

Stadt Chemnitz Bauordnungs- und Vermessungsamt 09106 Chemnitz (Sitz: Technisches Rathaus Friedensplatz 1)	<h1>Merkblatt</h1>	Stand: 04.03.2025
		Seite: 1 von 2
		MWEG

Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

1. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für Sondereigentum, Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2021 i. V. m. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 06.07.2021.

2. Unterlagen zum Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung

Wir empfehlen vor einer Antragstellung eine Beratung mit dem für die Beurkundung zuständigen Notar.

2.1. Zuständige Behörde

Die Bescheinigung wird von der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt. Für die Stadt Chemnitz ist dies das Bauordnungs- und Vermessungsamt.

Antragsberechtigt ist der Eigentümer, der Erbbauberechtigte und jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht (zum Beispiel Erwerber).

2.2. Form des Antrags

Der Antrag ist schriftlich zu stellen. Es wird empfohlen, das im Internet unter <https://chemnitz.de/dienstleistungsportal/> Thema: Bauen und Wohnen kostenlos erhältliche Formular zu nutzen. Die elektronische Antragstellung ist derzeit noch nicht möglich. Der Antrag ist vollständig auszufüllen und vom Antragsteller im Original zu unterschreiben.

Es wird das bescheinigt, was nach den Angaben im Antragsformular als abgeschlossen zu erklären ist.

Der Antrag, die ggf. notwendigen Vollmachten/Nachweise und der Grundbuchauszug sind 1-fach einzureichen. Der Aufteilungsplan als Bestandteil der Bescheinigung, bestehend aus Flurkarte, Lageplan, Grundrissen, Schnitten und Ansichten, ist mindestens 2-fach einzureichen (je nachdem, ob Mehrfertigungen gewünscht werden). Es ist jedes Blatt des Aufteilungsplanes einzeln mit Signum zu versehen.

Bei Änderungen oder Nachträgen bereits erteilter Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind nur die geänderten Pläne einzureichen.

2.3. Einzureichende Unterlagen nach Punkt 4 des Antrages

2.3.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurkarte)

Dem Antrag ist der aktuelle Auszug aus der Liegenschaftskarte (kostenpflichtig erhältlich im Vermessungsamt/Kundenservice) vorzugsweise im Maßstab 1:1000 beizufügen. Das betreffende Flurstück ist farblich durch rote Umrandung der Flurstücksgrenze zu kennzeichnen. Da die Flurkarte Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird, ist auf eine einwandfreie Qualität zu achten (keine unleserliche oder maßstabsveränderte Kopie).

2.3.2. Lageplan

Ein Lageplan wird erforderlich, wenn außerhalb des Gebäudes noch anderes Sondereigentum erklärt werden soll (z. B. Garagen, Carport, Stellplätze, Terrassen, Gartenflächen) oder der Gebäudebestand durch Neubau, Anbau oder Abbruch gegenüber dem Auszug aus der Liegenschaftskarte abweicht.

Der Lageplan darf das Format DIN A3 nicht übersteigen. Zugelassen ist jeder Maßstab, der eine angemessene Lesbarkeit sicherstellt.

Außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Sondereigentums sowie baulich nicht umgrenzte Flächen, z. B. Kfz-Stellplätze, sind durch Maßangaben zu bestimmen, damit eine zweifelsfreie Verortung stattfinden kann. Zur eindeutigen Bestimmbarkeit sind die Länge, die Breite, der Abstand zu den Grundstücksgrenzen oder zu den Gebäudeaußenkanten sowie die zugehörige Sondereigentumsnummer anzugeben.

Sondernutzungsrechte sind nicht darzustellen.

Stadt Chemnitz Bauordnungs- und Vermessungsamt 09106 Chemnitz (Sitz: Technisches Rathaus Friedensplatz 1)	<h1 style="margin: 0;">Merkblatt</h1>	Stand: 04.03.2025
		Seite: 2 von 2
		MWEG

2.3.3. Grundrisse aller Etagen

Es sind alle Gebäudegrundrisse (auch nicht ausgebauter Dachräume und Spitzböden) jeweils auf einer separaten Seite mit dem maximalen Format DIN A3 einzureichen. Die Seiten sind ohne angeklebte Hefränder und dgl. einzureichen. Die Lochung ist direkt auf der Seite vorzunehmen. Ein Maßstab ist nicht vorgeschrieben, jedoch ist eine angemessene Lesbarkeit sicherzustellen.

