

L e i t f a d e n

für die Vorlage von Anträgen auf Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)

Folgende Punkte sind bei der Antragstellung zu beachten:

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.

Im Einzelnen:

- Die Aufteilungspläne müssen bei **Neu-/Umbauten** mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen, die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher frühestens möglich zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden.
Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen.
Bei geringfügigen Änderungen in den Baubestandszeichnungen kann vor Erteilung der Bescheinigung geprüft werden, ob die Maßnahmen/Änderungen bereits durchgeführt wurden, um auszuschließen, dass die Abgeschlossenheit nur fingiert wird.
Umbauten, die erforderlich sind, um die Abgeschlossenheit erst zu schaffen, müssen daher ausgeführt sein, bevor die Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt wird.
- Die Aufteilungspläne sind in mindestens **3-facher Ausfertigung** vorzulegen, zwei Plansätze, die beide dem Notar vorzulegen sind, erhalten Sie mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung zurück, ein Plansatz verbleibt in den Akten der Bauaufsichtsbehörde.
- Aufteilungspläne (Bauzeichnungen), da Aufteilungspläne Bestandteil einer Urkunde werden, müssen sie lesbar sein, dürfen keine Tippex-Auftragungen, Aufkleber oder ähnliches (z.B. Stempelabdrucke) aufweisen und dürfen das **Format DIN A3 nicht** übersteigen.
- Die Aufteilungspläne bestehen aus Freiflächenplan, sämtlichen Grundrisszeichnungen (Keller, Erdgeschoss, alle Obergeschosse, alle Dachgeschosse, Speicher, Spitzboden d.h. auch nicht ausgebaute Ebenen welche eine Höhe von mehr als 1,00 m haben), Schnittzeichnung/en (mit eingezeichneten Treppen-/Rampenverlauf) und allen Ansichtszeichnungen aller Gebäude auf dem Grundstück.
- Die alle Plandarstellungen müssen **maßstäblich** sein. Empfohlen wird ein **Maßstab** von **1:100**, 1:200, 1:250 oder 1:300.
- Bei **Änderungsanträgen** (Nachtrag) zu einer bereits erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung, behält die bereits ausgestellte Bescheinigung hinsichtlich der ungeänderten Bereiche ihre Gültigkeit.

Es sind daher lediglich Pläne einzureichen, in denen sich Änderungen ergeben.

Im Antragsformular machen Sie bitte kenntlich, dass es sich um einen Nachtrag handelt und geben eine genaue Beschreibung aller Änderungen (gegenüber der Urbescheinigung).

- Die Grundrisspläne sind nach den Vorschriften des WoEigG zu kennzeichnen, d.h. mit einer arabischen Ziffer mit einem Kreis um die Nummer (Bezeichnung und Bezifferung aller Räume einer Sondereigentumseinheit s. beiliegende Beispiele).
- Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch **außerhalb** desselben liegen, erhalten die gleiche Bezeichnung wie diese. Sie müssen **verschießbar** sein.
- Der Heizungsraum und die Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Storm etc.) sind Gemeinschaftseigentum und müssen alle Parteien zugänglich sein.
- Allgemeineigentum ist nicht zu beziffern.
- Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Dort ist die Wasserversorgung nachzuweisen, hier genügt die Bezeichnung der Spüle, des WC's und des Waschbeckens. Bad oder Dusche müssen nicht zwingend vorhanden sein. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen.
- Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Laden, Büro etc.) müssen eigene WC's zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.
- Mehrfachparkanlagen, an denen Sondereigentum begründet werden soll, müssen eindeutig bezeichnet werden.
- Bei Tiefgaragenstellplätzen ist in den Plänen die Art der dauerhaften Markierung der Stellplätze einzutragen, als dauerhafte Markierung kommen Wände aus Stein oder Metall, festverankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall, festverankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall, in den Fußboden eingelassene Markierungssteine sowie andere, den vorstehenden Maßnahmen gleichzusetzende Maßnahmen.
- Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.
- Wohnungs- und Teileigentum müssen einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinsamen Treppenraum oder einem Vorraum haben. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten gestehen. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümerinnen und Eigentümer erreichbar sein.
- Freiflächen an denen Sondereigentum begründet werden soll, z.B. ebenerdige Terrassen, Gartenflächen, Stellplätze oder Carports sind vollständig zu vermaßen. Die Größe und Lage der Flächen sind ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

