

<b>Stadt Chemnitz</b> Baugenehmigungsamt 09106 Chemnitz		Stand: 16.04.2007
		Seite: 1 von 3
(Sitz: Technisches Rathaus Annaberger Straße 89)	<b>Merkblatt</b>	MWEG

## **Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung**

### **1. Rechtsgrundlage**

Rechtsgrundlage für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für Sondereigentum, Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG, BGBL. I S. 175) vom 15. März 1951 i. V. m. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (VwVWEG) vom 19. März 1974.

### **2. Unterlagen zum Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Wir empfehlen vor einer Antragstellung eine Beratung mit dem die Teilungserklärung beurkundenden Notar.

#### **2.1. Antrag**

Da es für den Antrag keine amtlich bekannt gemachten Vordrucke gibt, bestehen keine speziellen Formvorschriften. Es wird empfohlen, das in der Zentralen Antrags- und Vorprüfstelle erhältliche Antragsformular zu benutzen.

Der Antrag ist mindestens **2-fach** einzureichen. Es ist auch möglich, den Antrag formlos (ohne Antragsformular) zu stellen.

Folgende Mindestangaben sind erforderlich:

- Name und Anschrift des Antragstellers
- Gemarkung, Flurstücksnummer, Straße und Hausnummer des Grundstückes
- Grundbuchamt, Nummer des Grundbuchblattes
- Unterschrift des Antragstellers
- Benennung des Antragsgegenstandes

Bei bestehenden Gebäuden ist eine Erklärung zum Bestand beizufügen (auch bei Modernisierung/Sanierung). Hierfür kann das Formular „Erklärung zum Bestand“ genutzt werden.

Des Weiteren ist eine schriftliche Erklärung abzugeben, dass alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude zeichnerisch dargestellt sind, ggf. verbunden mit Hinweisen, falls der tatsächlich vorhandene Baubestand von den Darstellungen in der aktuellen Flurkarte abweicht.

#### **2.2. aktueller Eigentumsnachweis (z. B. Grundbuchauszug oder Kaufvertrag)**

#### **2.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurkarte)**

in der Regel im Maßstab 1:1000 mit farblicher Kennzeichnung des betreffenden Grundstückes.

Da die Flurkarte Bestandteil des Aufteilungsplanes zur Abgeschlossenheitsbescheinigung wird, ist auf eine einwandfreie Qualität zu achten (keine unleserliche oder maßstabsveränderte Kopie).

Bei neu zu errichtenden Gebäuden, die noch nicht in der aktuellen Flurkarte eingetragen sind, wird empfohlen, zusätzlich den Lageplan aus der Baugenehmigung beizufügen.

<b>Stadt Chemnitz</b> Baugenehmigungsamt 09106 Chemnitz		Stand: 16.04.2007
		Seite: 2 von 3
(Sitz: Technisches Rathaus Annaberger Straße 89)	<b>Merkblatt</b>	MWEG

### Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

#### 2.4. Bauzeichnungen (Aufteilungsplan) für alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude (mindestens im Maßstab 1:100)

- Grundrisse aller Geschosse, auch der nicht ausgebauten Dachräume, Spitzböden und Nebengebäude
- Schnittdarstellung in der Höhe des Gebäudes
- alle Ansichten des Gebäudes
- Die Bauzeichnungen (Aufteilungsplan) müssen mit den genehmigten Bauvorlagen zur Baugenehmigung übereinstimmen. Bei Altbauten ohne baugenehmigungspflichtige Änderungen müssen die Pläne mit dem Bestand übereinstimmen. Die Zeichnungen sind vom Antragsteller zu unterschreiben.  
(1 Satz Zeichnungen mit Originalunterschrift in blau)
- Nachträgliche handschriftliche Änderungen und Tipp-Ex-Eintragungen in den Zeichnungen sind ebenso unzulässig wie das Zusammenkleben einzelner Blätter zu einer großformatigen Zeichnung.
- Aus den Bauzeichnungen müssen sämtliche Räume der Gebäude ersichtlich sein. Dabei sind alle zu dem selben Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht gehörenden Einzelräume in den Bauzeichnungen mit der jeweils gleichen arabischen Ziffer in einem Kreis, gem. der genannten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift

①, ②, ③ usw.

zu kennzeichnen. Eine weitere Untergliederung einer Nummerierung z. B. in 1a, 1b oder 1.1, 1.2 usw. ist nicht zulässig.

