

M e r k b l a t t

über die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1. Abgeschlossenheitsbescheinigung nach WEG

1.1 Abgeschlossenheitsbescheinigungen werden für Wohnungs- oder Teileigentum nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 WEG **pro Grundstück** ausgestellt. Dabei werden alle Gebäude, die sich auf dem Grundstück befinden, erfasst, also auch Garagen, Gartenhäuser, Schuppen und sonstige Nebengebäude.

1.2 Abgeschlossenheitsbescheinigungen werden nach § 32 WEG auch für ein Dauerwohnrecht oder ein Dauernutzungsrecht erteilt.

2. Antrag und Antragsunterlagen

2.1 Antrag

schriftlicher Antrag (Formular des Landkreises Greiz) **– 1fach**

- bei juristischen Personen Angabe des gesetzlichen Vertreters
- bei Eigentümergemeinschaften (außer Eheleute) Angabe des Vertreters
- bei vorhandener Bausubstanz ist im Antrag zu erklären, dass die vorgelegten Bestandspläne mit der Örtlichkeit bzw. Gegebenheit übereinstimmen
- Unterschrift des Antragstellers bzw. der Antragsteller

Antragsberechtigte:

- a) Grundstückseigentümer, einzeln oder gemeinsam
- b) Erbbauberechtigte, einzeln oder gemeinsam
- c) jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung nachweisen kann (z.B. Kaufinteressent)
- d) Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Nr. a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen (z.B. Makler, Architekten).

2.2 Antragsunterlagen

- a) **Grundbuchauszug** (unbeglaubigt, nicht älter als ein halbes Jahr) **- 1fach**
ggf. Kaufvertrag
- b) aktueller **Auszug aus dem Liegenschaftskataster/Katasterplan** **- 3fach**
(davon 1 Original, nicht älter als ein halbes Jahr, Kopien dürfen nicht unleserlich und maßstabsverändernd sein)
- c) **Lageplan**, falls erforderlich, mindestens im Maßstab 1:1000 **- 3fach**
Lageplan ist dann erforderlich, wenn auf dem Katasterplan nicht alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude ersichtlich sind oder wenn außerhalb des Gebäudes noch weitere bauliche Anlagen (z. B. Garagen) Sondereigentum werden sollen oder wenn der Gebäudebestand gegenüber dem Katasterplan geändert werden soll (durch Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Gebäuden);
der Lageplan ist vom Planfertiger zu unterschreiben.

d) **Aufteilungspläne** im Maßstab 1 : 100

- **3fach**

dazu gehören:

- alle Grundrisse sämtlicher auf dem Grundstück liegenden Gebäude (vom Kellergeschoss bis Dachgeschoss, auch von nicht ausgebauten Dachräumen und Spitzböden)
- sämtliche Ansichten und Schnitte aller auf dem Grundstück liegenden Gebäude

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.

3. Anforderungen an die Aufteilungspläne

- a) Die Aufteilungspläne müssen ersichtlich machen, wie Sonder- und Gemeinschaftseigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind.
- b) Die Aufteilungspläne müssen bei Neubauten mit den genehmigten Bauplänen bzw. Bauzeichnungen übereinstimmen. (Sind Baupläne somit noch nicht genehmigt, kann auch noch keine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt werden.)

Bei bestehenden Gebäuden müssen die Aufteilungspläne dem vorhandenen Baubestand entsprechen.

- c) Bei den Aufteilungsplänen handelt es sich um Bauzeichnungen. Sie sind daher grundsätzlich von Fachkundigen zu erstellen (Architekt, Bauingenieur). Die Bauzeichnungen müssen maßstäblich sein unter Angabe des Maßstabes oder sie sind vollständig zu bemaßen.
- d) Die Aufteilungspläne dürfen nicht zusammengeklebt und auch nicht 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).
- e) Alle Aufteilungspläne sind vom Ersteller zu unterzeichnen.