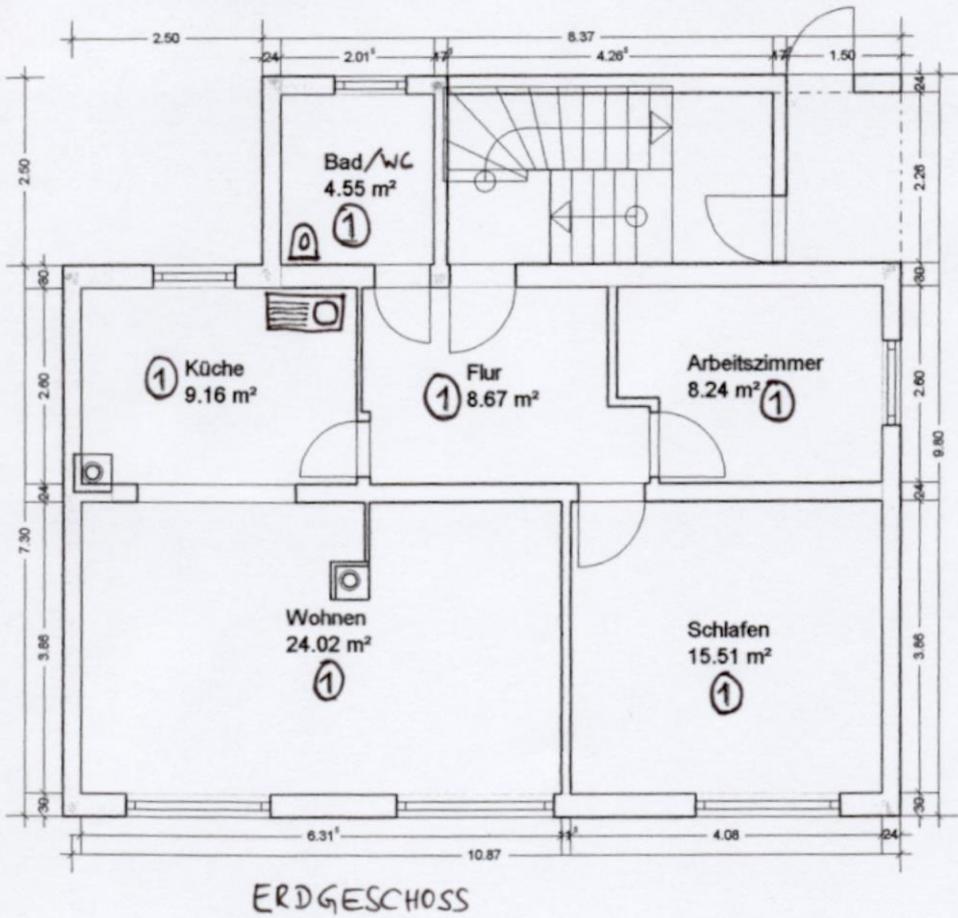
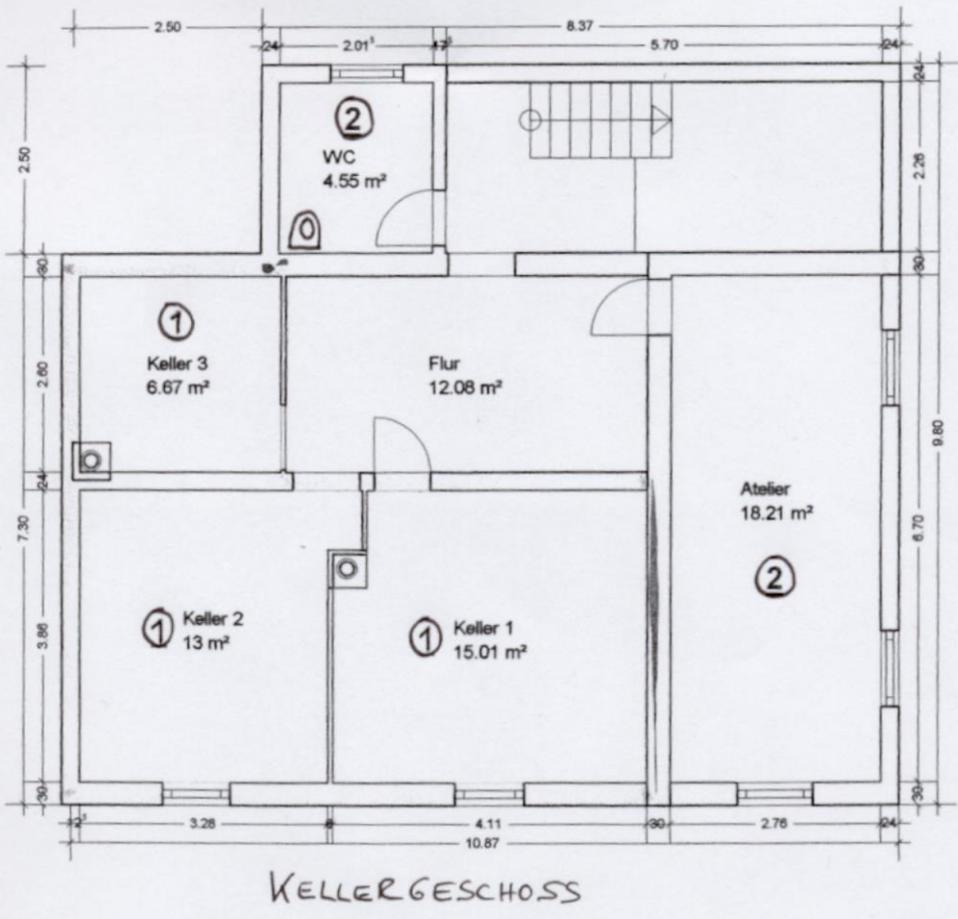
Dem anliegenden Antragsformular sind folgende Unterlagen beizufügen:

