

Information zur Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiGG)

1. Allgemeines	Seite 2
2. Antragsunterlagen	Seite 2
3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne	Seite 3
4. Weiter ist zu beachten	Seite 4
5. Abgeschlossenheitsbescheinigung und Baurecht	Seite 4
6. Ergänzende Hinweise	Seite 4

1. Allgemeines

- 1.1 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist notwendig, um Wohnungs- bzw. Teileigentum oder ein Dauerwohn- bzw. Dauernutzungsrecht im Grundbuch eintragen zu können. Diese Grundbuchänderung muss durch einen Notar beantragt werden. Wir empfehlen Ihnen daher sich zunächst mit einem Notar in Verbindung zu setzen
- 1.2 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum bzw. Teileigentum nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 WoEiGG werden **pro Grundstück** ausgestellt. Das Grundstück sowie alle Gebäude und Gebäudeteile, die nicht einer bestimmten Eigentumseinheit zugeordnet sind, werden zu Gemeinschaftseigentum.
- 1.3 Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WoEiGG muss nur die betroffene Wohnung dargestellt werden. Dafür wird im Grundbuch kein eigenes Blatt angelegt, sondern nur eine Belastung eingetragen. Dies gilt auch für das Dauernutzungsrecht (z. B. Gaststätten, Läden).

2. Antragsunterlagen

2.1 Antrag

Bezeichnen Sie bitte genau die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen. Antragsberechtigt ist jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann.

2.2 Lageplan 1 : 1000

Der Lageplan darf nicht älter als ein Jahr sein und muss den aktuellen Grenz- und Gebäudebestand enthalten. Um dies zu gewährleisten, muss der Lageplan aus den Katasterunterlagen des Vermessungsamtes o.ä. stammen. Nicht dargestellte Gebäude sind zu ergänzen.

2.3 Aufteilungspläne M = 1 : 100:

Für die Bescheinigung von Wohnungs- bzw. Teileigentum legen Sie bitte alle **Grundrisse**, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und des Spitzbodens, sowie alle **Ansichten** und **Schnitte** bei. Für die Bescheinigung eines Dauerwohn- bzw. Dauernutzungsrechtes muss lediglich die betreffende Wohnung oder Einheit dargestellt sein.

Sämtliche Unterlagen sind in zweifacher Ausfertigung notwendig. Ein Plansatz verbleibt im Landratsamt, der zweite ist für das Grundbuchamt bestimmt. Sollten Sie für sich selbst oder Dritte (z. B. Notar, Hausverwaltung) Pläne benötigen, reichen Sie entsprechend mehr Fertigungen ein.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

- 3.1 Aus den Aufteilungsplänen muss ersichtlich sein, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind.
- 3.2 Die Aufteilungspläne müssen entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen (s. auch Ziff. 5.2).
- 3.3 Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt sein oder aufgeklebte Klappen, Tippex-Eintragungen oder Radierungen haben. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor, z. B. „Nummern im Keller geändert“ Datum Unterschrift oder „Balkon gestrichen“ Datum Unterschrift.
- 3.4 Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) ist mit einer Ziffer zu kennzeichnen. Diese muss in jedem Raum und in Balkonen der Einheit im Grundrissplan eingetragen sein. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben (z.B. Küche, Bad, Wohnzimmer etc.).

Räume ohne Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel Treppenträume, Heizung, nicht nutzbare Dachräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume, Anschlussräume etc. verbleiben. Buchstaben dürfen Sie nicht verwenden. Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteil, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze können kein Sondereigentum bilden.

- 3.5 Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören sollen, jedoch außerhalb der Wohnung liegen, müssen die gleiche Ziffer erhalten. Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z. B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen) genehmigt sind.
- 3.6 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“.
- 3.7 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 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. Verschiebeplatten sind nicht sondereigentumsfähig.

4. Weiter ist zu beachten

- 4.1 Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit, eine Schlafmöglichkeit, eine Waschgelegenheit (Dusche/Bad) sowie ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen.

Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- und 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. Abgeschlossenheitsbescheinigung und Baurecht

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung trifft keine Aussage darüber, ob baurechtliche Regelungen eingehalten sind

Die Aufteilungspläne müssen daher baurechtlichen Vorschriften entsprechen und dürfen gegenüber der Baugenehmigung bzw. Freistellung nur verfahrensfreie Änderungen enthalten. Sind im Zusammenhang mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung genehmigungspflichtige Baumaßnahmen sowie Nutzungsänderungen notwendig oder vorgesehen, ist zusätzlich ein Bauantrag einzureichen.

6. Ergänzende Hinweise

- 6.1 Der tatsächlichen Baubestand muss den Aufteilungsplänen entsprechen, sobald von der Abgeschlossenheitsbescheinigung Gebrauch gemacht wird. Umbauarbeiten müssen daher ausgeführt sein, wenn die Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum im Grundbuch eingetragen wird.
- 6.2 Die zuständigen Behörden, insbesondere das Landratsamt und das Finanzamt, behalten sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand sowie die Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen zu überprüfen.