

RHEINGAU-TAUNUS-KREIS

**Untere Bauaufsichtsbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde**



Leitfaden

zum Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Stand: Januar 2023



www.rheingau-taunus.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Antrag stellen	3
2.	Einzureichende Unterlagen	3
3.	Anforderungen an die Unterlagen	3
4.	Nachträge	5
5.	Hinweise zur Antragsbearbeitung	5

1. Antrag stellen

Der Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung muss schriftlich bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises gestellt werden. Das entsprechende Antragsformular finden Sie auf unserer Homepage www.rheingau-taunus.de/bauen unter Formulare und Publikationen

Postanschrift:

Rheingau-Taunus-Kreis
Untere Bauaufsichtsbehörde
Heimbacher Straße 7
65307 Bad Schwalbach

2. Einzureichende Unterlagen

Allgemeine Unterlagen müssen in **einfacher Ausfertigung** eingereicht werden:

unterschiedenes Antragsformular

- gegebenenfalls Vollmacht (wenn die Ansprechpartnerin oder der Ansprechpartner für die Bauaufsicht NICHT die den Antrag stellende Person ist)
- Änderungsbeschreibung (nur bei Nachträgen)

Aufteilungspläne müssen in **zweifacher Ausfertigung** eingereicht werden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster/der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 (alternativ ein Lageplan vom Vermesser - in der Regel bei Neubauten, die noch nicht im Kataster eingetragen sind)
- Freiflächenplan des gesamten Grundstücks
- Grundriss jeder vorhandenen Etage von Keller bis Spitzboden
- mindestens einen Schnitt von jedem Gebäude
- alle Ansichten des/der Gebäude(s), gezeichnet oder als Farbfoto
- Wohn- u. Nutzflächenberechnung

3. Anforderungen an die Unterlagen

Allgemeine Anforderungen

Die Pläne dürfen das Format DIN A3 nicht überschreiten und müssen lesbar sein.

Der Maßstab darf frei gewählt werden, muss jedoch überprüfbar sein (keine Verzerrung, Vergrößerung oder Verkleinerung).

Auf den Plänen müssen der Maßstab, sowie die Angaben zum Grundstück wie Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße und Hausnummer stehen.

Für die Bearbeitung des Antrags sind Maßketten und die Angabe der Quadratmeter hilfreich.

Antragsformular / Vollmacht

Das Antragsformular muss vollständig ausgefüllt sein.

Die Unterschrift des Eigentümers bzw. der Eigentümerin auf dem Antragsformular gilt als Vollmacht, wenn die Antragstellerin/der Antragsteller bzw. der oder die Antrageinreichende abweichend ist. Ist eine weitere Partei beteiligt, welche weder im Antragsformular aufgeführt ist, noch den Antrag stellvertretend eingereicht hat, jedoch im Verfahren der Ansprechpartner bzw. die Ansprechpartnerin sein soll (z. B. Notariat, Architekturbüro etc.), muss dem Antrag eine entsprechende Vollmacht beigelegt sein.

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Eine einfache Aufführung und Addition der Flächen für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ist ausreichend. Sie sollte jedoch nachvollziehbar sein und mit den Angaben in den Grundrissplänen übereinstimmen.

Liegenschaftskarte

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster muss dem aktuellen baulichen Stand der als abgeschlossen zu bescheinigenden Gebäude entsprechen.

Bei Neubauten ist alternativ die Lage des geplanten Gebäudes in eine entsprechende Liegenschaftskarte fachkundig einzutragen (ggf. Architekt, Bauingenieur, Vermessungsfachkraft).

Freiflächenplan

Der Freiflächenplan soll das gesamte Grundstück umfassen. Wichtig ist hierbei, dass Flächen (z. B. Stellplätze), welche einem Sondereigentum zugeordnet werden sollen, vollständig mit Maßangaben versehen sind. Die Vermessung muss ermöglichen, die Fläche eindeutig auf dem Grundstück zu bestimmen.

Grundrisse

Es müssen Grundrisse von allen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und allen vorhandenen Geschossen vom Keller bis zum Dachboden eingereicht werden.

