

Abgeschlossenheitsbescheinigung

1. Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Rechtsgrundlagen der Abgeschlossenheitsbescheinigung für Sondereigentum, Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht finden sich im Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Für Verfahrensfragen gilt die Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des WEG vom 19. März 1974 (Bundesanzeiger Nr. 58 vom 23.03.1974).

2. Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung

2.1. Zuständige Behörde

Die Bescheinigung wird von der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt. Die Anträge sind im Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Pirna einzureichen.

2.2. Antragsteller

Nur der Eigentümer/Erbbauberechtigte kann die Teilung des Eigentums erklären. Folglich kann auch nur dieser die Bescheinigung zur Abgeschlossenheit beantragen. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer, ist die Vollmacht des Eigentümers mit dem Antrag vorzulegen (1fach).

2.3. Form des Antrages

Der Antrag ist schriftlich zu stellen. Da es für diesen Antrag keinen öffentlich bekannt gemachten Vordruck gibt, wird empfohlen, den im Internet unter www.pirna.de erhältlichen Antragsvordruck zu benutzen.

Der Antrag mit den notwendigen Vollmachten und Nachweisen ist 1-fach, die zugehörigen Unterlagen: Bauzeichnungen, Auszug aus der Liegenschaftskarte, ggf. Lageplan, sollten mindestens in 3-facher Ausführung eingereicht werden (wovon ein Exemplar im Bauaufsichtsamt als Aktenexemplar verbleibt). Werden durch den Antragsteller Mehrfertigungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung gewünscht (z. B. für die Erwerber) hat er entsprechend weitere Exemplare der o. g. Unterlagen einzureichen.

3. Anforderungen an die Unterlagen

3.1. Inhalt des Antrages

Der Antrag muss folgende Angaben enthalten:

- Name, Anschrift Antragsteller/Bevollmächtigter,
- bei juristischen Personen Angabe gesetzlicher Vertreter (Nachweis 1-fach beifügen),

- bei Eigentümergemeinschaften/Eheleuten Angabe zum Vertreter (Vollmacht 1-fach beifügen),
- wenn Antragsteller nicht Eigentümer ist, Vollmacht des Eigentümers 1-fach beifügen,
- Angaben zum Grundstück (Ort, Straße, Hausnummer; Gemarkung, Flurstücksnummer),
- Angabe, ob vorhandenes oder zu errichtendes Gebäude,
- Unterschriften Antragsteller/Bevollmächtigter.

Eine **Kopie des aktuellen Grundbuchauszuges, ggf. Kaufvertrag**, ist **1-fach** beizufügen.

3.2. Erklärung zum Bestand

Bei bereits bestehenden Gebäuden (auch bei Modernisierung/Sanierung) hat der Antragsteller eine Erklärung zum Bestand abzugeben (1fach). Diese Anlage ist im Internet unter www.pirna.de erhältlich. Die Erklärung ist vom Antragsteller/Bevollmächtigten zu unterschreiben.

3.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte

Dem Antrag ist ein Auszug aus der Liegenschaftskarte beizufügen. Das entsprechende Flurstück ist farblich zu kennzeichnen. Da der Auszug Bestandteil der gesiegelten Abgeschlossenheitsbescheinigung wird, sollte auf eine gute Qualität (keine unleserliche oder maßstabsveränderte Kopie) geachtet werden. Der Auszug ist käuflich im Landkreis Sächsische Schweiz, Abteilung Vermessung zu erwerben.

3.4. Lageplan

Ein Lageplan wird erforderlich, wenn außerhalb des Gebäudes noch andere bauliche Anlagen (z. B. Garagen) zu Sondereigentum erklärt werden oder der Gebäudebestand durch Neubau oder Abbruch gegenüber dem Auszug aus der Liegenschaftskarte verändert werden soll. Der Maßstab des Lageplans sollte nicht kleiner als M 1 : 500 sein. Das Sondereigentum ist eindeutig von dem Gemeinschaftseigentum zu trennen (siehe dazu Punkt 3.6). Der Lageplan ist vom Antragsteller oder Lageplanfertiger zu unterschreiben.

3.5. Bauzeichnungen

Es sind sämtliche Gebäude und Gebäudeteile mit allen Grundrissen (auch denen der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden), Ansichten und Schnitte im Maßstab von mind. M 1 : 100 darzustellen. Grundrisse, Ansichten und Schnitte sind bei Gebäuden, die vollständig im Gemeinschaftseigentum stehen sollen, nicht zwingend erforderlich. Bei Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht reicht die Darstellung der entsprechenden Wohnung bzw. der entsprechenden Räume.

