

An die Bauaufsichtsbehörde Gemeinde Stuhr Bauordnung - FD 22 Blockener Str. 6 28816 Stuhr

Eingangsstempel

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung
nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

- Erstbescheinigung § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG
 § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 WEG (Dauerwohnrecht)
 Änderung/Ergänzung der Bescheinigung vom _____, Az.: ____

1. Antragsteller/in - Kostenträger/in

Name	Vorname	
Straße, Haus-Nr.	PLZ	Ort
Telefon	E-Mail	

2. Grundstücksangaben

Stadt/Samtgemeinde/Gemeinde	Ortsteil	
Straße, Haus-Nr.		
Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Grundbuch von	Blatt	

3. Ich/Wir beantrage/n, für die im beiliegenden Aufteilungsplan

- mit Nummer ___ und/bis ___ bezeichneten Wohnungen
 mit Nummer ___ und/bis ___ bezeichneten Garagen
 mit Nummer ___ und/bis ___ bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume
(z.B. Läden, sonstige gewerbliche Räume, Abstellräume, Kellerräume, Nebengebäude)
 mit Nummer ___ und/bis ___ bezeichneten ___ (Grundstücksteile, z.B. Stellplätze, Terrassen)
 mit Nummer ___ und/bis ___ bezeichneten ___

in dem/den bestehenden zu errichtenden Gebäude/n

Az. der Baugenehmigung ____

die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung.

4. Erforderliche Unterlagen (jeweils in zweifacher Ausfertigung)

- Aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Lageplan - soll über Grundstücksflächen Sonder-/Teileigentum gebildet werden, mit Nummerierung und Vermaßung der Einstellplätze oder Freiflächen selbst, sowie hin zur Grundstücksgrenze

- Bauzeichnungen, dazu gehören:**
- Grundrisszeichnungen von allen Geschossen (Keller bis Spitzboden) mit Nummerierung der jeweiligen Einheiten und der dazugehörigen Nebenräume
- Schnittzeichnungen
- Ansichten (Nord-, Ost-, Süd- und Westansichten)
- Ansichts-, Schnitt- und Grundrisszeichnungen von allen Nebengebäuden, die sich auf dem betreffenden Grundstück befinden (z.B. Garagen, Schuppen, Abstellräume usw.), **sofern** aus Ihnen Sondereigentum gebildet werden soll, ansonsten sind diese auf dem Lageplan mit „G“ zu kennzeichnen.

Es ist sinnvoll sich von einem Notariatsbüro bezüglich der Teilungserklärung beraten zu lassen. Dort kann man Ihnen die Unterschiede der Sondernutzung zu Sondereigentum für die Teilungserklärung erläutern. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Bestandteil der Teilungserklärung.

Aus den Bauzeichnungen müssen die Wohnungen, auf die sich das Wohnungseigentum beziehen soll oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, auf die sich das Teileigentum beziehen soll, ersichtlich sein. **Dabei sind alle Einzelräume (auch Flure, Abstellräume usw.), die zu demselben Wohnungseigentum, bzw. Sonder- oder Teileigentum oder Dauerwohnrecht gehören sollen, mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen. Auch die Nutzung der Räume sollte angegeben werden.**

Weiterhin ist die Lage der Heizungsanlage (Hzg) und der Hausanschlüsse (HA) in den Grundrisszeichnungen darzustellen.

Gemeinschaftlich genutzte Räume/Gebäude sind mit „G“ zu kennzeichnen.

Die Bauzeichnungen sollten den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen. Es muss aus Ihnen ersichtlich sein, dass die Wohnungen oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in sich abgeschlossen sind. Bei Flächen wird dies durch eine entsprechende Vermaßung auf dem Lageplan ersetzt.

Mir ist bekannt, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung **keine Baugenehmigung** beinhaltet.

Ich bestätige, dass die vorgelegten Aufteilungspläne mit den tatsächlichen Gegebenheiten der bestehenden Gebäude übereinstimmen, bzw. dass die noch zu errichtenden Gebäude gemäß den Aufteilungsplänen erstellt werden.

Die Kosten des Verfahrens sind von mir zu tragen.

Datum, Unterschrift Antragsteller/in

**Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen
nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 6. Juli 2021
- Auszug -**

§ 1 Anwendungsbereich

Diese Allgemeine Verwaltungsvorschrift gilt für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und § 32 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

§ 2 Zuständigkeit

Die Bescheinigungen werden von der nach Landesrecht zuständigen Behörde erteilt.

§ 3 Antrag

(1) Antragsberechtigt ist der Eigentümer, der Erbbauberechtigte und jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht (zum Beispiel Erwerber).

(2) Der Antrag ist schriftlich zu stellen. Soweit die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung nach § 135 Absatz 1 Satz 2 der Grundbuchordnung festgelegt hat, dass Dokumente an das Grundbuchamt elektronisch übermittelt werden können, kann der Antrag auch elektronisch gestellt werden; in diesem Fall sind die in der jeweiligen Rechtsverordnung enthaltenen Formvorgaben einzuhalten.

(3) Dem Antrag ist eine Bauzeichnung beizufügen. Im Falle der schriftlichen Antragstellung ist die Bauzeichnung in zweifacher Ausfertigung beizufügen und darf sie das Format DIN A3 nicht übersteigen. Die Bauzeichnung muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein.

§ 4 Voraussetzungen

(1) Die Bescheinigung ist auszustellen, wenn

1. die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, an denen Sondereigentum begründet oder ein Dauerwohnrecht bestellt werden soll, in sich abgeschlossen sind (§ 3 Absatz 3 Alternative 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) und

2. die Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, durch Maßangaben bestimmt sind (§ 3 Absatz 3 Alternative 2 des Wohnungseigentumsgesetzes).

(2) Die Bescheinigung ist ungeachtet bauordnungsrechtlicher Vorschriften zu erteilen.

§ 5 Abgeschlossenheit

(1) Abgeschlossen sind Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, wenn sie

1. baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind (zum Beispiel durch Wände und Decken) und

2. einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben; der Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen.

(2) Zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen können zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des jeweiligen Abschlusses gehören.

§ 6 Maßangaben

Die Maßangaben zu Stellplätzen und Teilen des Grundstücks müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

§ 7 Sondereigentum an Stellplätzen

(1) Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören. Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein.

(2) Absatz 1 gilt auch für einen Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage. In der Bauzeichnung muss jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, eindeutig bezeichnet werden (zum Beispiel „Nr. 5 (oben)“, „Nr. 6 (unten)“). Zulässig ist es auch, jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen (zum Beispiel „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“, „untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“).