An die
Stadt Velbert
Abt. 3.2 -Bauaufsicht-
Thomasstr. 1
42551 Velbert

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 bzw. § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der z. Zt. gültigen Fassung

Beigefügt erhalten Sie____Blatt Aufteilungspläne in jeweils in mindestens 3-facher (bis 5-facher) Ausfertigung, sowie einen **Grundbuchauszug** neuesten Datums zur Prüfung und weiteren Veranlassung.

Eigentümer / -in / Erbbauberechtigte / r

Anschrift

Telefon / E-Mail

Grundstück:

Gemarkung:_____Flur:_____Flurstück(e):_____

Grundbuch von:_____Blatt:_____

Gebäude:

Gebäudeart:_____

Straße, Haus-Nr.:_____

Nutzungen:

mit Nummer____bis____bezeichnete Wohnungen

mit Nummer____bis____bezeichnete, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume

mit Nummer____bis____bezeichnete Kellerräume

mit Nummer____bis____bezeichnete Garagen / Tiefgaragenstellplätze

mit Nummer____bis____bezeichnete_____

(Datum + Unterschrift aller im Grundbuch eingetragenen Eigentümer)

-Hinweise für die Anfertigung der Aufteilungspläne und zusätzliche Informationen: Siehe S. 2 + 3-

Bearbeitungshinweise für die Anfertigung der Aufteilungspläne:

Als Aufteilungsplan sind Bauzeichnungen im Maßstab mindestens 1:100 zu verwenden, die den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen und alle bestehenden und geplanten Baukörper auf dem Grundstück darstellen. Dazu gehören (nicht größer als DIN A3):

- Grundrisse aller Geschosse
- alle Ansichten
- Schnitt
- aktueller Lageplan, mind. 1:1000

auch für Nebengebäude wie Garagen, Schuppen oder dgl., soweit an ihnen Sondereigentum gebildet werden soll. Aus den Bauzeichnungen müssen die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume ersichtlich sein (Angabe der jeweils konkreten Nutzung erforderlich).

Alle zu einem Einzeleigentum gehörenden Räume sind jeweils mit der gleichen Ziffer in einer kleinen Kreisfläche dauerhaft (urkundenfest) zu kennzeichnen. Alle nicht mit einer Ziffer gekennzeichneten Räume werden Gemeinschaftseigentum.

Die abgeschlossenen Wohnungen müssen untereinander und gegenüber dem Gemeinschaftseigentum durch Wohnungstrennwände getrennt sein. Wasserversorgung, Ausguss, WC und Küche müssen innerhalb der Wohnung liegen und in den Plänen dargestellt sein.

Die Art der dauerhaften Markierung von Garagenstellplätzen in Sammelgaragen muss auch der Zeichnung ersichtlich sein. Sofern Stellplätze in der Tiefgarage bzw. in oberirdischen Garagen einer speziellen Wohnung oder Gewerbeeinheit dauerhaft zugeordnet werden sollen, ist die gleiche Ziffer, wie für das vorgenannte Sondereigentum zu verwenden. Soll aus Gründen der Flexibilität eigenständiges Sondereigentum gebildet werden, sind diese Stellplätze mit gesonderter Nummerierung zu versehen. Es darf dann nicht die gleiche Ziffer verwendet werden, mit der schon anderes Sondereigentum belegt wurde.

Die Abgeschlossenheit ist an den „Raumbegriff“ gebunden, so dass deshalb für Carports, Stellplätze unter freiem Himmel, Terrassen und erdgeschossige Balkone, die vom Gemeinschaftseigentum betreten werden können und für alle sonstigen Grundstücks-, Hof- oder Gartenflächen kein Sondereigentum bescheinigt werden kann. In der Teilungserklärung können hierfür jedoch sogenannte Sondernutzungsrechte eingeräumt werden.

Gebühren:

Gegenstand	Gebühr €
Ausfertigung eines Aufteilungsplanes nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 oder § 32 Abs. 2 Nr.1 WEG	100,00
jede weitere Ausfertigung	30,00
Entscheidung über die Erteilung einer Bescheinigung nach § 7 Aba. 4 Nr. 2 oder § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Abgeschlossenheitsbescheinigung)	
je Sondereigentumsanteil (Neubau)	50,00
je Sondereigentumsanteil (Bestand)	100,00
für jede Mehrausfertigung der Abgeschlossenheitsbescheinigung	30,00

Zusätzliche Informationen rund um das Thema Abgeschlossenheit

Im Verfahren der Abgeschlossenheit prüfen wir nicht abschließend, ob die von Ihnen mitgeteilten Katasterangaben korrekt und aktuell sind. Wir übernehmen Ihre Angaben in die Bescheinigung. Wir bitten Sie besonders darauf zu achten, dass die Angaben sowie die Bezifferungen in den Plänen korrekt und vollständig sind. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird nur dann beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes anerkannt, wenn alle Angaben mit dem Grundbuch übereinstimmen. Wenn nur eine Ziffer in diesen Angaben nicht korrekt ist, erkennt das Grundbuchamt die Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht an und nimmt keine Einrichtung von Sondereigentum vor. Wir müssen die Urkunden dann nachträglich berichtigen und hierfür erneut eine Bearbeitungsgebühr erheben.

Insbesondere im Zusammenhang mit nachträglich veranlassten Grundstücksvermessungen und -teilungen kann die Notwendigkeit einer solchen Berichtigung auftreten.

Kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung eine Baugenehmigung ersetzen?

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ersetzt nicht eine notwendige Baugenehmigung. Sie trifft auch keine Aussagen über den bau- und planungsrechtlichen Zustand Ihres Gebäudes. Mit dieser Bescheinigung können somit keine illegalen Zustände nachträglich legalisiert werden.

Bitte informieren Sie sich deshalb vorher über den baurechtlichen Genehmigungszustand Ihres Gebäudes durch eine Einsichtnahme in die über Ihr Gebäude geführten Archivakten. Dort ist in der Regel der genehmigte Ist-Zustand ausreichend dokumentiert.

Bitte vereinbaren Sie hierzu telefonisch einen Termin beim Archivaren:

Frau Sondermann, Telefon 02051 / 26 – 2673, Zi.-Nr. 231, Rathaus Thomasstr. 1, 42551 Velbert oder per Email unter: baulasten@velbert.de