**Außerhalb** des Wohnungsabschlusses befindliche Abstellräume (Keller-, Bodenräume usw.), müssen für eine direkte Zuordnung zu einer bestimmten Wohnung mit der gleichen Ziffer im Kreis (wie die Wohnung) gekennzeichnet werden. Für den Fall, dass eine Zuordnung dieser Räume zum Zeitpunkt der Abgeschlossenheitsbescheinigung noch nicht feststeht, empfehlen wir hierzu eine Abstimmung mit dem beurkundenden Notar.

#### **Hinweis:**

Garagenstellplätze in Tiefgaragen, die zu einem speziellen Wohnungseigentum gehören sollen, jedoch außerhalb desselben liegen, sind sondereigentumsfähig und können **die gleiche Ziffer in einem Kreis** erhalten. Es ist jedoch auch möglich, diese als getrennte Sondereigentumseinheiten fortlaufend weiter zu nummerieren.

#### **Beispiel:**

Wohnungen mit Nummer                      ①    bis    ④

Tiefgaragenstellplätze mit Nummer      ⑤    bis    ⑧

<b>Stadt Chemnitz</b> <b>Baugenehmigungsamt</b> <b>09106 Chemnitz</b>		Stand: 16.04.2007
		Seite: 3 von 3
(Sitz: Technisches Rathaus Annaberger Straße 89)	<b>Merkblatt</b>	MWEG

### **Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Im Gemeinschaftseigentum verbleibende Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude / Grundstücke z. B. Treppenhäuser, nicht nutzbare Dachräume, gemeinschaftliche Heizräume, Waschküchen, Fahrrad-, Kinderwagenabstellräume sowie Teile des Grundstückes, ebenerdige Terrassen, offene Stellplätze, Carports, Schuppen, Spielplätze usw. bleiben ohne Kennzeichnung.

### **3. Allgemeines**

Der Unterschied zwischen „Wohnungen“ und „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume“ besteht in der Zweckbestimmung der Räume.

Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind z. B. Läden, Werkstatträume, sonstige gewerbliche Räume, Praxisräume, Garagen und dergleichen.

Abgeschlossene Wohnungen müssen einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Treppenraum oder einem Vorraum haben. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen.

Innerhalb einer jeden Wohnung muss eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit, ein WC, Bad oder Dusche sowie Wasserversorgung und Ausguss vorhanden sein.

Bei Garagenstellplätzen muss sich im Falle des § 3 Abs. 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes aus der Bauzeichnung (gegebenenfalls durch zusätzliche Beschriftung ergänzt) ersichtlich sein, wie die Flächen durch dauerhafte Markierungen getrennt sind.

Als dauerhafte Markierungen kommen in Betracht:

- a) Wände aus Stein oder Metall
- b) fest verankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall
- c) fest verankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
- d) in den Fußboden eingelassene Markierungssteine
- e) andere Maßnahmen, die den Maßnahmen nach Buchstaben a bis d zumindest gleichzusetzen sind. Aufgemalte Markierungen allein reichen als „dauerhaft“ nicht aus.

Hubplatten (Doppel-, Mehrfachparker, usw.) können jeweils nur kompakt (mit ganzer Mechanik) als abgeschlossen bescheinigt werden. Verschiebeplatten und oberirdische Stellplätze und Carports im Freien sind nicht sondereigentumsfähig.