

MERKBLATT

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Bitte lesen Sie dieses Merkblatt vor Ausfüllen des Antrages auf Erteilung einer Bescheinigung der Abgeschlossenheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufmerksam durch:

- **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.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind gebührenpflichtig.

- **Antragsunterlagen**

- **Antragsformular**

Der Antrag ist schriftlich – einfach – zu stellen. Sie können hierzu das Antragsformular auf unserer Homepage verwenden.

Die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen, sind genau zu bezeichnen.

Antragsberechtigt sind:

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

Die Antragsteller/innen unterschreiben den Antrag und alle Aufteilungspläne.

Soweit die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung festgelegt hat, dass Dokumente an das Grundbuchamt elektronisch übermittelt werden können, kann der Antrag auch elektronisch gestellt werden.

- **Aufteilungspläne**

- Lageplan im Maßstab 1:500
- Aufteilungspläne im Maßstab 1:100

Dazu gehören:

- alle Grundrisse des Gebäudes, sofern der oberste Dachraum begehbar ist, wird ein Grundrissplan benötigt; ansonsten ist die Zuordnung im Schnitt ausreichend
- Ansichten und Schnitte
- Die Bauzeichnung dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen

Bei Änderungsanträgen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen **nicht** ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nicht nur die Änderung, sondern alle das Grundstück betreffende Gebäude erneut dar.

Beschriften Sie die einzelnen Pläne zumindest mit folgenden Angaben:

Aufteilungsplan

Ort, Straße, Flurstücknummer, Gemarkung

Plannamen (z.B. Grundriss Erdgeschoss, Ansicht Osten...)

Legen Sie alle Pläne in mindestens 3-facher Ausfertigung bei. Ein Plansatz verbleibt bei der Kreisverwaltungsbehörde, die restlichen zwei Plansätze sind für Ihre Verwendung bestimmt (Notar, Grundbuchamt). Sollten Sie für sich oder Dritte (z. B. Notar, Hausverwaltung, etc.) genehmigte Aufteilungspläne benötigen, reichen Sie bitte entsprechend mehr Fertigungen ein.

- **Beschaffenheit der Aufteilungspläne**

3.1

Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und neben den Grundrissen auch Schnitte und Ansichten enthalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Es muss ersichtlich gemacht werden, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind.

Die Aufteilungspläne müssen entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen.

3.2.

Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder aufgeklebte Klappen, Tipp-Ex-Eintragungen oder Radierungen enthalten. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor, z. B. „Nummern im Keller geändert“ mit Datum und Unterschrift oder „Balkon abgestrichen“ mit Datum und Unterschrift.

3.3.

Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.

3.4. Nummerierung

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis (z. B.: ①) gekennzeichnet. Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit einer Ziffer gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben. Es reicht nicht aus, die Wohnung farblich zu umranden und mit einer Nummer zu versehen. Es wird empfohlen, die Nummern je nach Eigentum farblich zu unterscheiden.

Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Treppenträume, Heizung, nicht nutzbare Dachräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Diese Räume können mit "ⓐ" oder mit "ⓐ" gekennzeichnet werden. Eine Kennzeichnung der gemeinsamen Räume ist nicht vorgeschrieben, wird aber empfohlen.

Annexflächen

Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteil, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze können Sondereigentum bilden, müssen dazu aber durch Maßangaben im Plan bestimmt werden. Diese müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der Fläche ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen. Sie können aber auch als Sondernutzungsrecht (SNR) oder gar nicht gekennzeichnet werden.

Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören. Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein.

3.5.

Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer. Diese Räume müssen dem Eigentumsanteil zugeordnet werden oder ansonsten Gemeinschaftseigentum sein. Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z. B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen) erforderlich sind.

3.6.

Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum liegt nur vor, wenn es „abgeschlossen und verschließbar“ ist. Bei Keller- und Speicherabteilen tragen Sie bitte die Art des Abschlusses in die Pläne ein, z. B. „abschließbare Lattenverschläge“.

3.8.

Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z. B. durch

- Wände, fest verankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall,
- in den Fußboden eingelassene Markierungssteine,
- abriebfeste Komponentenklebestreifen,
- Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50 cm).

Tragen Sie auch diese Art des Abschlusses in die Pläne ein. Aufgemalte Markierungen reichen als „dauerhaft“ nicht aus.

Hubplattformen (Doppel-, 4-fach Parker, etc.) können jeweils nur eine Nummer erhalten, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann. Verschiebeplatten sind nicht sondereigentumsfähig.

4. Weiter ist zu beachten

4.1.

Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder der Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. Bad oder Dusche müssen nicht zwingend vorhanden sein. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen.

Jedem Teileigentumsanteil, der eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Ladengeschäft, Büro, etc.), müssen eigene WCs zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen

4.2.

Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.

4.3.

Wohnungs- und Teileigentum müssen einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Treppenraum oder einem Vorraum haben. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer/innen erreichbar sein.