

# **Hinweisblatt über die Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

Stand 1.12. 2020

- 1. Grundsätze**
- 2. Antragsunterlagen**
- 3. Beschaffenheit der Bauzeichnungen**
- 4. Allgemeines**
- 5. Schlussbemerkungen**

## 1. Grundsätze

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für (Sondereigentum) Wohnungseigentum, Teileigentum (Gewerbe, Kellerräume etc.) oder Stellplätze und Flächen außerhalb des Gebäudes nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 3 WEG werden für jedes eigenständige Grundstück ausgestellt. Es sind alle Gebäude auf dem Grundstück und das Grundstück selbst darzustellen und zu erfassen.

Treppenhaus, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Fahrradkeller, Trockenraum, Spielplatz, etc. sind zwingend Gemeinschaftseigentum. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer erreichbar sein und darf nicht durch fremdes Sondereigentum führen.

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 bzw. Baugenehmigung 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 die ein Dauerwohnrecht bzw. Dauernutzungsrecht nach § 31 WEG beantragt wird, 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.

## 2. Antragsunterlagen

- |   |        |
|---|--------|
| 1. Schriftlicher Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung   | 1-fach |
| 2. Aktueller Grundbuchauszug vom Grundbuchamt:  | 1-fach |
| 3. Lageplan (1:250) mit Eintragung der Gebäude  | 2-fach |
| 4. Lageplan(1:250) mit Eintragung der Stellplätze (auch Duplexparker) und Teile vom Sondereigentum die außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück liegen, mit Bemaßung der Fläche und den Abständen zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen | 2-fach |
| 5. Grundrisszeichnungen aller Geschosse (einschließlich Keller, Tiefgarage, Dachboden und Spitzboden) (1:100) mit Vermaßung   | 2-fach |
| 6. Schnittzeichnung (1:100) mit Vermaßung   | 2-fach |
| 7. Ansichtzeichnungen (auch nur teilweise sichtbare Giebel-, Seitenflächen)   | 2-fach |

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

Werden zusätzliche Exemplare der Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt, sind entsprechend mehr Zeichnungssätze einzureichen. Bitte auf dem Antrag das dafür vorgesehene Kästchen ankreuzen.

### 3. Beschaffenheit der Zeichnungen

Jede Zeichnung muss eindeutig zuzuordnen sein. (Bez. Grundriss; Ansicht; Lage, Hausnummer; Straße; Ortsteil etc) und zusätzlich auf dem Lageplan der Nordpfeil.

In den Grundrissen der Aufteilungspläne sind alle Wohnräume, Gewerberäume; Abstellräume; Balkone, Stellplätze, Flächen etc. die zu einem Sondereigentum gehören, deutlich mit Bezeichnung der Nutzung und arabischer Nummer im Kreis zu kennzeichnen.

z.B. Einheit 1: Jeden Raum dieser Einheit in den Grundrissen mit **1** beziffern

Einheit 2: Jeden Raum dieser Einheit in den Grundrissen mit **2** beziffern

In den Grundrissen sind Küchen- und WC/Badsymbole einzutragen.

Räume von Gewerbeeinheiten sind als Gewerbe- oder Praxisraum und Wohnräume mit Zimmer oder Raum zu bezeichnen.

Die in den Ansichten dargestellten Fenster müssen entsprechend der Nummer der Einheit versehen sein.

Die Zeichnungen müssen Maßstabsgerecht; mit Maßketten versehen, lesbar und dürfen nicht zusammengeklebt sein. Handschriftliche Eintragungen, Bleistifteintragungen und Korrekturintragungen sind nicht zulässig. (Kopien der fertigen Zeichnungen anfertigen.)

