteilung erfolgt zum Zweck der Bildung von Wohnungseigentum. Jeder Raum ist in den Grundriss- und Ansichtszeichnungen zu beziffern. Aus den Grundrisszeichnungen muss auch die Nutzungsart der einzelnen Räume hervorgehen. Vorhandene Garagen und / oder Stellplätze sind den einzelnen Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen entsprechend der jeweiligen Bezifferung zuzuordnen. Gemeinschaftlich genutzte Flächen sind mit „G“ zu kennzeichnen.

Beizugehörige Unterlagen:

1. Aktueller Lageplan / Flurkarte
2. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten mind. 1:100)
3. Aufteilungsplan: Kennzeichnung der Räume, für die die Abgeschlossenheit beantragt wird

Kopienanzahl:

1. Ausfertigung für die Bauaufsichtsbehörde
2. Ausfertigung für den Antragsteller (ist mehr als eine Ausfertigung gewünscht, zusätzlich die entsprechende Anzahl an Kopien beifügen)

Ort, Datum

Unterschrift

Merkblatt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1. Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungs- oder Teileigentum werden nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 WEG **pro Grundstück** ausgestellt. Es müssen dabei alle Gebäude, die sich auf dem Grundstück befinden, erfasst werden, also auch Garagen, Gartenhäuser, Schuppen und sonstige Nebengebäude.

Falls eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WEG ausgestellt werden soll, reicht es aus, nur die betroffene Wohnung darzustellen. Für diese Wohnung wird kein eigenes Grundbuchblatt ausgestellt, sondern es wird nur eine Belastung eingetragen. Dasselbe gilt auch für das Dauernutzungsrecht.

2. Antragsunterlagen

2.1 Antragsformular

Bezeichnen Sie genau die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen und beziehen Sie auch Nebenräume, wie Keller, Spitzboden und Nebengebäude in Ihre Überlegungen ein.

Antragsberechtigt sind:

- a) Die EigentümerInnen (einzeln oder gemeinsam)
- b) Die Erbbauberechtigten (einzeln oder gemeinsam)
- c) Jeder, der ein rechtliches Interesse nachweisen kann (z.B. Kaufinteressent)
- d) Die Personen, die eine Einverständniserklärung eines unter a) bis c) genannten Personen vorlegt (z.B. Makler, Architekten)

2.2 amtlicher Lageplan / Flurkarte (nicht älter als ein halbes Jahr)

2.3 Aufteilungspläne (im Maßstab 1: 100)

- alle Grundrisse des Gebäudes
- Ansichten
- Schnitte

Legen Sie alle Pläne in mindestens **2-facher Ausfertigung** bei. Ein Plansatz mit Ihrem Antrag verbleibt bei der Stadt Hattingen, der zweite geht über den Notar an das Grundbuchamt. Sollten Sie weitere Ausfertigungen für sich oder den Notar benötigen, reichen Sie entsprechend mehr Fertigungen ein.

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

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

Die Pläne 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 Pläne müssen bei **Neubauten** mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen, die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher frühestens 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. Grundrissänderungen, Verstärkung von Trennwänden, Ein- und Ausbau von Türen, Einbau eines WC) behalten wir uns vor, die Durchführung dieser Baumaßnahmen zu überprüfen, damit dadurch die Abgeschlossenheit des Baubestandes gewährleistet wird.

Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder Überklebungen, Tippex-Eintragungen oder Radierungen haben. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor, z.B. „Nummern im Keller geändert“, Datum, Unterschrift.

Stellen Sie jedes Geschoss auf einem eigenen Blatt dar. Da Platz für Beschriftung und behördliche Stempel benötigt wird, empfehlen wir das Format Din-A-3.

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer **arabischen Ziffer in einem Kreis** gekennzeichnet. Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit einer Ziffer gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume muss angegeben werden.

Eine Ausnahme gilt für **Sondernutzungsrechte** (z.B. Terrassen, Carports oder Stellplätze) Bitte verwenden Sie die Abkürzung **SNR** und die betreffende Ziffer. Diese SNR werden **nicht** eingekreist.

Räume ohne Kreise und Ziffer sind **Gemeinschaftseigentum**. Sie können mit einem eingekreisten **G** gekennzeichnet werden. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel Treppenträume, der Heizungsraum, nicht nutzbare Dachräume, Fahrrad – und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben.

Carports und ebenerdige Stellplätze außerhalb von Garagen sind **nicht** sondereigentumsfähig. Hieran können nur Sondernutzungsrechte erworben werden.

Tiefgaragenstellplätze gelten als abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z.B. durch Wände, festverankerte Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall, Markierungssteine, abriebfeste Komponentenklebestreifen oder Markierungsnägel. Aufgemalte Markierungen reichen als „dauerhaft“ nicht aus.

Hubplattformen können jeweils nur eine Nummer erhalten, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann. Verschiebepattformen sind nicht sondereigentumsfähig. Hierzu können nur Sondernutzungsrechte vorgesehen werden.

Weiterhin ist zu beachten:

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 EigentümerInnen erreichbar sein. Dies gilt auch für den Heizungsraum.

Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- und Betriebsstätte ist (z.B. Laden, Büro, Praxis) müssen eigene WC's zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

Innerhalb einer Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein WC befinden. Bei 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.