Stadtverwaltung Nordhausen
Bauordnungsamt
Markt 1
99734 Nordhausen

STADT NORDHAUSEN
BAUORDNUNGSAMT

Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung

Eingang Bauordnungsamt:

☐ Neuantrag

Aktenzeichen:

☐ Antrag auf Änderung

(bitte angeben)
zum Aktenzeichen:

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15.03.1951 in der zurzeit gültigen Fassung, zur Bildung von:

☐ **Sondereigentum** (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG)
☐ **Dauerwohnrecht** (§ 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 WEG)

Antragsteller*in:

Name, Vorname	
Wohnanschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)	
E-Mail	Telefonnummer (mit Vorwahl)

Hinweis: Der/Die Antragssteller*in hat die Kosten zu tragen.

Vertretung/Name Geschäftsführung/bevollmächtigte Person

Name, Vorname	
Wohnanschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)	
E-Mail	Telefonnummer (mit Vorwahl)

In den Aufteilungsplänen bezeichnetes Sondereigentum Nummern
In den Aufteilungsplänen bezeichnete/r Raum/Räume, welche/r außerhalb des abgeschlossenen Sondereigentums liegt Nummern
In den Lageplänen bezeichnete/n Fläche/n auf dem Grundstück (sog. Annexeigentum) Nummern

Stadtverwaltung Nordhausen
Bauordnungsamt
Markt 1
99734 Nordhausen

STADT NORDHAUSEN
BAUORDNUNGSAMT

In dem

☐ **bestehenden** Gebäude auf dem Grundstück in Nordhausen
☐ **noch zu errichtenden** Gebäude auf dem Grundstück in Nordhausen

(Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, ggf. Ortsteil) – Katasteramtliche Bezeichnung	
Gemarkung	Flurnummer
Flurstücknummer	Grundbuch-Blatt

☐ zusätzliche (gebührenpflichtige) Exemplar werden gewünscht, dafür notwendige Ausfertigungen liegen bei.

_____
Unterschrift Antragsteller*in

_____
Ort, Datum

Anlagen (sofern erforderlich, jeweils 2-fach, max. DIN A3, mit nachvollziehbaren Maßangaben)
☐ Liegenschaftskarte
☐ Lageplan für Sondereigentum (mehrere Gebäude)
☐ Lageplan für Sondereigentum (Flächen, Annexeigentum)
☐ Aufteilungspläne (Grundrisse, geschossweise)
☐ Grundrisse von Garagen oder Nebengebäuden
☐ Ansichten (ggf. Foto)
☐ Schnittdarstellung
☐ Grundbuchauszug (wird ggf. nachgefordert)
☐ Vollmacht (sofern erforderlich)

Informationen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung: siehe Hinweisblatt.

Kontakt:
Tel.: 03631 696527
E-Mail: bauordnungsamt@nordhausen.de
Sprechzeiten: Mo. & Di.: 8:30-15:30 Uhr; Mi.: nach Vereinbarung; Do.: 8:30-18:00 Uhr; Fr.: 8:30-12:00 Uhr

Stadtverwaltung Nordhausen
Bauordnungsamt
Markt 1
99734 Nordhausen

STADT NORDHAUSEN
BAUORDNUNGSAMT

Hinweisblatt Abgeschlossenheitsbescheinigung

Zuständige Behörde: Die Bescheinigung wird von der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt. Für die Stadt Nordhausen und ihre Ortsteile ist dies das **Bauordnungsamt** der Stadt Nordhausen.

Kontakt: Tel.: 03631 696527
E-Mail: bauordnungsamt@nordhausen.de
Sprechzeiten: Mo. & Di.: 8.30-15:30 Uhr; Mi.: nach Vereinbarung; Do.: 8:30-18:00 Uhr; Fr.: 8:30-12:00 Uhr

Rechtsgrundlagen: Gesetz über das Wohneigentum und das Dauerwohnrecht - Wohnungseigentumsgesetz (WEG); Für Verfahrensfragen: Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA).

