

MERKBLATT

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

1. GRUNDSATZ

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung wird benötigt, wenn ein Grundstück oder Gebäude in einzelne Eigentumseinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt werden soll. Dies ist insbesondere erforderlich, wenn Wohnungen, Gewerbeeinheiten oder sonstige Räume als selbstständiges Wohnungs- oder Teileigentum im Grundbuch eingetragen werden sollen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt, dass die im Aufteilungsplan dargestellten Einheiten gemäß den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) baulich abgeschlossen sind.

Wichtiger Hinweis:

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung stellt keine Baugenehmigung dar. Sie enthält keine Aussage darüber, ob die vorhandene bauliche Ausführung öffentlich-rechtlich zulässig ist oder den Vorschriften des Bauordnungs- oder Bauplanungsrechts entspricht. Die Bescheinigung dokumentiert lediglich den zum Zeitpunkt der Antragstellung vorhandenen und in den Plänen dargestellten Zustand.

Gegenstand der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist ausschließlich die Bildung von Sondereigentum. Sondernutzungsrechte sind nicht Gegenstand des Verfahrens und werden in der Teilungserklärung geregelt.

Rechtsgrundlagen

Die Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgt insbesondere auf Grundlage von:

-  §§ 3, 7, 8 und 32 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
-  Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA)
-  Die Gebühren werden nach § 4 Abs. 3 Landesgebührengesetz (LGebG) i. V. m. §§ 2 und 11 Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie Nr. 20.7.1 der Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinde Korb festgesetzt.

2. NOTWENDIGE INHALTE

2.1 Antragsteller/in

-  Name und Vorname
-  bei juristischen Personen: Firmenname sowie Ansprechpartner/in mit Vor- und Zunamen
-  Straße und Hausnummer
-  Postleitzahl und Ort
-  Telefonnummer (freiwillig)
-  E-Mail-Adresse (freiwillig)

2.2 Angaben zum Objekt

-  Ort
-  Straße und Hausnummer
-  Gemarkung
-  Flur
-  Flurstück
-  **Grundbuchblattnummer**
-  **Datum des maßgeblichen Aufteilungsplans**

2.3 Zu bildende Einheiten

Die dargestellten Nummern dienen lediglich als Beispiel. Die Nummerierung ist fortlaufend und eindeutig vorzunehmen.

	Wohnungen	Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume	Gewerblich dienende Räume
Nummer/n	1 - 11	12 - 13	14-15
Hinweise zur Nummerierung	Wird ein Kellerraum, Abstellraum oder Stellplatz unmittelbar einer Wohnung zugeordnet, erhält dieser dieselbe Nummer wie die zugehörige Wohnung.		
		Soll ein Kellerraum, Abstellraum oder Stellplatz als eigenständige Teileigentumseinheit ausgewiesen werden, ist hierfür eine gesonderte Nummer zu vergeben.	
	(G) = Gemeinschaftsräume sind im Antrag nicht in der Tabelle mit aufzuführen, sondern nur in den Plänen zu kennzeichnen.		
	Werden Freiflächen (z. B. Gartenflächen, Terrassenbereiche oder Kfz-Stellplätze im Freien) einer Einheit zugeordnet, sind diese im Aufteilungsplan eindeutig darzustellen und vollständig zu vermaßen. Die Darstellung begründet keine Sondernutzungsrechte.		

3. NOTWENDIGE ANLAGEN

- ☐ Lageplan M 1:500 mit farbiger Bandierung des Grundstücks (lila)
- ☐ Sämtliche Geschossgrundrisse im Maßstab 1:100 mit eindeutiger Nummerierung der einzelnen Einheiten
Beispiel:
(1), (2), (3) usw. für Sondereigentum
(G) für Gemeinschaftseigentum
- ☐ Gebäudeschnitt, M 1:100 (ohne Nummerierungen)
- ☐ alle Ansichten, M 1:100 (ohne Nummerierungen)

4. WEITERE ANFORDERUNGEN

Grundlage für die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist i.d.R. immer der zuletzt genehmigte Stand. Eine Abweichung der Darstellung zum zuletzt genehmigten Stand ist nur bei verfahrensfreien Vorhaben möglich. In solchen Fällen sind ergänzende Erläuterungen in einfacher Schriftform beizufügen.

Die eingereichten Pläne müssen grundsätzlich den tatsächlichen baulichen Bestand vollständig und eindeutig darstellen. Wurden genehmigungspflichtige Änderungen ohne entsprechende Baugenehmigung ausgeführt, ist zunächst ein bauordnungsrechtliches Verfahren durchzuführen. Erst nach erteilter Genehmigung kann dann eine Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage der genehmigten Pläne eingereicht und bewilligt werden.

Die Wohnungen und sonstigen Einheiten müssen die Anforderungen des Wohnungseigentumsgesetzes an die Abgeschlossenheit erfüllen.