



Information zur Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

- 1 Allgemeines
- 2 Antragsunterlagen
- 3 Beschaffenheit der Aufteilungspläne
- 4 Sonstiges
- 5 Ergänzende Hinweise

1 Allgemeines

- 1.1 **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.
- 1.2 Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein **Dauerwohnrecht** nach § 32 WEG wird nur die betroffene Wohnung dargestellt. Dafür wird im Grundbuch kein eigenes Blatt angelegt, sondern nur eine Belastung eingetragen.
Dies gilt auch für das Dauernutzungsrecht (z. B. Gaststätten, Läden).

2 Antragsunterlagen

2.1 Antrag:

Bezeichnen Sie bitte genau die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen.

Antragsberechtigt sind:

- a) die Eigentümer(innen), 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 Nr. a) mit c) genannten Antragsberechtigten vorlegen.

Der/Die Antragsteller(innen) unterschreiben den Antrag.

2.2 Aktueller Grundbuchauszug oder Kaufvertrag, nicht älter als ein Jahr.

2.3 Lageplan M 1:1000 und Aufteilungspläne M 1:100 (Achtung: Pläne nicht größer als DIN A3):

Alle Grundrisse, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden, **Ansichten und Schnitte**, alle Pläne in **3-facher Ausfertigung** (1. Plansatz bleibt im Bauamt, 2. Plansatz ist für das Grundbuchamt, 3. Plansatz ist für den Antragsteller/Notar).

- 2.4 Bei **Änderungsanträgen** behalten bereits ausgestellt Bescheinigungen hinsichtlich der ungeänderten Bereiche ihre Gültigkeit.

Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch.

3 Beschaffenheit der Aufteilungspläne

Die Beschaffenheit der Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und neben sämtlichen Grundrissen auch Schnitte und alle Ansichten enthalten.

Die Pläne sind jeweils mit dem Plankopf mit entsprechenden Angaben zu versehen (Plankopf: „Aufteilungsplan für Objekt = *Straße und Hs.-Nr., PLZ und Ort, Flur-Nummer und Gemarkung*“) und durch den Antragsteller im Original mit Datum zu unterzeichnen.

- 3.1 **Die Aufteilungspläne müssen bei Neubauten mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen**, die Abgeschlossenheitsbescheinigungen kann daher frühestmöglich zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden.

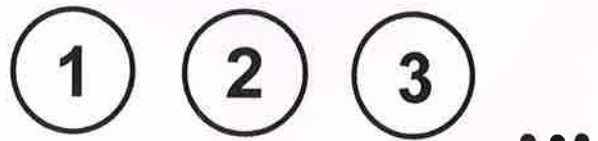
Bei bestehenden Gebäuden müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen Baubestand entsprechen, oder aber den künftigen Baubestand darstellen.

Bei geringfügigen baulichen Maßnahmen (z. B. geringfügige Grundrissänderungen, Verstärkung von Trennwänden, Ein- und Ausbau von Türen, etc.) behält sich die Bauabteilung vor, vor Erteilung der Bescheinigung zu prüfen, ob die Maßnahmen durchgeführt wurden, um auszuschließen, dass die Abgeschlossenheit nur vorgespielt wird.

- 3.2 Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder –geheftet sein sowie aufgeklebte Klappen oder TippEx-Eintragungen haben. Keine Lose-Blatt-Sammlung!

Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor,
z. B. „Nummern im Keller geändert“, Datum und Unterschrift, oder
z. B. „Balkon gestrichen“, 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 gekennzeichnet. Diese **muss in jedem Raum und in Balkonen der Einheit im Grundrissplan** eingetragen sein. Buchstaben dürfen nicht verwendet werden. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben.



Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum.

Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Treppenträume, Heizung, „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben (= nicht nummerieren).

Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteil, erdgeschossige Terrassen, offene Stellplätze und Carports können kein Sondereigentum bilden (=nicht nummerieren).

- 3.5 Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb dessen liegen, erhalten die gleiche Ziffer (= Zuordnung).

Diese Räume müssen den Eigentumsanteilen zugeordnet werden, oder ansonsten Gemeinschaftseigentum sein.

Sie können nur dann ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z. B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen) genehmigt sind.

- 3.6 Die Abgeschlossenheit für Sondereigentum liegt nur vor, wenn es „abgeschlossen und verschließbar“ ist.

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

- Wände, festverankertes Geländer, Begrenzungssteine aus Stein oder Metall
- im Fußboden eingelassene Markierungssteine
- abriebfeste Komponentenklebstreifen
- Markierungsnägel (Abstand untereinander kleiner als 50 cm) Tragen Sie die Art des Abschlusses in die Pläne ein.

Aufgemalte Markierungen reichen als „dauerhaft“ nicht aus!

Die Nummerierung der Garagenstellplätze ist fortlaufend weiterzuführen, also nicht wieder bei 1 beginnend!

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.

Nicht eigentumsfähig sind markierte Stellplätze auf freier Grundstücksfläche oder auf offenem Garagendach sowie Carports.



4 Sonstiges

- 4.1 Innerhalb einer jeden **Wohnung** muss sich eine Küche oder Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder 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.
Jeder Teileigentumseinheit, die eine **Arbeits- oder Betriebsstätte** ist (Laden, Büro, etc.) müssen eigene WCs zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheiten liegen.
- 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.
- 4.4 Die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit von Kellerarbeiten und Garagenplätzen entnehmen Sie bitte den Punkten 3.6 und 3.7

5 Ergänzende Hinweise

- 5.1 Die Bauabteilung behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand zu überprüfen.
Bei einem vereinbarten Termin empfehlen wir, Mieter(innen) rechtzeitig über Zweck und Zeitpunkt der Besichtigung zu informieren.