Wann kann eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt und erteilt werden?

Grundsätzlich kann jederzeit eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt und erteilt werden. Um eine Bescheinigung auszustellen, müssen allerdings die Voraussetzungen des § 4 (1) AVA vorliegen. Gemäß § 1 (4) WEG kann Eigentum lediglich nur an einem Grundstück gebildet werden. Die Behörde stellt anhand der Aufteilungspläne (Bauzeichnungen) fest, ob die für die Bildung von Sondereigentum/Dauerwohnrecht vorgesehenen Räume baulich in sich abgeschlossen sind.

Antragsteller*in

Gemäß § 3 (1) AVA ist antragsberechtigt „der Eigentümer, der Erbbauberechtigte und jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht (zum Beispiel Erwerber)."
Folgende Nachweise sind vorzulegen:

- Eigentümer*in (aktueller Grundbuchauszug, maximal 3 Monate alt);
- WEG/Eigentümergemeinschaft (Grundbuchauszug), bei Vollmacht für eine/n Vertreter*in müssen alle Eigentümer*innen unterschreiben, wenn es sich bei der beantragten Bescheinigung um das gesamte Eigentum handelt;
- bei Nachträgen kann auch nur der/die Eigentümer*in der gegenständlichen Wohnung Antragsteller*in sein (Grundbuchauszug);
- Architekten/Entwurfsverfasser*in – nur mit Vollmacht des Eigentümers (Grundbuchauszug);
- Notar*in - nur mit Vollmacht des Eigentümers (Grundbuchauszug)

Wie ist der Antrag zu stellen?

Der Antrag ist schriftlich im Original unterschrieben bei der Stadtverwaltung Nordhausen (Bauordnungsamt) mit nachfolgenden Unterlagen einzureichen:

a) Liegenschaftskarte: Ein aktueller Auszug der Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:500) mit entsprechend farbiger Kennzeichnung des Flurstücks.

b) Lageplan: Ggf. ist ein Lageplan einzureichen, wenn außerhalb des Gebäudes Annexeigentum (z.B. Garagen, Carports, Abstellräume, etc.) erklärt werden soll. Die Maßangaben sind so vorzunehmen, dass die Lage und Größe die zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen sind (§ 6 AVA).

c) Bauzeichnungen, die als Aufteilungspläne bezeichnet und zum Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung werden mit Angaben zum Grundstück (Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße und Hausnummer).

Darzustellen sind sämtliche Gebäude und Gebäudeteile mit allen Grundrissen (alle Schnitte und Ansichten, sowie alle begehbaren Geschosse (auch nicht ausgebaute Dachräume und Spitzböden)). Die Bauzeichnungen sind in zweifacher Ausfertigung beizufügen und dürfen das Format DIN A3 nicht überschreiten (§ 3 (3) S.1, 2 AVA).

- Bei größeren Gebäuden kann man die Darstellung des Geschosses ggf. auf mehrere A3-Planseiten verteilen, um die Lesbarkeit nicht unzulässig einzuschränken. Den Einzelplänen ist dann ein A3-Übersichtsplan beizufügen.
- Bei **Neubauten** kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung vor Beginn der Baumaßnahme ausgestellt werden. Es wird jedoch empfohlen die Aufteilungspläne auf Basis genehmigter Baupläne und nach Abschluss des Bauverfahrens zu erstellen.
- Bei **bestehenden Gebäuden**: „Die Bauzeichnung muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein" (§ 3 (3) S.3 AVA). Die Verwendung einer Kopie von einer Baubestandszeichnung aus den Archivunterlagen ist möglich. Die Ansichten können auch durch Fotos dokumentiert werden.

- Nummerierung: Jeder einzelne Raum des Sondereigentums muss mit der gleichen Nummer gekennzeichnet sein.
  - Maschinelle Eintragung der Nummern oder
  - handschriftliche Eintragung, wobei die Pläne zu kopieren sind bevor diese der Bauaufsicht vorgelegt werden.

