

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 sowie die Grundstücksflächen und sonstige erforderlichen Flächen 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** (andere lesbare Maßstäbe möglich, die Pläne dürfen aber nicht größer als DIN A3 sein).
- 2.4 Bei **Änderungsanträgen** behalten bereits ausgestellt Bescheinigungen hinsichtlich der umgeänderten Bereiche ihre Gültigkeit.
Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch.
- 2.5 **Alle Pläne** sind **in 2-facher Ausfertigung** einzureichen, welche Sie beide mit Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung zurückerhalten (1x für den Notar, 1x für den Antragsteller).

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

Die Beschaffenheit der Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes inklusive der relevanten Grundstücksteile darstellen und neben sämtlichen vollständig bemaßten Grundrissen, auch die der nicht ausgebauten Dachräume sowie auch Schnitte und alle Ansichten enthalten.

Stellplätze, Terrassen und Gartenanteile (Annexflächen / sonstige Freiflächen), sind hinsichtlich Lage und Größe eindeutig zu bemaßen.

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.

Auf den Plänen ist ein Platz für behördliche Stempel von mindestens 5 cm x 10 cm freizuhalten.

3.1 Die Aufteilungspläne müssen bei Neubauten mit den genehmigten Bauplänen bzw. mit der beantragten Baumaßnahme übereinstimmen

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

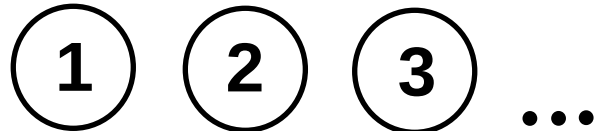
Bei geringfügigen baulichen Maßnahmen (z. B. geringfügige Grundrissänderungen, Verstärkung von Trennwänden, Ein- und Ausbau von Türen, etc.) behält sich die Bauabteilung vor, vor Erteilung der Bescheinigung zu prüfen, ob die Maßnahmen durchgeführt wurden, um auszuschließen, dass die Abgeschlossenheit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

3.2 Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder –geheftet sein sowie aufgeklebte Klappen oder Tipp-Ex-Eintragungen haben.

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 (auch in Balkonen, Terrassen, ...)** der jeweiligen Einheit im Grundrissplan eingetragen sein. Buchstaben dürfen nicht verwendet werden. Auch die Nutzung und Größe der Räume ist anzugeben.

Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum.

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

Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, welche erst zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. Teilungserklärung) zugeordnet werden sollen, erhalten eine eigenständige Ziffer. Flächen ohne Ziffer gelten als Gemeinschaftsräume.

- 3.6 Im Lageplan / Außenanlagenplan ist das außerhalb der Gebäude befindliche Sondereigentum darzustellen und eindeutig zu vermaßen (Vermassung zum Gebäude oder zur Grundstücksgrenze). Flächen ohne Ziffer gelten als Gemeinschaftseigentum.

- 3.7 Zuerst müssen die Wohnungen durchnummeriert werden, dann die Räume die ein Teileigentum bilden, danach sind Garagen bzw. Garagenstellplätze oder unüberdachte Stellplätze durchnummerieren. Die Reihenfolge der abgeschlossenen Einheiten ergibt sich aus der Tabelle des Antragsformulars.

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

Übereinanderliegende Stellplätze (Doppelparker, Mehrfachparker etc.) können planerisch wie eigenständige Stockwerke dargestellt werden.

Alternativ ist es auch möglich die übereinanderliegenden Stellplätze auf einem einzigen Grundriss darzustellen. Hierzu müssen diese eindeutig textlich gekennzeichnet werden (z. B. „5 [oben]“ und „6 [unten]“)

4 Sonstiges

- 4.1 Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.
- 4.2 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.

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.
- 5.2 Die Bescheinigung wird nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erteilt und ersetzt keine baurechtliche Genehmigung. Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Belange sind.