



# Merkblatt

## Zur Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) (Stand: 01.12.2020)

### 1. Allgemeines

- 1.1. 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.
- 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).
- 1.3. Antragsberechtigt sind Personen, die ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen können. Dies sind EigentümerInnen, einzeln oder gemeinsam, und Erbbauberechtigte, einzeln oder gemeinsam, außerdem Personen, die eine Vollmacht eines Antragsberechtigten vorlegen können.
- 1.4. Der Antragsteller ist für die Richtigkeit der Angaben in den Unterlagen allein verantwortlich. Vorabstimmungen bei schwierigen Ergänzungsbescheinigungen müssen vom Antragsteller mit dem Grundbuchamt selbst getroffen werden.
- 1.5. Die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung stellt keine Baugenehmigung dar.

### 2. Antragsunterlagen

#### 2.1. Formblatt (einfache Ausfertigung)

##### 2.1.1. Erstbescheinigung

Bezeichnen Sie bitte alle Einheiten, die als abgeschlossenes Sondereigentum bescheinigt werden sollen. Einheiten ohne Bezeichnung gelten als Gemeinschaftseigentum.

##### 2.1.2. Ergänzungsbescheinigung

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 nicht Betroffenes durch.

Die Ergänzungen bzw. Änderungen sind im Antragsformblatt zu beschreiben.

#### 2.2. Planunterlagen (mind. 2-fache Ausfertigung)

- Lageplan M 1:1000 (Erhältlich beim Geodatenamt)
- Aufteilungspläne M 1:100, Grundrisse aller begehbarer Ebenen, auch nicht ausgebaute Dachräume und Spitzböden, von allen Antragstellern unterschrieben



- Ansichten und Schnitte
- die einzelnen Pläne sollen das Format A3 nicht übersteigen. Bei Bauvorhaben, die aufgrund ihrer Größe die Formatvorgabe nicht erfüllen können, ist die maßstabgerechte Darstellung 1:100 zu priorisieren

Ein Plansatz verbleibt beim Bauordnungsamt, der zweite geht an das Grundbuchamt. Es wird empfohlen, den Antrag in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

### **3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne**

- 3.1. Die Pläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen. Jedes Geschoss ist einzeln darzustellen. Kellerfenster sind in den Ansichten ebenfalls darzustellen.
- 3.2. Die Aufteilungspläne müssen bei Neubauten mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen. Bei bestehenden Gebäuden müssen sie dem genehmigten Altbestand entsprechen.
- 3.3. Alle zu derselben Sondereigentumseinheit gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks sind mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis ①②③ etc. zu versehen. Die Verwendung von Buchstaben in Verbindung mit einer Ziffer (beispielsweise „K13“ für ein Kellerabteil als eigene Sondernutzungseinheit) ist zulässig.
- 3.4. Die Nutzung der Räume ist anzugeben. Räume ohne Ziffer in einem Kreis bzw. ohne Kreis sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z.B. Treppenträume, Heizung „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben.
- 3.5. Seit der Neufassung des WEG zum 01.12.2020 kann auch an außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstücks (z.B. Terrassen, Stellplätze) Sondereigentum begründet werden, solange die Wohnung die wirtschaftliche Hauptsache bleibt, vgl. § 3 Abs. 2 WEG. Die entsprechende Fläche ist auf dem Aufteilungsplan mit eindeutigen Maßangaben zu definieren. Die Vermaßung muss so genau sein, dass der räumliche Bereich des Sondereigentums eindeutig bestimmt werden kann. Stellplätze gelten als Räume im Sinne des §3 Abs. 1 Satz 1 WEG. Gleiches gilt für Stellplätze in Mehrfachparkern wie Doppel- oder Vierfachparkern. Hier ist jede Parkebene als eigener Grundriss darzustellen und jeder Stellplatz mit einer Nummer zu versehen. Separates Sondereigentum ist nur bei Stellplätzen möglich, andere Grundstücksteile müssen einer Sondereigentumseinheit zu- oder untergeordnet sein.
- 3.6. Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einer Sondereigentums Einheit gehören, jedoch außerhalb dieser abgeschlossenen Einheit liegen, erhalten die gleiche Ziffer wie das jeweilige Sondereigentum. Diese Räume können jedoch auch Gemeinschaftseigentum sein. Notwendige Kellerabstellräume können mit einer eigenen Nummer auch variabel den Wohneinheiten zugeordnet werden.



Falls aufgrund der Größe des Abstellraumes eine feste Zuordnung erforderlich ist, müssen diese die gleiche Nummer wie die zugeordnete Nutzungseinheit haben

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

1. Fertigung
<b>Aufteilungsplan</b>
Musterstr. 10
Grundriss EG und KG

Lassen Sie darunter einen Freiraum von ca. 20 x 20 cm für den behördlichen Stempel.

3.8. Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein, aufgeklebte Klappen, Tippex-Korrekturen, handschriftliche Eintragungen oder Radierungen sind unzulässig.

3.9. Baupläne müssen einen 2,5 cm breiten Heftrand und die Größe von 210 x 297 (DIN A 4) haben oder auf diese Größe nach DIN 824 gefaltet sein. Bitte verwenden Sie keine aufgeklebten Hefränder mit Laschen!

3.10. Die Pläne müssen von dem/r Antragsteller/in unterschrieben sein.

#### **4. Weiter ist zu beachten:**

4.1. In jeder Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit, ein Bad mit Badewanne oder Dusche und ein eigenes WC befinden.

4.2. Jedes Wohnungs- und Teileigentum muss 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 erreichbar sein.

4.3. Das Bauordnungsamt behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand zu überprüfen.

4.4. Aus dem Plankopf müssen die Liegenschaft und das Geschoss hervorgehen. Die Aufteilungspläne sind bei bestehenden Gebäuden als Bestandszeichnungen einzureichen. Bei Neu- oder Umbauten sollten diese den Planvorlagen des Bauantrages bzw. der Baugenehmigung entsprechen. Aus den Zeichnungen müssen die abgeschlossenen Einheiten zweifelsfrei ersichtlich sein.

4.5. In der Planheftung sollten die Pläne der Übersichtlichkeit wegen wie folgt sortiert werden: Lageplan > Grundrisse aufsteigend vom Keller bis zum Dach > Ansichten > Schnitte.