Baulich nicht abgeschlossene Bereiche können kein Sondereigentum bilden und werden auch nicht als abgeschlossen bescheinigt.

Gemeinschaftseigentum muss für alle Bewohner*innen erreichbar sein und darf somit nicht durch/über fremdes Sondereigentum führen.

Sondereigentum, welches außerhalb des abgeschlossenen Sondereigentums liegt, kann die gleiche Nummer erhalten wie die entsprechend zugeordnete Eigentumseinheit. Ist der Stellplatz alleiniger Gegenstand einer/s Teileigentumseinheit/Sondereigentums, wird der Stellplatz mit einer eigenständigen Nummer bezeichnet. Die Maßangaben müssen so genau sein, dass sich aus dem Plan in der Regel die Länge und Breite der Fläche sowie der Abstand zu den Grundstücksgrenzen eindeutig ergibt (§ 6 AVA). Dazu gehören: abschließbare Abstell-, Boden- oder Kellerräume sowie Tiefgaragen- oder Garagenstellplätze oder ebenerdige Stellplätze sowie andere Sondereigentumsflächen.

Sind auf einem Flurstück **mehrere Wohn- oder Gewerbegebäude,** sind einzelne Sondereigentumsanteile fortlaufend zu nummerieren (nicht für jedes Gebäude neu beginnend).

Auch an einzelnen Stellplätzen in einer Mehrfachparkanlage kann Sondereigentum gebildet wer-den und erfordert eine eindeutige Bezeichnung in den Bauzeichnungen, zum Beispiel „Nr.5 (oben)“, Nr.6 (unten)“. Da Stellplätze in Mehrfachparkanlagen übereinanderliegen und zudem beweglich sind, ist es auch zulässig jede Parkebene wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen, zum Beispiel „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“ oder „untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“ (§ 7 (2) AVA).

Bei den Bauzeichnungen ist außerdem zu beachten:

- Nicht zusammenkleben oder zusammenheften, sowie keine aufgeklebten Klappen, keine Tipp-Ex-Auftragungen, Radierungen oder Aufkleber.
- Sind nachträglich Korrekturen gewünscht oder erforderlich, müssen diese handschriftlich deutlich mit Datum und Unterschrift vorgenommen werden und sind nur vor der Siegelung/ vor dem Stempeln der Pläne und Ausstellung der Bescheinigung möglich. Sind Korrekturen nach der Siegelung/ nach dem Stempeln der Pläne und Ausstellung der Bescheinigung gewünscht oder erforderlich, ist in der Regel eine Änderungsbescheinigung erforderlich.

Änderungsbescheinigung
Erfolgt eine Änderung bezüglich einer Zuordnung von Sondereigentum oder gibt es andere Veränderungen an den Sondereigentumsanteilen, sind dem Antrag nur die Grundrisse, Ansichten und Schnitte vorzulegen, in denen sich etwas ändert. Bereits ausgestellte Bescheinigungen behalten ihre Gültigkeit bei nicht betroffenen Bereichen.

Kosten
Die Höhe der Gebühren für Erst- und Änderungsbescheinigungen bestimmt sich nach der Thüringer Baugebührenverordnung (ThürBauGVO), Anlage zu § 1 (1) ThürBauGVO Nr.8.6: 50 € je Sondereigentum. Für Zustellungen gilt § 21 des Thüringer Verwaltungskostengesetzes (ThürVwKostG).

Gültigkeitsdauer
Die Gültigkeit ist nicht auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt. Die Bescheinigung wird ungültig, wenn der Aufteilungsplan nicht mehr mit dem Baubestand übereinstimmt.

Hinweise:
Es erfolgt bei der Abgeschlossenheitsbescheinigung keine bauordnungsrechtliche Prüfung seitens der Bauordnungsbehörde. Werden Abweichungen zwischen der Darstellung im Aufteilungsplan und der tatsächlichen Ausführung festgestellt, kann die beantragte Abgeschlossenheitsbescheinigung versagt werden.