

# Merkblatt über die Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

## Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs.4 i.V.m. § 3 Abs. 2 WEG werden **pro** Grundstück ausgestellt. **Alle** Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen. Bei Änderungsanträgen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der ungeänderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht betroffenes durch.

Antragsunterlagen

### 1. Schriftlicher **Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung** 1-fach

Antragsberechtigt sind:

- a) die Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam
- b) die Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam
- c) jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann
- d) die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Buchstaben a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen.

Bei Wohnungseigentümergeinschaften, Eigentümergeinschaften oder mehreren Erbbauberechtigten ist ein/e Vertreter/in durch Vollmacht aller Eigentümer/innen bzw. Erbbauberechtigten zu benennen. Die Vollmacht ist einfach im Original dem Antrag beizufügen. Die Antragsteller/innen unterschreiben den Antrag und alle Aufteilungspläne.

Bei Anträgen für bestehende Gebäude ist zu erklären, dass die dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigegebenen Bauzeichnungen (Aufteilungspläne) dem vorhandenen Bestand entsprechen. Bitte geben Sie in diesem Fall auch das Baujahr des Gebäudes an.

### 2. unbeglaubigter **Grundbuchauszug** (nicht älter als 1/2 Jahr) vom Grundbuchamt 1-fach beim Amtsgericht bzw. (im Ausnahmefall) Veränderungsnachweis oder Kaufvertrag-Urkunde

### 3. aktueller **Katasterauszug** (nicht älter als 1/2 Jahr) erhältlich beim LRA 2-fach

### 4. aktueller **Lageplan** mit Darstellung aller Gebäude auf dem Grundstück (M 1:500) 2-fach

### 5. Aufteilungspläne (Zeichnungen mind. M 1:100): 2-fach

- **Grundrisse** aller Geschosse, einschließlich Keller- und Dachgeschoß (auch Speicher und Spitzböden, soweit begehbar)
- **Schnittzeichnungen**
- alle **Ansichten**

Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten werden von allen Gebäuden mit Anbauten (auch Garagen und Nebengebäuden) auf dem Grundstück benötigt.

Werden zusätzliche Exemplare der Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt (Ausfertigung für den Antragsteller, Bauamt und Notar) sind zu den geforderten 2 Ausfertigungen die entsprechenden Mehrfertigungen mit vorzulegen.

## Beschaffenheit der Aufteilungspläne

- Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und regelmäßig neben den **Grundrissen** auch **Schnitte** und **Ansichten** enthalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Es muss ersichtlich gemacht werden, wie Gemeinschaftsräume und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind. Alle Öffnungen sind darzustellen.
- Die Aufteilungspläne müssen bei Neubauten mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen.
- Bei bestehenden Gebäuden müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen. Bei geringfügigen baulichen Maßnahmen (z.B. geringfügige Grundrissänderung, Verstärkung von Trennwänden, Ein- und Ausbau von Türen, Einbau eines WC) kann vor Erteilung der Bescheinigung geprüft werden, ob die Maßnahmen durchgeführt wurden um auszuschließen, dass die Abgeschlossenheit nur vorgespielt wird.
- Die Pläne werden Bestandteil der Urkunde und dürfen keine Tippex-Änderungen, Aufkleber oder Ähnliches aufweisen und nicht zusammengeklebt sein.
- Jedes Geschoss ist einzeln darzustellen.
- Jede in sich abgeschlossene Sondereigentumseinheit wird mit **einer** arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet. Diese muss in jedem Raum (auch Balkonen der Einheit) im Grundrissplan eingetragen sein.
- Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Diese können auch mit **G** gekennzeichnet werden. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z.B. Treppenträume, Heizung, „nicht nutzbare Dachräume“ o.ä. verbleiben.
- Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenteil, erdgeschossige Terrasse und offene Stellplätze können kein Sondereigentum bilden.
- Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer. Diese Räume müssen den Eigentumsanteilen zugeordnet werden, eigenständiges Eigentum werden oder ansonsten Gemeinschaftseigentum sein.
- Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum liegt nur vor, wenn es „abgeschlossen und verschließbar“ ist. (Kellerräume z.B. durch Lattenverschläge)
- Wohnungs- und Teileigentum müssen einen eigenen Zugang unmittelbar vom Freien oder von einem gemeinschaftlichen Treppenraum haben.
- Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z.B. durch:
  - Wände, festverankerte Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
  - in den Fußboden eingelassene Markierungssteine
  - abriebfeste Komponentenklebestreifen
  - Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50cm)
- Die Antragsteller/innen haben auf sämtlichen eingereichten Unterlagen zu unterschreiben!

Weiter zu beachten:

- Innerhalb einer Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder Kochgelegenheit reicht es aus, wenn ein entsprechender Anschluss vorhanden ist. Bad oder Dusche müssen nicht zwingend vorhanden sein.
- Jeder Teileigentumseinheit, die ein Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Laden, Büro...) müssen eigene WC´s zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

#### Beabsichtigte Grundstücksteilung/-verschmelzung

Wohnungseigentum ist grundstücksbezogen. Bei der Grundstücksverschmelzung kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung erst nach Vollzug der grundbuchamtlichen Zusammenlegung erteilt werden. Bei einer Grundstücksteilung kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt werden, sobald der vermessungsamtliche Veränderungsnachweis vorliegt und die neuen Grundstücksgrößen und Flurstücksnummern bekannt sind. Eine Kopie des Veränderungsnachweises ist dann dem Antrag beizufügen.

Eine Ausnahme von der Grundstücksbezogenheit der Abgeschlossenheitsbescheinigung besteht bei Überbaurechten, z.B. wenn eine Tiefgarage teilweise auf dem Nachbargrundstück errichtet wird. Ist diese Überbauung dinglich gesichert, kann auch der auf dem Fremdgrundstück liegende Bereich im Aufteilungsplan dargestellt werden und in die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit einbezogen werden. In diesem Fall ist an Antragsunterlagen ein Nachweis für das entsprechende Überbaurecht beizufügen.