4. Eintragungen/ Nummerierungen der Grundrisse

- a) In den Grundrissen ist die Nutzung der einzelnen Räume anzugeben bzw. einzutragen (wie Bad, WC, Küche, Abstellraum, Wohnzimmer usw.). Erfolgt dies handschriftlich, ist die Eintragung alterungsbeständig (keine Blei- und Buntstifte) vorzunehmen.
- b) Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer **arabischen Ziffer in einem Kreis** (① ② ③ usw.) gekennzeichnet. Jeder Raum einer Eigentumseinheit einschließlich der Balkone muss entsprechend gekennzeichnet sein (z. B.: in jedem Raum, der zur Wohnung 1 gehört, ist eine 1 in einem Kreis- ① - einzutragen).
- c) Räume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, sich jedoch außerhalb dieser Eigentumseinheit befinden (beispielsweise Keller-, Abstell-, Hobbyräume, Tiefgaragenstellplätze) erhalten die Ziffer der Eigentumseinheit, zu der sie gehören.
- d) Für **Sondernutzungsrechte** an baulich nicht abgeschlossenen Anlagen und Bereichen auf dem Grundstück (z.B. für Terrassen, Carports, offene Stellplätze, Freisitze) ist die Bezeichnung „Sondernutzungsrecht“ oder die Abkürzung „SNR“ zu verwenden und einzutragen. Außerdem ist die Ziffer der Eigentumseinheit anzugeben, der das Sondernutzungsrecht zugeordnet wird. Diese Ziffer ist **nicht einzukreisen** (z. B. SNR 1).
- e) Bei Gemeinschaftseigentum sind in den Grundrissen keinerlei Eintragung bzw. Zuordnung vorzunehmen, weder mit Kreisen und Ziffern, Bezeichnungen oder farblichen Markierungen.

5. Begriffe/Erläuterungen/Hinweise

- a) Um einen Raum im **Gemeinschaftseigentum** handelt es sich, wenn dieser Raum durch alle Wohnungseigentümer genutzt wird. Die Erreichbarkeit von Gemeinschaftseigentum darf nicht an die Mitbenutzung von Sondereigentum gebunden sein. Insoweit muss der Weg zu einem Gemeinschaftsraum ebenfalls im Gemeinschaftseigentum stehen. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel Treppenräume, der Heizungsraum, nicht nutzbare Dachräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume und Waschküchen verbleiben. Gemeinschaftseigentum können aber auch sein: gemeinschaftlich genutzte Kellerräume, Hobbyräume, Flure, Vorräume.
- b) **Sondereigentum** kann nicht an baulich nicht abgeschlossenen Bereichen (wie Anteil am Garten, ebenerdige Terrasse und offene Stellplätze) gebildet werden. Garagenplätze 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).

Die Art der dauerhaften Markierung ist in **die Pläne aufzunehmen**. Aufgemalte Markierungen reichen als „dauerhaft“ nicht aus!

Abgeschlossenheit von Sondereigentum ist nur gegeben, wenn es „**abgeschlossen und verschließbar**“ ist. Wohnungseinheiten müssen daher baulich vollkommen von anderen bzw. fremden Wohnungen und Räumen durch feste Wände und Decken getrennt bzw. abgeschlossen sein. 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 jeden Eigentümer erreichbar sein.

Keller- und Abstellräume u. ä., die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, aber sich außerhalb der abgeschlossenen Wohnungseinheit befinden, müssen ebenfalls abgeschlossen und verschließbar sein. Die Art ihres Abschlusses ist in den Plänen zu vermerken (z. B. „abschließbare Holztüren“ oder „abschließbare Lattenverschläge“)

- c) **Innerhalb** jeder Wohnungseinheit muss sich eine Küche/Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Eine Kochgelegenheit ist in den Aufteilungsplänen (Grundriss) entsprechend zu kennzeichnen.
- d) Jedem Teileigentumsanteil, der eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (beispielsweise Verkaufsstätte, Büro), müssen eigene WC's zugeordnet sein. Anders als beim Wohneigentum können diese auch außerhalb der Einheit liegen.
- e) Bei der Nummerierung sollte mit den Wohnungen begonnen werden, dann Teileigentum und anschließend Garagen.
- f) Bei Einreichung der Aufteilungspläne in dreifacher Ausfertigung verbleibt ein Plansatz beim Landratsamt Greiz. Die anderen zwei Ausfertigungen sind für das Grundbuchamt und den Notar bestimmt. Sollten weitere Ausfertigungen benötigt werden (z. B. für den Antragsteller oder für die Hausverwaltung) sind entsprechend mehr Ausfertigungen der unter Ziffer 2.2 Buchst. b) bis d) aufgeführten Pläne einzureichen.