

MERKBLATT

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Bitte lesen Sie dieses Merkblatt vor Ausfüllen des Antrages auf Erteilung einer Bescheinigung der Abgeschlossenheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufmerksam durch:

1. Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 3 WEG werden pro Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind gebührenpflichtig.

2. Antragsunterlagen

2.1. Antragsformular

Der Antrag ist schriftlich – einfach – 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 darlegen kann
- d) die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Buchstaben a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen.

Der Nachweis ist durch Vorlage eines aktuellen Grundbuchauszuges (nicht älter als ein Jahr) zu erbringen.

Die Antragsteller/innen unterschreiben den Antrag und alle Aufteilungspläne.

2.2. Aufteilungspläne

- a) Aktueller Lageplan im Maßstab 1:500
- b) Aufteilungspläne im Maßstab 1:100 bzw. 1:200

Dazu gehören:

- alle Grundrisse des Gebäudes, sofern der oberste Dachraum begehbar ist, wird ein Grundrissplan benötigt; ansonsten ist die Zuordnung im Schnitt ausreichend
- Ansichten und Schnitte

Bei Änderungsanträgen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der unveränderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie durch, was nicht betroffen ist.

Beschriften Sie die einzelnen Pläne zumindest mit folgenden Angaben:

Aufteilungsplan

Ort, Straße, Flurstücknummer, Gemarkung

Plannamen (z.B. Grundriss Erdgeschoss, Ansicht Osten...)

Die Pläne dürfen das Format DIN A3 nicht überschreiten.

Legen Sie alle Pläne in mindestens 3-facher Ausfertigung bei. Ein Plansatz verbleibt bei der Baurechtsbehörde, die restlichen zwei Plansätze sind für Ihre Verwendung bestimmt (Notar, Grundbuchamt). Sollten Sie für sich oder Dritte (z. B. Notar, Hausverwaltung, etc.) genehmigte Aufteilungspläne benötigen, reichen Sie bitte entsprechend mehr Fertigungen ein. Die nachträgliche Ausstellung weiterer Ausfertigungen ist gebührenpflichtig.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

3.1

Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und vermasst sein sowie neben den Grundrissen auch Schnitte und Ansichten enthalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Es muss ersichtlich gemacht werden, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind.

Die Aufteilungspläne müssen entweder dem derzeitigen Baubestand entsprechen oder aber den künftigen Baubestand darstellen.

3.2.

Die Pläne dürfen keine aufgeklebten Klappen, Tipp-Ex-Eintragungen oder Radierungen enthalten. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor, z. B. „Nummern im Keller geändert“ mit Datum und Unterschrift oder „Balkon abgestrichen“ mit Datum und Unterschrift.

3.3.

Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.

3.4. Nummerierung der Einheiten im Grundriss, Schnitt und in den Ansichten

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. Es reicht nicht aus, die gesamte Wohnung farblich zu umranden und mit einer Nummer zu versehen. Es wird empfohlen, die Nummern je nach Eigentum farblich zu unterscheiden, dies ist jedoch kein Muss.

Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben. Im Schnitt sind die Geschnitten Räume zu bezeichnen und in den Ansichten die Fenster mit der Nummer der zugeordneten Räume zu beziffern.

Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Treppenträume, Heizung, nicht nutzbare Dachräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Diese Räume können mit "G" oder mit "A" gekennzeichnet werden. Eine Kennzeichnung der gemeinsamen Räume ist nicht vorgeschrieben, wird aber empfohlen.

3.5.

Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer. Diese Räume müssen dem Eigentumsanteil zugeordnet werden oder ansonsten Gemeinschaftseigentum sein. Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z. B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen) erforderlich sind.

3.6.

Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum in Gebäuden 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“.

3.7.

Soll an Stellplätzen, ebenerdigen Terrassen sowie außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstücks (z.B. Gartenflächen) Sondereigentum begründet werden, müssen diese durch vollständige Maßangaben im Aufteilungsplan (Grundriss) eindeutig bestimmt sein. Die Maßketten sollten immer von einer Grundstücksgrenze aus beginnen.

3.8.

(Tief-)Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z. B. durch

Wände, fest verankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall, in den Fußboden eingelassene Markierungssteine, abriebfeste Komponentenklebestreifen, Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50 cm).

Tragen Sie die Art des Abschlusses in die Pläne ein. Aufgemalte Markierungen reichen als „dauerhaft“ nicht aus.

Hubplattformen (Doppel-, 4-fach Parker, etc.) können jeweils nur eine Nummer erhalten, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann. Verschiebepplatten sind nicht sondereigentumsfähig.

4. Weiter ist zu beachten

4.1.

Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder der 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.

Jedem Teileigentumsanteil, der eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Ladengeschäft, Büro, etc.), müssen eigene WCs 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 Eigentümer/innen erreichbar sein.