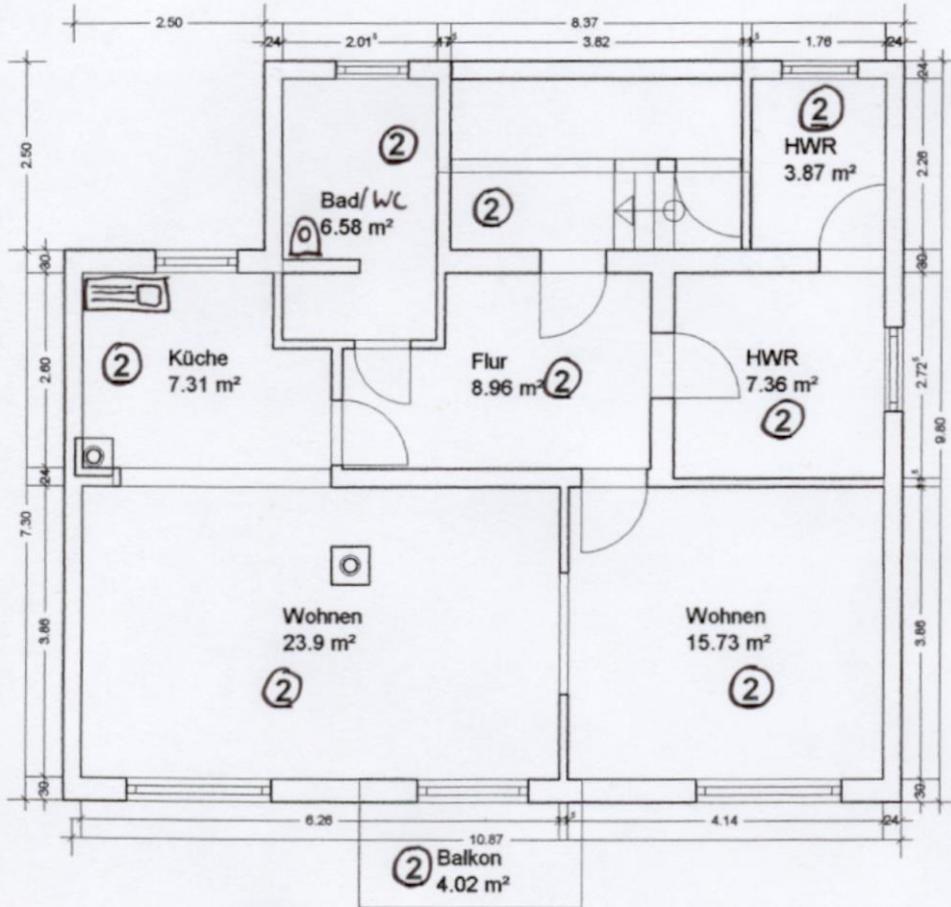
- | | | |
|---|-------|--------|
| ➤ Wohn-/Nutzflächenberechnung | | 1-fach |
| ➤ Aufteilungspläne | mind. | 3-fach |
| ➤ aktueller (amtlicher) Lageplan mit eingezeichneten Gebäuden im Maßstab von 1:500 oder 1:1000 | mind. | 3-fach |

