

## MERKBLATT

### Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)

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

#### 1. Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Absatz 4 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 WoEigG werden pro Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen. Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WoEigG wird nur die betroffene Wohnung dargestellt. Dies gilt auch für das Dauernutzungsrecht (z. B. Gaststätten, Ladengeschäfte).

#### 2. Antragsunterlagen

##### 2.1. Antragsformular

Der Antrag ist schriftlich – einfach – zu stellen.

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.

Die Antragsteller/innen unterschreiben den Antrag und alle Aufteilungspläne.

##### 2.2. Aufteilungspläne

Aufteilungspläne im Maßstab 1:100. Dazu gehören:

- alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden sowie
- Ansichten und Schnitte.

Bei Änderungsanträgen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der nicht geänderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar (streichen Sie nicht betroffene Bereiche durch).

Legen Sie alle Pläne in mindestens 2-facher Ausfertigung bei. Eine Ausfertigung verbleibt in der Bauaufsichtsbehörde.

Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und regelmäßig 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.

Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen. Die Aufteilungspläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder aufgeklebte Klappen, Tipp-Ex-Eintragungen, Radierungen o.ä. enthalten.

Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.

### **Zur Nummerierung:**

Die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen, sind genau zu bezeichnen. Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet. Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit einer Ziffer gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben.

Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z.B. Treppenträume, Heizung, „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Diese Räume sind **nicht** zu kennzeichnen.

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

Bei der Nummerierung sollten Sie mit den Wohnungen beginnen und daran anschließend gegebenenfalls mit Teileigentum (Läden, Büros, Gaststätten usw.) fortsetzen.

Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer wie das zugehörige Wohnungs- oder Teileigentum. 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. Kellerräume, Garagen und Garagenstellplätze, die noch nicht zugeordnet werden können, sind nach den Wohnungen zu nummerieren (z.B.: Wohnung 1 bis 5, Keller 6 bis 10, Garagen 11 bis 15, ...)

Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum 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“.

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 auch diese Art des Abschlusses in die Pläne ein. Aufgemalte Markierungen gelten nicht als „dauerhaft“. Nicht eigentumsfähig sind markierte Stellplätze auf freier Grundstücksfläche oder auf einem offenen Garagendach.

### **3. Weiter ist zu beachten**

Innerhalb einer jeden Wohnung müssen 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 WC 's zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

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.