

Information zur Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1	Allgemeines	Seite 2
2	Antragsunterlagen	Seite 2
3	Beschaffenheit der Aufteilungspläne	Seite 4
4	Weiter zu beachten	Seite 6
5	Ergänzende Hinweise	Seite 6
6	Kosten	Seite 7

Landratsamt Coburg
Lauterer Straße 60
96450 Coburg
Telefon 09561 514-0
Telefax 09561 514-400



Busverbindungen
SÜC Linie 1a, 2
OVF Linie 8318

Öffnungszeiten
Mo., Di. 07:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Mi. 07:30 – 12:00 Uhr
Do. 07:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 17:30 Uhr
Fr. 07:30 – 12:00 Uhr

Kfz-Zulassung
mittags durchgehend geöffnet!

Terminvereinbarung
gerne auch außerhalb
der Öffnungszeiten!

Internet
landratsamt@landkreis-coburg.de
www.landkreis-coburg.de
www.region-coburg.de

Bankverbindung
Sparkasse Coburg-Lichtenfels
51 326 (BLZ 783 500 00)
IBAN:
DE30 7835 0000 0000 0513 26
SWIFT-BIC:
BYLADEM1COB

1 Allgemeines

- 1.1** Ausgestellt werden Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) für **ein Grundstück**. Alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude sind zu erfassen
- 1.2** Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht nach § 32 des Wohnungseigentumsgesetzes genügt die Darstellung der betroffenen Wohnungen. Es wird im Grundbuch **kein eigenes Blatt** angelegt, sondern nur eine Belastung eingetragen. Dies gilt auch für das Dauernutzungsrecht (z. B. Gaststätten, Läden)

2 Antragsunterlagen

2.1 Antrag

Bezeichnen Sie bitte korrekt die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen.

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 Nummer a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen

Die Antragstellerinnen und Antragsteller unterschreiben Antrag und Aufteilungspläne

2.2 Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 des WEG

aktueller Grundbuchauszug oder Kaufvertrag, nicht älter als ein Jahr

Lageplan M = 1:1.000 und

Aufteilungsplan mit Maßketten oder M = 1:100

alle Grundrisse, auch der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden

Ansichten und Schnitte

Hinweis

Für separat angeordnete Nebengebäude im Gemeinschaftseigentum genügt die Vorlage von Grundrissen

2.3 Bescheinigung nach § 32 Abs. 2 Nr. 2 des WEG

aktueller Grundbuchauszug oder Kaufvertrag, nicht älter als ein Jahr

Lageplan M = 1:1.000 und

Aufteilungsplan mit Maßketten oder M = 1:100

alle Grundrisse, auch der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden

Ansichten und Schnitte

Alle Pläne in mindestens 2-facher Ausfertigung. Ein Planansatz verbleibt beim Landratsamt Coburg, der zweite ist für das Grundbuchamt. Sollten Sie für den Notar, sich selbst oder Dritte (Hausverwaltung) Ausfertigungen benötigen, reichen Sie entsprechende Mehrfertigungen ein.

2.4 Beschriften Sie bitte die Pläne

Aufteilungsplan / 1. Fertigung Anwesen (Straße, Hs. Nr.) Grundriss KG....

Lassen Sie darunter einen Freiraum von ca. 10 x 10 cm für unseren behördlichen Stempel. Bei **Änderungsanträgen** behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der ungeänderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar.

2.5 Baubestandserklärung

Bei Anträgen für **bestehende Gebäude** unterschreiben die Antragstellerinnen und Antragsteller eine Erklärung zum Baubestand (Aufteilungspläne stimmen mit dem Bestand überein).

3 Beschaffenheit der Aufteilungspläne

Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und neben den Grundrissen auch Schnitte und Ansichten enthalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Analog für alle Gebäude auf dem Grundstück, für die Sondereigentum gebildet werden soll. Es muss ersichtlich sein, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind.

3.1 Die Aufteilungspläne müssen bei **Neubauten** mit den genehmigten Bauplänen, bei Bauvorlagen im Freistellungsverfahren mit den eingereichten Planzeichnungen übereinstimmen. Im Genehmigungsverfahren kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung nur zeitgleich mit der Baugenehmigung ausgefertigt werden. Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen. Bei geringfügigen baulichen Maßnahmen (z. B. geringfügige Grundrissänderungen, Verstärkung von Trennwänden, Ein- und Ausbau von Türen, Einbau eines WC) wird vor Erteilung der Bescheinigung geprüft ob die Maßnahmen ausgeführt wurden, um auszuschließen, dass die Abgeschlossenheit nur in den Bauzeichnungen existiert.

3.2 Die Pläne dürfen nicht geklebt oder geheftet sein, keine aufgeklebten Klappen, Tipp-ex-Eintragungen oder Radierungen aufweisen. Handschriftliche Änderungen deutlich vornehmen (z. B. „Nummern im Keller geändert“, Datum, Unterschrift oder „Balkon abgestrichen“ Datum, Unterschrift).

3.3 Stellen sie jedes Geschoss einzeln dar.

3.4 Nummerierung



Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) mit einer Ziffer in einem Kreis kennzeichnen. Der Eintrag erfolgt im Grundrissplan in jedem Raum (einschließlich Keller- und Bodenräume, Spitzboden) und in Balkonen der Einheit. Die Nutzung der Räume deklarieren (z. B. Wohnen, Küche, WC, Abstelle, Heizung).

Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum bleiben in der Regel z. B. Treppenträume, Heizung, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen. Buchstaben finden *keine* Anwendung. Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteil, erdgeschossige Terrassen, offene Treppenaufgänge und offene Stellplätze können kein Sondereigentum bilden.

3.5 Die Nummerierung sollte bei den Wohnungen beginnen, danach das Teileigentum (Läden, Büros, Gaststätten usw.) und anschließend die Garage beziffern.

3.6 Sind Räume wie Keller-, Speicher oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, Eigentumsanteilen zuzuordnen, erhalten diese die gleiche Ziffer, ansonsten bilden diese Gemeinschaftseigentum. Eigenes Sondereigentum können diese nur bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z. B. erforderliche Kellerabstellräume für Wohnungen) genehmigt sind.

3.7 Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum begründet die Abgeschlossenheit und Verschießbarkeit. Bei Keller- und Speicherabteilen vermerken Sie bitte die Art des Abschlusses in den Bauzeichnungen (z. B. „abschließbare Lattenverschlüsse“ Datum, Unterschrift).

3.8 Garagenstellplätze gelten als in sich abgeschlossen, Voraussetzung eine dauerhafte Markierung

- Wände, festverankertes Geländer, Begrenzungsschwellen
- aus Stein oder Metall
- in den Fußboden eingelassene Markierungssteine
- abriebfeste Komponentenklebestreifen
- Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50 cm)

Tragen Sie auch diese Art des Abschlusses in die Planzeichnungen ein. Aufgemalte Markierungen genügen „dauerhaft“ diesen Anforderungen nicht.

Hubplattformen (Doppel-, 4-fach Parker etc.) erhalten jeweils nur eine Nummer, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann. Verschiebeplatten sind nicht sondereigentumsfähig.

Nicht eigentumsfähig markierte Stellplätze auf freier Grundstücksfläche oder auf einem offenen Garagendach

4 Beschaffenheit der Aufteilungspläne

- 4.1** Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder der Kochgelegenheit genügen die entsprechenden Anschlüsse. Bad oder Dusche sind nicht zwingend erforderlich. Zusätzliche Räume (z. B. Kinderzimmer) können außerhalb der Wohnung liegen.

Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Laden, Brüo etc.), sind eigene WC's zuzuordnen. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

- 4.2** Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich von fremden Wohnungen und anderen im Sondereigentum stehenden Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.
- 4.3** Wohnungs- und Teileigentum müssen über einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Treppenraum oder einem Vorraum verfügen. Es darf **keine Verbindung** zwischen den Eigentumseinheiten bestehen. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümerinnen und Eigentümer erreichbar sein.
- 4.4** Die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit von Kellerabteilen und Garagenstellplätzen siehe Beschrieb 3.7 und 3.8.

5 Ergänzende Hinweise

Bei **bestehenden Gebäuden** überprüft das Landratsamt Coburg die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand. Bei einem vereinbarten Termin bitten wir, die Mieterinnen und Mieter rechtzeitig über Zweck und Zeitpunkt der Besichtigung zu informieren.

6 Kosten

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Gebührenpflichtig.

Die Kosten belaufen sich auf ***min. 200 EURO***