Die Bauaufsichtsbehörde behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand zu überprüfen.

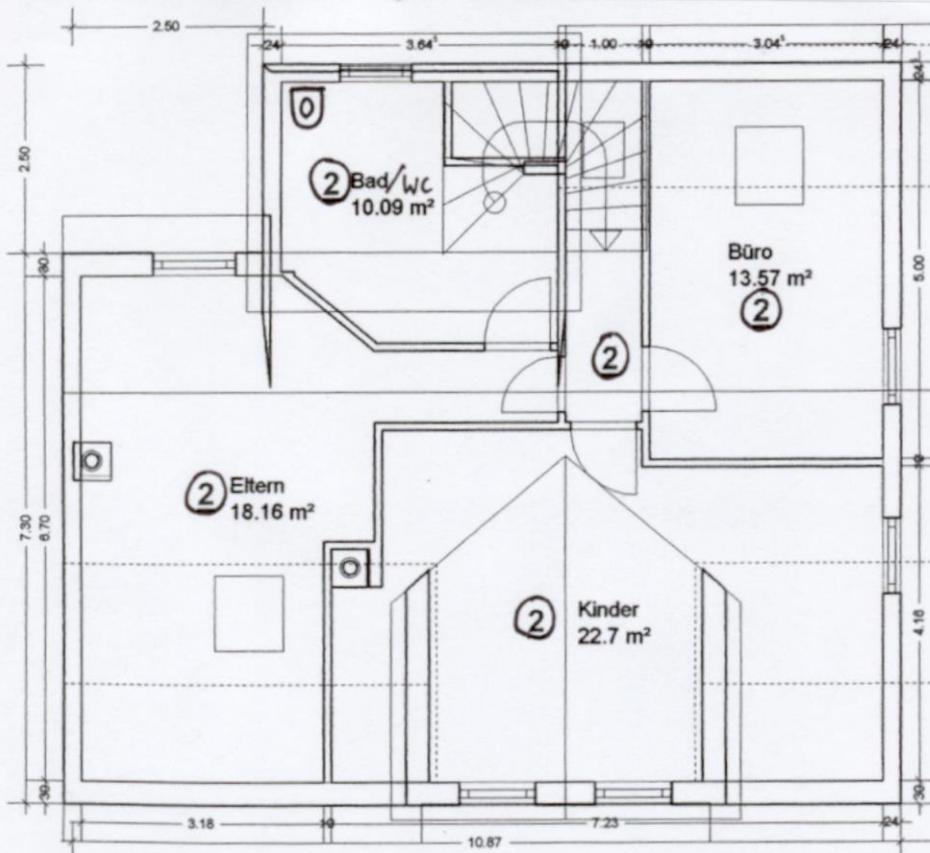
Weitere Auskünfte erhalten Sie bei der Stadtverwaltung Speyer, Untere Bauaufsichtsbehörde, unter der Rufnummer 06232 / 14 – 23 69.

Aufteilungspläne – Grundrisse (Beispiel)





OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS