

Merkblatt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

I. Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs.4 Nr.2 i.V.m. § 3 Abs.3 WEG werden pro Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen.

II. Antragsunterlagen

Der Antrag ist schriftlich zu stellen. Das Antragsformular der Stadt Ratingen ist zu verwenden.

Antragsberechtigt sind:

1. Die Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam
2. Die Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam
3. Jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann (z.B. Käufer)
4. Die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter 1 bis 3 genannten Antragsberechtigten vorlegen.

Die Antragsteller/innen unterschreiben den Antrag und alle Aufteilungspläne. Im Gegensatz zu Bauanträgen genügt hier die Unterschrift des Entwurfsverfassers, sofern vorhanden, nicht.

Dem Antragsformular sind folgende Bauvorlagen beizufügen:

- Flurkarte, nicht älter als 6 Monate (nicht erforderlich, wenn amtlicher Lageplan von einem ÖbVi vorliegt)
- Grundbuchauszug nicht älter als 3 Monate
- Aufteilungspläne 1:100

Dazu gehören: Lageplan, alle Grundrisse (auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden), Ansichten und Schnitte.

Beschriften der Pläne:

- Kennzeichnung als Aufteilungsplan
- Planinhalt z.B. Erdgeschoss“ und Angabe der Fertigung
- Beschriftung mit Straße und Hausnummer

Unterschrift:

Antragsteller auf allen Aufteilungsplänen

Bei Änderungsanträgen von Abgeschlossenheitsbescheinigungen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der unveränderten Bereiche ihre Gültigkeit. Dargestellt werden deshalb nur die Änderungen; nicht Betroffenes ist entsprechend durchzustreichen.

Es sind zwei Ausfertigungen einzureichen. Weitere Ausfertigungen können gegen Gebühr angefertigt werden.

III. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

Die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen, sind wie nachfolgend beschrieben genau zu bezeichnen.

- Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und regelmäßig neben den Grundrissen auch Schnitte und Ansichten enthalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Es muss ersichtlich gemacht werden, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind.
- Sollten außerhalb des Gebäudes liegende Teile von Außenanlagen (wie Gartenanteile, erdgeschossige Terrassen, offene Stellplätze) Sondereigentum zugeordnet werden, müssen diese Fläche durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt sein (z.B. Vermaßung in Bezug zur Grundstücksgrenze oder zum Gebäude).
- Separates Sondereigentum ist nur bei Stellplätzen und Garagenstellplätzen möglich. Gleiches gilt für Mehrfachparkern. Dabei ist jede Parkebene als einzelner Grundriss darzustellen (z.B. untere und obere Parkebene). Verschiebepplatten sind nicht eigentumsfähig.
- Andere Grundstücksteile sind die Eigentumseinheiten zu- und unterzuordnen.
- Jedes Geschoss ist darzustellen.
- Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis (z.B. ①) gekennzeichnet.
- Jeder Raum, einschließlich der Balkone, Terrassen und Stellplätze, muss mit der Ziffer der zugehörigen Eigentumseinheit gekennzeichnet sein. Buchstaben sind nicht zulässig.
- Die Nutzung der Räume ist anzugeben.
- Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. In diesem verbleiben in der Regel Treppen-, Heizungs-, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume oder Waschräume und nicht genutzte Dachräume. Diese Räume sind nicht mit einer Ziffer zu kennzeichnen.
- Die v.g. Räume können ein eigenständiges Sondereigentum bilden, wenn sie bauordnungsrechtlich nicht Bestandteil der Hauptnutzung sind (wie notwendiger Abstellplatz für eine Wohnung).
- Bei Kellerabteilen ist die Art des Abschlusses z.B. „abschließbarer Lattenverschlag“ anzugeben.
- Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen; sie erhalten die gleiche Ziffer wie das zugehörige Sondereigentum.

Innerhalb einer Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein Bad mit Badewanne oder Dusche befinden. Im genehmigten Altbestand müssen Bad oder Dusche nicht zwingend vorhanden sein.

In sich abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen durch feste Wände und Decken von anderen Wohnungen und Räumen getrennt sein.

Jedem zu gewerblichen Zwecken dienendem Teileigentum (Arbeits- und Betriebsstätte wie Läden) muss ein eigenes WC zugeordnet sein. Dieses kann im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

Wohnungs- und Teileigentum müssen einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Treppenraum oder einem Vorraum haben. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer/innen erreichbar sein.