Nummerierung:

Jedes Sondereigentum (sowohl Wohn- als auch Teileigentum) bekommt eine eigene Nummer. Alle diesem Sondereigentum zugehörigen Räume (auch Flure, Treppenträume, Abstellräume etc.) müssen mit dieser Nummer beschriftet werden, auch dann, wenn die Räume getrennt voneinander im Gebäude liegen (z. B. Wohnung im zweiten Obergeschoss; Abstellraum im Kellergeschoss) – Dies gilt nicht für Stellplätze. Die Nummer **muss** entweder maschinell eingetragen werden, oder aber die Pläne müssen nach handschriftlicher Eintragung kopiert werden, bevor sie der Bauaufsicht vorgelegt werden. Ein Sondereigentum muss über einen Zugang vom Freien aus oder über Gemeinschaftseigentum verfügen.

Gemeinschaftliche Anlagen:

Räume und Bereiche des Gemeinschaftseigentums sowie Räume, welche dem Betrieb des Hauses dienen (Heizung, Hausanschlüsse, Haustechnik etc.) und der Weg von jeder Nutzungseinheit zu diesen Räumen müssen immer im Gemeinschaftseigentum sein.

Diese sind entsprechend als Gemeinschaftseigentum zu bezeichnen (z.B. „G“)

Wohnraum:

Die Anforderungen an einen Wohnraum, wie Belüftung, Belichtung und Raumhöhe, müssen erfüllt sein. Weiterhin müssen innerhalb der Wohneinheiten eine Kochmöglichkeit und ein Bad mit Dusche oder Badewanne und eine Toilette vorhanden sein.

Spitz-/Dachboden:

Ist ein Spitzboden vorhanden und dieser ist nur aus der Wohnung begehbar, so muss der Spitzboden der Wohnung, über die er zu erreichen ist, zugeordnet werden, d.h. er muss die gleiche Nummer tragen.

Balkone/Terrassen

Balkone und Dachterrassen, die nur aus der Wohnung zu erreichen sind, müssen als Sondereigentum der Wohnung zugeordnet werden und somit die gleiche Nummer tragen.

Eine Terrasse, die auch vom Grundstück aus zu erreichen ist, kann nur dann der Wohnung als Sondereigentum zugeordnet werden, wenn sie eindeutig begrenzt und vermasst ist.

Stellplätze

Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, 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.

Schnitte und Ansichten

Von allen baulichen Anlagen auf dem Grundstück muss mind. ein Schnitt und Ansichten von allen Gebäudeseiten eingereicht werden.

4. Nachträge

Wurde bereits in der Vergangenheit eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt und ist diese noch vorhanden oder bereits beim Grundbuchamt eingereicht worden, so muss bei Änderungen lediglich ein Nachtragsantrag gestellt werden.

Ein Nachtrag enthält nur noch diejenigen Pläne, aus denen sich die Änderungen ergeben. Hierbei ist zu beachten, dass neben veränderten Grundrissen, die Veränderungen evtl. auch in Schnitten und Ansichten darzustellen sind.

Neben den geänderten Plänen, muss eine sogenannte Änderungsbeschreibung eingereicht werden, in der kurz schriftlich beschrieben wird, welche Änderungen zur Urbescheinigung neu bescheinigt werden sollen.

Das Aktenzeichen der bereits vorhandenen Abgeschlossenheitsbescheinigung ist immer anzugeben.

5. Hinweise zur Antragsbearbeitung

5.1 Die Prüfung des Antrags für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgt nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der derzeit gültigen Fassung – eine baurechtliche Prüfung findet nicht statt.

5.2 Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift (AVA) für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der derzeit gültigen Fassung durch die Bundesregierung findet hierfür Anwendung.

5.3 Die Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ist nicht mit einer Baugenehmigung für Gebäude oder Gebäudeteile auf einem Grundstück gleichzusetzen. Ein nicht genehmigter baulicher Zustand wird durch diese Bescheinigung weder legalisiert noch geduldet. Der Antragsteller bzw. die Antragstellerin muss eigenverantwortlich prüfen, ob die eingereichten Aufteilungspläne mit dem tatsächlich genehmigten Zustand übereinstimmen.