

Merkblatt

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 WEG werden **pro Grundstück** ausgestellt. Es müssen dabei alle Gebäude, die sich auf dem Grundstück befinden, erfasst werden, also auch Garagen, Gartenhäuser, Schuppen und sonstige Nebengebäude.

Die Zeichnungen müssen bei bestehenden Gebäuden dem Ist-Zustand und bei geplanten Gebäuden den beantragten Bauvorlagen entsprechen. Die Zeichnungen müssen nicht von einem Bauvorlageberechtigten angefertigt sein.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann nur erteilt werden, wenn bei bestehenden Gebäuden der Ist-Zustand dem Soll-Zustand der Bauakten entspricht. Bei geplanten Gebäuden muss eine Freigabe der zuständigen Baubehörde vorliegen.

Bei Änderungsanträgen sind nur die betroffenen Änderungen darzustellen, andere Bereiche sind durchzustreichen, weil die bereits erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung weiterhin gültig ist.

Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht bzw. Dauernutzungsrecht nach § 31 WEG wird nur die betroffene Wohnung bzw. die nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räume dargestellt, da das zuständige Grundbuchamt kein eigenes Grundbuchblatt anlegt, sondern nur eine Belastung auf dem Grundbuchblatt einträgt. Der Antrag auf Abgeschlossenheit ist vom Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten zu stellen.

1. Antragsunterlagen

1.1 Antragsformular

Der Antrag ist schriftlich zu stellen.

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

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 nachweisen kann (z.B. Kaufinteressent)
- d. Die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Nr. a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen (z.B. Makler, Architekten)

1.2. Pläne

- a. Schriftlicher Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (1-fach)
- b. aktueller Lageplan oder Liegenschaftskarte (1:500) mit Eintragung der Gebäude (2-fach)
- c. Grundrisszeichnungen aller Geschosse (einschließlich Keller, Tiefgarage, Dachboden/Spitzboden) (1:100) mit Vermaßung (2-fach)
- d. Schnittzeichnung (1:100) mit Vermaßung (2-fach)
- e. Ansichtszeichnungen (auch nur teilweise sichtbare Giebelflächen) (2-fach)

Die Zeichnungen sind für alle Gebäude (Garagen, genehmigungsfreie Vorhaben, Nebengebäude etc.) einzureichen.

2. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

2.1. Darstellung

Jedes Geschoss ist einzeln darzustellen.

2.2. Nummerierung

In den Grundrissen der Aufteilungspläne sind alle Wohnräume, Gewerberäume, Abstellräume, Balkone etc. die zu einem Eigentum gehören sollen, deutlich zu kennzeichnen, mit Raumbezeichnung und arabischer Ziffer in einem Kreis.

Kennzeichnung der Gemeinschaftsräume mit G in einem Kreis.

Fortlaufende Nummerierung der Einheiten, beginnend mit 1.

Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteil, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze können kein Sondereigentum bilden.

3. Allgemeines

Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche; Kochnische oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abguss und WC. Zur abgeschlossenen Wohnung können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören, die aber verschließbar sein müssen. Wasserversorgung, Abguss und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen.

Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Einheiten getrennt sind. Es dürfen keine Verbindungen durch Türen oder Balkone zu einer anderen Einheit bestehen. (Eine Ausnahme besteht nur, wenn die Verbindungstür bauaufsichtlich als Fluchtwegtür erforderlich ist.) Der abschließbare Zugang der Einheit muss unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum erreichbar sein. Kellerräume, Garagenstellplätze und zusätzliche Räume können einer Einheit zugeordnet werden, dann erhalten sie die gleiche Ziffer wie die Einheit. Evtl. ist es von Vorteil, solche Räume mit einer eigenen Ziffer zu kennzeichnen, womit die Zuordnung zu den Einheiten frei gestaltet werden kann. (z.B. Einheit 1 bis 6; Garagenstellplätze 7 bis 8; Kellerräume 9 bis 15) Treppenhaus, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Fahrradkeller, Trockenräume etc. sind zwingend Gemeinschaftseigentum. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer zugänglich sein.

Das Grundstück selbst sowie Terrassen, Wageneinstellplätze, Carports etc., können nicht einer Einheit zugeordnet werden. Diese können als Sondernutzungsrecht in der Teilungserklärung vom Notar aufgenommen werden.

Gewerbliche Einheiten müssen eigene WCs haben, die im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen können.

Garagenstellplätze können untereinander als abgeschlossen bescheinigt werden, wenn sie dauerhaft markiert sind. Als dauerhafte Markierungen kommen in Betracht:

- a. Wände aus Stein oder Metall,
- b. festverankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall,
- c. festverankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall,
- d. in den Fußboden eingelassene Markierungssteine,
- e. abriebfeste Komponentenklebstoffe,
- f. andere Maßnahmen, die den Maßnahmen nach den Buchstaben a bis e zumindest gleichzusetzen sind.

Doppel-, Duplexparker etc. können jeweils nur eine Nummer erhalten, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann.

Die Übereinstimmung mit dem Baubestand wird gegebenenfalls vor Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung überprüft.