

Landratsamt Vogtlandkreis
Bauordnungsamt
SG Untere Bauaufsicht

Informationsblatt

Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grund § 7 und § 32 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

Allgemeines

Zuständige Behörde

Die Bescheinigung wird von der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt.
Hinweis: Die Städte Plauen, Auerbach, Reichenbach und Oelsnitz haben jeweils eigene Bauaufsichtsbehörden.

Antragsteller

Antragsberechtigt ist gem. § 3 Abs. 1 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) der Eigentümer, der Erbbauberechtigte oder jede andere Person die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht (z.B. Erwerber).

Ist der Antragsteller nicht Eigentümer, ist die Vollmacht des Eigentümers mit dem Antrag vorzulegen.

Bei juristischen Personen ist der gesetzliche Vertreter anzugeben.

Bei Eigentümergemeinschaften/Eheleuten ist der Vertreter anzugeben.

Form des Antrages

Der Antrag ist schriftlich zu stellen. Da es für diese Verfahren keine öffentlich bekannt gemachten Vordrucke gibt, wird empfohlen, den in der **Anlage 1** beigefügten Antragsvordruck zu verwenden.

Erforderliche Unterlagen

- vollständig ausgefüllter Antrag (**sh. Anlage 1**) – **1fach**
- unbeglaubigter Grundbuchauszug (aktueller Stand, nicht älter als 3 Monate) **1fach**
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (amtlicher Katasterauszug; nicht älter als 6 Monate) – **2fach***
- Lageplan – **2fach***, max. Format A3 (gem. § 3 Abs. 3 S.2 AVA)
- Bauzeichnungen der Gebäude – **2fach***, max. Format A3 (gem. § 3 Abs. 3 S.2 AVA), dazu gehören Grundrisse aller Geschosse (auch Dachboden) mit Angabe der Nutzung zu Wohnzwecken oder zu Nichtwohnzwecken mit Vermaßung, Schnitte und Ansichten können ggf. nachgefordert werden

*sofern 2 Exemplare für den Antragsteller gewünscht werden sind jeweils 3 Exemplare einzureichen

Hinweis: Bei bestehenden Gebäuden muss die Bauzeichnung eine Baubestandszeichnung sein (§ 3 Absatz 3 Satz 3 AVA)

Anforderungen an die Unterlagen

Lageplan

Der Lageplan muss das gesamte Grundstück darstellen. Sofern eine übersichtliche Darstellung des Grundstücks auf einem Lageplan Format max. A3 nicht möglich ist, sind Teilpläne beizufügen.

Bauzeichnungen

Es sind alle Gebäude und Gebäudeteile mit allen Grundrissen (auch nicht ausgebaute Dachräume/Spitzboden) darzustellen, Ansichten und Schnitten werden bei Bedarf von der Behörde nachgefordert.

In den Grundrissen ist die Raumnutzung (zu Wohnzwecken/ zu Nichtwohnzwecken) anzugeben.

Alle Räume einer Sondereigentumseinheit sind mit der gleichen Nummer zu versehen. Die Nummern sollten mit einem Kreis umrandet werden (Bsp.: ①, ②). Eine weitere Untergliederung einer Nummerierung wie 1 a oder 1.1 ist nicht zulässig.

Hinweis: Hausanschlussräume, Heizräume müssen immer im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

Sondereigentumsanteile, die außerhalb der abgeschlossenen Wohnung liegen (z.B. abschließbare Abstell-, Boden-, oder Kellerräume oder auch Stellplätze), können die gleiche Nummer erhalten wie die entsprechend zugeordnete Wohnung. Es ist jedoch auch möglich, diese als getrennte Sondereigentumsanteile fortlaufend weiter zu nummerieren.

Befinden sich auf dem Grundstück mehrere Wohn- oder Gewerbegebäude, so sind die einzelnen Sondereigentumsanteile fortlaufend zu nummerieren, also nicht für jedes Gebäude neu beginnend.

Stellplätze und außerhalb der Gebäude liegende Flächen

Sofern sich das Sondereigentum auf Stellplätze und/oder außerhalb der Gebäude liegende Flächen erstrecken soll, müssen diese durch Maßangaben in den Plänen eindeutig bestimmbar und bezüglich des Gebäudes und/oder Grundstücksgrenzen durch Vermaßung zuordenbar sein. Freiflächen sind gegenüber Grundstücksgrenzen oder Gebäuden mit Maßen zu versehen um eine eindeutige Zuordnung zu ermöglichen.

Gehören die Stellplätze bzw. Flächen außerhalb des Gebäudes zu einem Sondereigentumsanteil im Gebäude sind sie mit der gleichen Ordnungsnummer zu kennzeichnen. Es ist jedoch auch möglich, diese als getrennte Sondereigentumsanteile fortlaufend weiter zu nummerieren.

Weiter zu beachten

Wohneigentum ist grundstücksbezogen. Bei einer Grundstücksteilung kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung erst ausgestellt werden, wenn der

vermessungsamtliche Veränderungsnachweis vorliegt und die neuen Grundstücksgrößen und Flurstücksnummern bekannt sind. Eine Kopie des Veränderungsnachweises ist dem Antrag beizufügen.

Die eingereichten Pläne dürfen keine Tippex-Auftragungen oder Aufkleber aufweisen oder zusammengeklebt sein. Des Weiteren dürfen keine nachträglichen Änderungen auf den Zeichnungen vorgenommen werden. Ändern Sie bitte erst die Zeichnungen und kopieren Sie dann.

Die Zeichnungen des Aufteilungsplanes sind zu beschriften entsprechend nachfolgendem Beispiel: Aufteilungsplan für das Wohneigentum in ..., Musterstr. 11
Grundriss EG
Blatt-Nr. 5

Alle Zeichnungen sind vom Antragsteller zu unterschreiben.

Bitte reichen Sie alle Unterlagen geheftet ein.

Änderungsanträge

Bei Änderungen behalten vorangegangene Abgeschlossenheitsbescheinigungen bezüglich der von der Änderung nicht betroffenen Sondereigentumseinheiten ihre Gültigkeit. Es sei denn, die dazugehörigen Miteigentumsanteile werden im Zuge der Änderung neu berechnet. Im Änderungsantrag werden nur diejenigen Änderungen dargestellt, die sich gegenüber den beim Grundbuchamt befindlichen Plänen ergeben.

Ergänzende Hinweise

Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen abgeschlossen sein. Der Zugang der Einheit muss unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum erreichbar sein.