

Diese Hinweise sollen Ihnen die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erleichtern. Wir haben Ihnen bereits ein Antragsformular im Formularenservice bereitgestellt.

1. Was ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung?

- Sie ist die amtliche Bestätigung, dass die Wohneinheit hinreichend von anderen Wohnungen abgetrennt (abgeschlossen) und damit selbständig nutzbar und erreichbar ist.
- Sie kann für Wohnungs- oder Teileigentum an Räumen nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG i. V. m. § 3 Abs. 3 WEG erteilt werden, aber auch für Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht nach den §§ 31 Abs. 3 i. V. m. 32 WEG
- Sie darf sich nur auf ein Grundstück beziehen und muss alle sich darauf befindlichen Gebäude und Nebengebäude sowie Terrassen und Stellplätze und deren rechtliche Zuordnung umfassen.

2. Wer kann eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen?

- Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte (jeweils einzeln oder gemeinsam)
- Jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung nachweisen kann (z.B. Kaufinteressent)
- Jeder, der eine Einverständniserklärung der vorstehenden Antragsberechtigten vorlegt (z.B. Notare, Makler, Planungsbüros)

3. Welche Unterlagen benötigen Sie?

- a) **unterschiedenes Antragsformular (1fach)**, (bei Eigentümergemeinschaften mit Ausnahme von Eheleuten Angabe des Vertreters; bei vorhandener Bausubstanz ist im Antrag zu erklären, dass die vorgelegten Bestandspläne mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen)
- b) **Grundbuchauszug (1fach)**, unbeglaubigt, nicht älter als 6 Monate oder einen Kaufvertrag
- c) **Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (2fach)**, davon 1 Original, nicht älter als 6 Monate, Kopien dürfen nicht unleserlich und maßstabsverändernd sein)
- d) **Lageplan (2fach)**, maximal Format DIN A3
- e) **Aufteilungspläne (2fach)** maximal Format DIN A3 als Bauzeichnungen, dazu gehören:
 - Grundrisse aller Gebäude (vom Kellergeschoss bis Dachgeschoss einschließlich nicht ausgebauter Dachräumen und Spitzböden)
 - sämtliche Ansichten und Schnitte aller Gebäude auf dem Grundstück

Eine Ausfertigung der Unterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigen Sie zur Vorlage beim Grundbuchamt zur selbständigen Prüfung entsprechend der Grundbuchordnung; das zweite Exemplar verbleibt bei der unteren Bauaufsicht des Landratsamtes Greiz. Sollten Sie weitere Ausfertigungen benötigen (z. B. für den Antragsteller oder für die Hausverwaltung), sind entsprechend mehr Ausfertigungen der Planzeichnungen einzureichen.

Bei einem **Änderungsantrag** (Änderungsbescheinigung) genügt es, in den Planunterlagen nur die Änderungen darzustellen bzw. nur die Planzeichnungen vorzulegen, die die Änderung betreffen (z. B. genügt bei einem nachträglichen Dachgeschossausbau die Vorlage von Grundriss, Schnitt und Ansichten des betreffenden Dachgeschosses). **Bereits** erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen behalten hinsichtlich der nicht geänderten Bereiche ihre Gültigkeit.

Soll eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein Dauerwohnrecht oder ein Dauernutzungsrecht nach § 32 WEG ausgestellt werden, genügt die Darstellung der entsprechenden Wohnung bzw. der entsprechenden Räume.

4. zwingende Anforderungen an die Maßangaben der Aufteilungspläne

- a) Sie müssen ersichtlich machen, wie Sonder- und Gemeinschaftseigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind.
- b) Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks wie Terrassen, Balkone oder Gartenflächen können sich als Annex zu einem bestimmten Sondereigentum auf dieses erstrecken. Sie müssen durch Maßangaben (Länge, Breite, Abstand zu den Grundstücksgrenzen bzw. bei Tiefgaragen zu den Gebäudegrenzen) im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt sein.
- c) Die Aufteilungspläne dürfen nicht zusammengeklebt oder zusammengeheftet sein. Unzulässig sind auch Überklebungen, Tippex- Eintragungen und Radierungen. Handschriftliche Änderungen sind deutlich und alterungsbeständig vorzunehmen (keine Blei- und Buntstifte) und mit Datum der Änderung und Unterschrift zu versehen, beispielsweise: „Nummer im Keller geändert“ Datum, Unterschrift oder „Garage gestrichen“ Datum, Unterschrift).

5. Eintragungen/ Nummerierungen der Sondereigentumseinheiten

- a) Jeder Raum einer in sich abgeschlossenen Sondereigentumseinheit einschließlich der Balkone, Annexeigentum ist mit einer **arabischen Ziffer in einem Kreis** (① ② ③ usw.) zu kennzeichnen.
- b) In den Grundrissen insbesondere für Wohneigentum ist die Nutzung der einzelnen Räume anzugeben bzw. einzutragen (wie Bad, WC, Küche, Abstellraum, Wohnzimmer usw.).
- c) Bei Gemeinschaftseigentum wird nichts in den Grundrissen eingezeichnet. (eine Bezeichnung als z.B. Flur, Treppenhaus etc. ist möglich)

Alle Eintragungen müssen alterungsbeständig sein (keine Blei- und Buntstifte).

6. Begriffe/Erläuterungen/Hinweise

- a) **Gemeinschaftseigentum** sind alle Räume oder Gebäudeteile sowie die dorthin führenden Flure und Wege, die von alle Wohnungseigentümer genutzt werden. Im Gemeinschaftseigentum stehen in der Regel die Hauseingangstür, Treppen- und Heizungsräume, nicht ausgebaute Dachräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume sowie Waschküchen. Gemeinschaftseigentum können aber auch sein: gemeinschaftlich genutzte Kellerräume, Hobbyräume, Flure, Vorräume.

- b) **Sondereigentum** ist das Alleineigentum an Räumen oder selbständigen Sonderrechtseinheiten (z.B. auch für Stellplätze).
- c) Das Sondereigentum kann sich auf Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks nach den Maßangaben im Aufteilungsplan erstrecken, **sogenanntes Annexeigentum** (§ 3 Abs.1 und 3 WEG). Es muss seinem Umfange nach dem Sondereigentum untergeordnet sein. Die Freifläche muss erreichbar sein und darf nicht vom Gemeinschaftseigentum „abgeschnitten“ werden.
- d) **andere Zuordnungsmöglichkeiten**
Anstelle der Punkte a) bis c) kann auch ein Sondernutzungsrecht in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung vereinbart werden. Die Fläche oder Stellplatz bleibt nutzungsbeschränktes Gemeinschaftseigentum und kann daher kein Gegenstand der Abgeschlossenheitsbescheinigung sein.

Wir beraten Sie gern.

Beispiel:

