

M E R K B L A T T
über allgemeine Antragsvoraussetzungen für die Erteilung einer
Bescheinigung gem. § 7 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
(Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplan)

Die **Abgeschlossenheit** im Sinne des § 7 WEG und damit die genaue **Abgrenzung zwischen Sondereigentumsbereiche untereinander und dem Gemeinschaftseigentum** ist rechtlich und finanziell bedeutsam, da jedes Sondereigentum in der Verfügungsgewalt eines (einzelnen) bestimmten Miteigentümers liegt, während das Gemeinschaftseigentum von der Gemeinschaft aller Miteigentümer verantwortet wird.

Sondereigentum kann zum einen das Recht an Wohnungseigentum (z.B. Eigentumswohnung) und zum anderen das Recht an Teileigentum (z.B. Kellerraum, Garage, Gewerberäume, Stellplätze, außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks) umfassen. Es besteht immer in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (z.B. Mehrfamilienhaus, Grundstück), zu dem es gehört.

Wohnungseigentum bezieht sich dabei auf das Eigentum an einer abgeschlossenen Wohnung, d.h. an Räumen, die ausschließlich dem Wohnen dienen.

Teileigentum bezieht sich hingegen auf das Eigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, die dennoch in sich abgeschlossen sind (z.B. in sich abgeschlossene Keller, Garagen, Läden, Praxisräume) und an Stellplätzen sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks (z.B. Terrassen).

Zum **Gemeinschaftseigentum** zählt z.B. das Grundstück und Teile des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum von Dritten stehen. Dazu können Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, gehören (z.B. Heizungsanlage, Treppenhaus).

Für Teile des Gemeinschaftseigentums ist es darüber hinaus möglich, **Sondernutzungsrechte** zu vereinbaren. Diese beinhalten die Befugnis, bestimmte Flächen des Gemeinschaftseigentums allein zu nutzen und anderen Wohnungseigentümer von der (Mit-)Nutzung auszuschließen (z.B. Gartenflächen, Terrassen, Carports, Kellerräume). Diese Sondernutzungsrechte sind jedoch nicht Teil der Abgeschlossenheitsbescheinigung und werden daher hier im Hause nicht geprüft.

Eine **Abgeschlossenheitsbescheinigung** gewährleistet, dass Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienende Räume im Sinne des WEG in sich abgeschlossen sind und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben bestimmt sind.

Wohnungseigentum (Wohnungen) und Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken dienende Räume) sind in sich abgeschlossen, wenn sie baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z.B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörde an Wohnungstrennwände und -decken entsprechen und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder Vorraum haben.

Zu den abgeschlossenen Wohnungen können zusätzlich abschließbare Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Ferner Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks.

Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein.

Dem **formlosen schriftlichen Antrag** (ggf. mit Vollmacht) sind neben der Kostenübernahmeerklärung folgende maßstabsgerechten Bauzeichnungen zweifach beizufügen, die das Format DIN A3 nicht übersteigen dürfen:

- Grundrisszeichnungen von allen Geschossen und Ebenen (vom Keller bis zum Spitzboden)
- Ansichten und Schnitte der/des Gebäude/-s
- Lageplan mit Einzeichnung der/des Gebäude/-s
- und ggf. A3-Übersichtsplan.

Der Aufteilungsplan muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandzeichnung sein. Bei zu errichtenden bzw. zu verändernden Gebäuden muss der Aufteilungsplan den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen (Genehmigungsplanung).

In den Grundrissen ist die jeweilige Raumbezeichnung (z.B. „Küche“) einzutragen. Für jedes Wohn- und Teileigentum ist die gleiche arabische Ziffer in allen dazugehörenden Räumen zu verwenden (möglichst unterschiedliche Farbgebung), welche mit einem Kreis zu umranden ist (z.B. Wohnungseigentum ① mit Küche ①, Wohnzimmer ①, Schlafzimmer ①, Flur ① und Bad mit WC ①; Wohneigentum ② mit Küche ②, Wohnzimmer ②, Schlafzimmer ②, Flur ② und Bad mit WC ②).

Korrekturen in den Antragsunterlagen müssen handschriftlich deutlich mit Datum und Unterschrift vom Antragsteller vorgenommen werden. Eine Korrekturauftragung (Tipp Ex), Aufkleber o. ä. ist nicht zulässig.

Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks müssen durch Maßangaben bestimmt sein. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

Im Gemeinschaftseigentum verbleibende Flächen oder Räume sind mit ihrem Nutzungszweck und einem „G“ zu kennzeichnen (z.B. Treppenhaus G, Heizungsraum G, Fahrradraum G).

Hinweis:

Sollten weitere Ausfertigungen benötigt und eingereicht werden, so werden diese zusätzlich berechnet.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die **E-Mailanschrift** bauordnungsamt@landkreis-helmstedt.de oder folgende Telefonnummern:

05351/121-2206 (allgemeine Verfahrensfragen)

05351/121-1508 (Samtgemeinde Grasleben, Einheitsgemeinde Lehre)

05351/121-2209 (Samtgemeinde Heeseberg, Samtgemeinde Nord-Elm, Stadt Schöningen)

05351/121-2214 (Samtgemeinde Velpke)

05351/121-2216 (Stadt Königslutter am Elm)