

Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz Anlagen zum Antrag

Bei den Plänen ist ein Maßstab zu wählen, der eine angemessene Lesbarkeit sicherstellt. Das Format darf DinA3 nicht überschreiten.

Alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen (①②③ usw.), gemeinschaftliches Eigentum mit einem ©. Sondereigentum kann auch an „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen“ gebildet werden (z.B. Ladelokale, Praxisräume etc.)

Lageplan

Aus dem Lageplan muss sich die Lage des Grundstücks (katastermäßige Bezeichnung und Grundstücksgrenzen) sowie die Aufteilung außerhalb des Gebäudes liegender Flächen in Sonder- und Gemeinschaftseigentum ergeben. Es sind alle Gebäude auf dem angegebenen Grundstück darzustellen.

Soweit im Außenbereich Sondereigentum gebildet werden soll, sind für diese Flächen Maßangaben zu machen. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Lage und Größe auf dem Grundstück zweifelsohne zu bestimmen (z.B. Maßketten). Bezugspunkt kann entweder ein Gebäude oder eine Grundstücksgrenze sein. Für Stellplätze in Tiefgaragen gilt diese Vorgabe sinngemäß, soweit sie nicht im gemeinschaftlichen Eigentum bleiben sollen.

Aufteilungsplan

Einzureichen sind Grundrisse, Ansichten und Schnitte (auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden). Bei bestehenden Gebäuden ist eine Baubestandszeichnung erforderlich. Bei neu zu errichtenden Gebäuden muss der Aufteilungsplan der erteilten Baugenehmigung entsprechen.

Alle Anlagen zum Antrag sind mindestens zweifach einzureichen (1x Bauakte, 1x Amtsgericht). Sollten weitere Ausfertigungen gewünscht sein, sind die Dokumente in entsprechender Anzahl einzureichen.

Anforderungen an die „Abgeschlossenheit“ (Kurzübersicht)

- Abgeschlossen sind Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, wenn sie
 1. baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind (z.B. durch Wände und Decken) und
 2. einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben; der Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen
- Zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, können grundsätzlich zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des jeweiligen Abschlusses gehören (z B. Dachboden- oder Kellerräume)
- Stellplätze müssen über das Gemeinschaftseigentum erreichbar sein, soweit sie nicht über die öffentliche Verkehrsfläche direkt anfahrbar sind.
- Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümerinnen und Eigentümer erreichbar sein.
- Anlagen und Einrichtungen zum gemeinschaftlichen Gebrauch (z.B. Heizung und der Zugang zur gemeinschaftlichen Heizungsanlage) sind als Gegenstand des Sondereigentums ausgeschlossen.