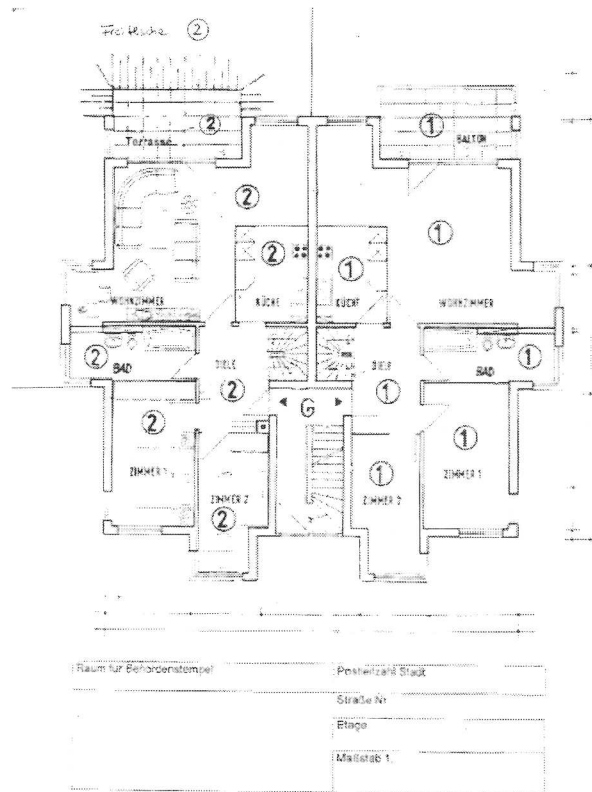
Es darf keine Doppellinie in den Türbereichen vorhanden sein, da sonst der Zugang als Durchreiche oder Fenster ausgelegt werden kann.

Die Schnittlinie, mit Sichtrichtung, ist durch den gesamten Grundriss darzustellen.

Kennzeichnung der Gemeinschaftsräume mit G ohne Kreis.

Fortlaufende Nummerierung der Einheiten, beginnend mit **1**





#### 4. 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, Stellplätze und Flächen außerhalb des Gebäudes gehören, wobei Räume aber abschließbar sein müssen.

Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Einheiten getrennt sind. Es dürfen keine Verbindungen zu einer anderen Einheit bestehen (Ausnahme 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. Des Gleichen gilt auch für nicht zu Wohnzwecken geeignete Räume (Gewerbe).

Kellerräume, zusätzliche Räume, Stellplätze und Flächen können einer Einheit zugeordnet werden, dann erhalten sie die gleiche Nummer im Kreis wie die Einheit. Kellerräume, zusätzliche Räume und Stellplätze können mit einer eigenen Nummer im Kreis gekennzeichnet werden. Die Zuordnung zu den Einheiten kann dann frei gestaltet werden (z.B. Einheit 1 bis 6; Stellplätze 7 bis 8; Kellerräume 9 bis 15).

Die Kennzeichnung des Gemeinschaftseigentums erfolgt mit einem G ohne Kreis.

Der Lageplan muss nicht zwangsläufig ein Lageplan vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur sein. Es kann auch ein „normaler“ Lageplan sein. Bei einer Grenz- und/oder Straßenbebauung muss zu dem „normalen“ Lageplan ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster eingereicht werden. Nur so ist es dem Grundbuchamt möglich eine evtl. Überbauung des Grundstücks auszuschließen.

Freiflächen, Stellplätze (Duplexparker) im Gebäude oder auf dem Grundstück können nur zugeordnet werden, wenn die Größe und der Abstand zu Gebäuden oder Grundstücksgrenzen durch Maßangaben bestimmt sind.

Kellerräume, Stellplätze und zusätzliche Räume die nicht den Einheiten zugeordnet werden sollen, erhalten keine Kennzeichnung. Das Notariat kann die Zuordnung in der Teilungserklärung eintragen.

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

Die Bauaufsichtsbehörde **kann** vor Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung die Übereinstimmung der eingereichten Unterlagen mit dem genehmigten Baubestand überprüfen.

## **5. Schlussbemerkung**

Dieses Hinweisblatt wurde nach dem derzeitigen Wissensstand erstellt und ist nur als Hilfestellung gedacht.

Eine Gewähr auf Vollständigkeit/Richtigkeit kann nicht gegeben werden.

Eine Vorprüfung der eingereichten Unterlagen ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Im Einzelfall, in Absprache mit dem/der Sachbearbeiter/in, kann Stichprobenartig eine grobe Prüfung erfolgen. Dies geschieht dann ohne Anerkennung eines Rechtsanspruches.

Die Entscheidung über die Eintragung der Einheiten bleibt allein dem Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht vorbehalten.

Eintragungen/Änderungen die vom Grundbuchamt gefordert werden können nur in den originalen Plänen vorgenommen werden, wobei hier die Übersichtlichkeit noch nachvollziehbar sein muss. Ansonsten sind neue Pläne einzureichen.