In den Grundrissen ist die Nutzung der einzelnen Räume anzugeben, soweit diese für die Beurteilung der Abgeschlossenheit der Wohnung von Bedeutung sind. Dies betrifft vor allem die Küchen/ Kochgelegenheiten und Bäder/WC, die für das Vorhandensein einer Wohnung von zwingender Bedeutung sind. Gewerbeeinheiten müssen mindestens über ein WC verfügen, welches auch außerhalb der Einheit liegen kann. Bei Keller- und Speicherabteilen ist die Art des Abschlusses, z. B. "abschließbare Lattenverschlüsse", in den Grundrissen einzutragen.

Bei zu Sondereigentum erklärten Garagenstellplätzen ist auf den Bauzeichnungen durch Beschriftung anzugeben, durch welche dauerhafte Markierung die einzelnen Stellplätze gekennzeichnet werden. In Betracht kommen Wände aus Stein oder Metall, festverankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall, festverankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall, in den Fußboden eingelassene Markierungssteine und Ähnliches.

Die Bauzeichnungen müssen maßstäblich sein unter Angabe des Maßstabes oder die Bauzeichnungen sind vollständig zu bemaßen.

In den Bauzeichnungen ist das Sondereigentum eindeutig von dem Gemeinschaftseigentum zu trennen. Da die Aufteilungspläne Bestandteil einer Urkunde werden, dürfen sie keine Tippex-

Auftragungen, Aufkleber oder Ähnliches aufweisen und nicht zusammengeklebt sein. Alle Zeichnungen sind vom Antragsteller oder Entwurfsverfasser zu unterschreiben.

3.6. Kennzeichnung der Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

Gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift sind die Räume einer Sondereigentumseinheit mit einer Nummer zu versehen. Alle Räume einer Einheit erhalten die gleiche Nummer. Davon abweichend hat sich in der Praxis als Symbol für das Sondereigentum ein Kreis um die Nummer durchgesetzt. Er verstärkt die Sondereigentumsbezeichnung und hat den Vorteil, dass weitere Ziffern (ohne Kreis), z. B. für die Bezeichnung von Sondernutzungsflächen oder für die Durchzählung von Stellplätzen zusätzlich zu den gültigen Sondereigentumsnummern auf den Plänen eingetragen werden können, ohne dass dies zu Verwechslungen führt.

Eine weitere Untergliederung einer Nummerierung, z. B. in 1 a, 1 b, 1 c oder 1.1, 1.2, 1.3 usw. ist nicht zulässig (die Verwaltungsvorschrift spricht von **gleichen Nummern pro Sondereigentumseinheit**).

Sondereigentumsteile die außerhalb der abgeschlossenen Wohnung liegen (z. B. abschließbare Abstell-, Boden- oder Kellerräume oder auch Garagenstellplätze) können die gleiche Nummer erhalten wie die entsprechend zugeordnete Wohnungseinheit. Es ist jedoch auch möglich, diese als getrennte Sondereigentumsteile fortlaufend weiter zu nummerieren (Beispiel: Wohnungen mit Nummer 1 bis 6; Kellerräume mit Nummer 7 bis 12; Garagenstellplätze mit Nummer 13 bis 18).

Befinden sich auf einem Flurstück mehrere Wohngebäude, so sind die einzelnen Sondereigentumsanteile fortlaufend zu nummerieren, also nicht für jedes Gebäude neu beginnend.

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

4. Weitere Besonderheiten

4.1. Beabsichtigte Grundstücksteilung/-verschmelzung

Wohnungseigentum ist grundstücksbezogen. Es darf nicht an mehreren Grundstücken begründet werden. Bei einer Grundstücksteilung kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt werden, sobald der vermessungsamtliche Veränderungsnachweis vorliegt und die neuen Grundstücksgrößen und Flurstücksnummern bekannt sind. Eine Kopie des Veränderungsnachweises ist dann dem Antrag einfach beizufügen.

Eine Ausnahme von der Grundstücksbezogenheit der Abgeschlossenheitsbescheinigung besteht bei Überbaurechten, z. B. wenn eine Tiefgarage teilweise auf dem Nachbargrundstück errichtet wird. Ist diese Überbauung dinglich gesichert, kann auch der auf dem Fremdgrundstück liegende Bereich im Aufteilungsplan dargestellt und in die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit einbezogen werden. In diesem Falle ist den Antragsunterlagen ein Nachweis für das entsprechende Überbaurecht beizufügen.

4.2. Änderungsanträge

Bei Änderungen behalten vorangegangene Abgeschlossenheitsbescheinigungen bezüglich der von der Änderung nicht betroffenen Sondereigentumseinheiten ihre Gültigkeit. Die Wohnungs- und Teileigentumsbücher werden nicht geändert, 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. Eine Aktualisierung

der Wohnungs- und Teileigentumsbücher beim Grundbuchamt im Falle eines geänderten Bestandes (z. B. durch nachträglichen Ausbau eines Dachgeschosses) ist notwendig, sobald der Baubestand nicht mehr den Eintragungen im Grundbuch entspricht.