

Hinweisblatt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1. Allgemeines

Für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich.

Die **Abgeschlossenheitsbescheinigung** ist zusammen mit dem **Aufteilungsplan** Grundlage für die rechtliche Verankerung von Wohneigentum durch das Grundbuchamt im so genannten Grundbuchblatt (Grundbucheintrag). Der Aufteilungsplan ist eine Bauzeichnung, die Gemeinschaftseigentumsflächen und entsprechende Sondereigentumsflächen (z.B. abgeschlossene Wohneinheiten) nummeriert und getrennt voneinander darstellt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird durch die Bauaufsichtsbehörde nach Prüfung der Aufteilungspläne ausgestellt.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 WEG werden **pro Grundstück** ausgestellt. Alle geschlossenen Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen. Hierzu zählen auch Garagen und Schuppen. Sollte sich das aufzuteilende Gebäude über mehrere Grundstücke erstrecken, ist vor Erteilung der Bescheinigung eine Vereinigung oder Verschmelzung der Grundstücke notwendig.

2. Antragsunterlagen

2.1 Antragsformular

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

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 darlegen kann
- d) die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Nr. a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen.

Die Antragstellerinnen und Antragsteller unterschreiben den Antrag.

2.2 Pläne

- a) Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab **1:500** oder **1: 1000** mit Einzeichnung aller Gebäude, neuesten Datums.
- b) Aufteilungspläne im Maßstab **1:100** dazu gehören:
 - **alle** Grundrisse des Gebäudes bzw. der einzelnen Gebäude (auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden),
 - Ansichten (**alle** 4 Seiten der Gebäude) **und** Schnitte

Die Aufteilungspläne müssen Angaben über den Maßstab, mindestens die Gebäudeaußenmaße und in den Grundrissen die Etagenbezeichnung enthalten.

2.3 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung (in m²) ist ebenfalls beizufügen

Alle Unterlagen sind in mindestens 3-facher Ausfertigung einzureichen!

Bei **Änderungsanträgen** (Nachtrag) zu einer bereits erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung, behält die bereits ausgestellte Bescheinigung hinsichtlich der ungeänderten Bereiche Ihre Gültigkeit. Es sind daher lediglich Pläne einzureichen, in denen sich Änderungen ergeben. Im Antragsformular machen Sie bitte kenntlich, dass es sich um einen Nachtrag handelt und geben eine genaue Beschreibung aller Änderungen gegenüber der Urbescheinigung.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

3.1

Die Aufteilungspläne müssen bei **Neubauten** mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen, die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher frühestens möglich zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden.

Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen. Bei geringfügigen baulichen Maßnahmen (z.B. geringfügige Grundrissänderungen, Verstärkung von Trennwänden, Ein- und Ausbau von Türen, Einbau eines WC) kann vor Erteilung der Bescheinigung geprüft werden, ob die Maßnahmen durchgeführt wurden, um auszuschließen, dass die Abgeschlossenheit nur fingiert wird.

3.2

Die Pläne dürfen **nicht** zusammengeklebt oder geheftet sein oder Tippex-Eintragungen oder Radierungen haben. Handschriftliche Änderungen sind **nicht** zulässig.

3.3 Nummerierung

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) ist mit einer **Ziffer oder einem Buchstaben** zu versehen. Jeder Raum der Eigentumseinheit, einschließlich der Balkone, muss mit der gleichen Ziffer oder Buchstabe gekennzeichnet sein.

*Die Nummer der jeweiligen Einheit darf **nicht** handschriftlich eingetragen werden. Entweder ist die Nummer maschinell einzutragen oder die Pläne sind nach einer handschriftlichen Eintragung zu kopieren bevor sie der Bauaufsicht vorgelegt werden.*

Die Zuordnung zur Wohnung erfolgt erst im Teilungsvertrag.

Die Nutzung der Räume ist anzugeben. Räume **ohne** Ziffer oder Buchstabe sind **Gemeinschaftseigentum**. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z.B. Treppenträume, Heizung, „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteile, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze können kein Sondereigentum bilden. Sie sind daher nicht mit Ziffern oder Buchstaben zu versehen und werden auch nicht als abgeschlossen bescheinigt.

Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch **außerhalb** desselben liegen, erhalten die gleiche Bezeichnung wie diese. Sie müssen **verschießbar** sein.

Der Heizungsraum und die Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom etc.) sind Gemeinschaftseigentum und müssen für alle Parteien zugänglich sein.

3.4

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

3.5

Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind. Hubplattformen (doppel-, 4fach Parker etc.) können jeweils nur eine Nummer erhalten, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann. Verschiebepplatten und markierte Stellplätze auf freier Grundstücksfläche sind nicht sondereigentumsfähig und somit nicht abgeschlossen.

4. Weiter ist zu beachten

4.1

Innerhalb einer jeden Wohnung müssen ein Bad mit Badewanne oder Dusche, eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit, sowie Wasserversorgung, Abguss und WC vorhanden sein. Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Laden, Büro etc.), müssen eigene WC's zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit 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 Eigentümerinnen und Eigentümer erreichbar sein.

5. Ergänzende Hinweise

Die Bauaufsichtsbehörde behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand zu überprüfen.

Bei einem vereinbarten Termin empfehlen wir, die Mieterinnen und Mieter rechtzeitig über Zweck und Zeitpunkt der Besichtigung zu unterrichten.