Bei Neubauvorhaben müssen die Bauzeichnungen mit den genehmigten Bauvorlagen zur Baugenehmigung übereinstimmen. Bei Altbauten ohne baugenehmigungspflichtige Änderungen müssen die Pläne mit dem Bestand übereinstimmen. Tipp-Ex-Eintragungen in den Zeichnungen sind ebenso unzulässig wie das Zusammenkleben einzelner Blätter zu einer großformatigen Zeichnung. Handschriftliche Änderungen sind mit Original-Unterschrift zu signieren.

Es wird empfohlen, in den Grundrissen die Nutzung der einzelnen Räume anzugeben. Besondere Anforderungen an die Ausstattung der Wohnungen bzw. Abgrenzung Wohnungseigentum/Teileigentum sind durch die Behörde im Rahmen der Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht zu prüfen.

Zu einer abgeschlossenen Einheit können zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des jeweiligen Abschlusses gehören. In den Grundrissen müssen Lage und Größe der Sondereigentumseinheiten sowie die Abgrenzung des Sonder- vom Gemeinschaftseigentum klar ersichtlich sein. Der Aufteilungsplan muss hinsichtlich der Bemaßung den Vorgaben einer Bauzeichnung entsprechen. Das Sondereigentum ist eindeutig mittels Nummerierung (arabische Zahl umgeben von einem Kreis) zu kennzeichnen. Eine weitere Untergliederung der Nummerierung, wie 1.1. oder 1.a) ist nicht zulässig. Alle zu demselben Sondereigentum gehörenden Räume einschl. eines außerhalb des Gebäudes liegenden Grundstücksteils (z. B. Gartenanteil, Terrasse) sind mit derselben Zahl zu versehen. An Terrassen- und Gartenflächen kann kein separates Sondereigentum gebildet werden.

Sondereigentum, welches sich außerhalb des Wohnungs- oder Teileigentumsabschlusses befindet (z. B. abschließbare Abstellräume, Kellerräume, Stellplätze im Freien oder in Tiefgaragen oder Stellplätze in Mehrfachparkanlagen) kann als eigenständiges Sondereigentum separate Nummern erhalten.

2.3.4. Schnitte und Gebäudeansichten

Schnitte und Ansichten sind jeweils auf einer separaten Seite mit dem maximalen Format DIN A3 einzureichen. Ein Maßstab ist nicht vorgeschrieben, jedoch ist eine angemessene Lesbarkeit sicherzustellen. Fotos von Gebäudeansichten werden anerkannt. Dabei ist sicherzustellen, dass die Ansichten möglichst entzerrt und frei von sichtbehinderndem Bewuchs oder beweglichen Sachen dargestellt sind.

2.3.5. Grundbuchauszug

Dem Antrag ist ein aktueller Grundbuchauszug beizufügen. Bei Änderungsanträgen zu bereits erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist nur das jeweilige Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch einzureichen.

2.3.6. Vollmacht/Nachweis der gesetzlichen Vertretung

Ist Eigentümer eine juristische Person, so ist der gesetzliche Vertreter durch Vorlage des Registerauszuges nachzuweisen. Bei Eigentümergemeinschaften/Eheleuten ist der Antrag durch alle Eigentümer zu unterzeichnen, ersatzweise sind Vollmachten vorzulegen, und ein Vertreter ist zu benennen. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder durch Auflassungsvormerkung dokumentiert, so ist das berechtigte Interesse durch Vorlage des Kaufvertrages nachzuweisen.

3. Ergänzendes/Sonstiges

Führt der Zugang zum Sondereigentum über ein Nachbargrundstück, so ist der Nachweis der dinglichen Sicherung dem Antrag beizulegen (Grundbuch).

Nach dem WEG kann Sondereigentum nur an einem Grundstück gebildet werden. Liegt das zu bildende Sondereigentum auf mehreren Grundstücken, so ist eine Vereinigung nach § 890 BGB durchzuführen. Eine katastermäßige Verschmelzung ist nicht erforderlich, aber möglich. Insofern eine Grundstücksteilung, z. B. bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück, beabsichtigt ist, so müssen zunächst der vermessungsamtliche Fortführungsnachweis vorliegen und die neuen Grundstücksgrößen und Flurstücksnummern bekannt sein. Eine Kopie des Fortführungsnachweises ist dem Antrag beizufügen.

Sind Überbauungen von Nachbargrundstücken vorhanden, so ist die dingliche Sicherung der Überbauung den Antragsunterlagen beizufügen.

Änderungen von Abgeschlossenheitsbescheinigungen werden als Nachträge bearbeitet. Dargestellt werden nur die Änderungen gegenüber den beim Grundbuchamt befindlichen Plänen (z. B. bei nachträglichem Ausbau eines Dachgeschosses, Anbau von Balkonen etc.).