

INFOBLATT

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Bitte lesen Sie dieses Infoblatt vor Ausfüllen des Antrages auf Erteilung einer Bescheinigung der Abgeschlossenheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und vor der Erstellung der Planunterlagen aufmerksam durch.

1. Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 WEG werden pro Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen.

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, Ladengeschäfte).

2. Antragsunterlagen

2.1 Antragsformular

- Der Antrag ist schriftlich – einfach – zu stellen.
- Die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen, sind genau zu bezeichnen.
- Die Antragsteller/innen unterschreiben Antrag und alle Aufteilungspläne.
- Bei Anträgen für bestehende Gebäude ist im Formular "Erklärung zum Bestand" zu bestätigen, dass die dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigegebenen Bauzeichnungen (Aufteilungspläne) dem vorhandenen Bestand entsprechen.

2.2 Pläne

- amtliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 (nicht älter als 3 Monate)
- Aufteilungspläne Maßstab 1:100 (mit Unterschriften) möglichst max.im Format DIN A3
Dazu gehören:
 - alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden (mit Darstellung der Zugänglichkeit)
 - Ansichten und Schnitte

Beschriften Sie die Pläne bitte im oberen Drittel der Frontseite, z.B.:

Aufteilungsplan Nr. 1 von x
Ort, Straße
Flurnummer, Gemarkung
Planinhalt (z.B. Grundriss EG)
Unterschrift Antragsteller

Lassen Sie darunter einen Freiraum von ca. 10 x 10 cm für unseren behördlichen Stempel.

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

3. 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 sein, wie Gemeinschafts- und Sondereigentumsflächen voneinander abgegrenzt und wie sie zugänglich sind.
- Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder aufgeklebte Klappen, TippEx-Eintragungen oder Radierungen enthalten. Handschriftliche Änderungen oder Eintragungen sind nicht zulässig.
- Jedes Geschoss ist einzeln darzustellen.
- **Nummerierung/Kennzeichnung:**
 - 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.
 - Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sind neben der Nummerierung durch Maßangaben zu bestimmen. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.
 - Farbliche Gestaltung ist nicht zulässig.
 - Im Gemeinschaftseigentum verbleiben z.B. Treppenträume, Heizung, „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen. Diese Räume bleiben ungekennzeichnet (keine Nummerierung, Buchstaben oder Füllflächen)
 - Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer.
- 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“.
- Garagenstellplätze gelten als abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z. B. durch
 - Wände, fest verankertes Geländer oder sonstige Begrenzungseinrichtungen
 - in den Fußboden eingelassene Markierungssteine,
 - abriebfeste Komponentenklebestreifen
 - Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50 cm)

4. Weiter ist zu beachten

Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit, Bad oder Dusche und eine Toilette befinden. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen. Sie müssen verschließbar und vom Freien oder vom Gemeinschaftseigentum zugänglich sein.

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. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer/innen erreichbar sein.