

Merkblatt

Abgeschlossenheitsbescheinigung

1. Allgemeines

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

2. Antragsunterlagen

2.1 Antragsformular

Bezeichnen Sie in dem **Antragsformular** genau die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen und beziehen Sie in Ihre Überlegungen auch Nebenräume wie Kellerräume, Dachspitze und Nebengebäude ein.

Bitte geben Sie bei den Anträgen für bestehende Gebäude die **Erklärung zum Bestand** mit ab.

Antragsberechtigt sind:

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

Die AntragsstellerInnen **unterschreiben** Antrag, Erklärung zum Bestand und alle Aufteilungspläne.

2.2 Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als ein Jahr) - einfach

2.3 Pläne – mindestens 3-fach

- a) Auszug aus dem Katasterwerk, bzw Lageplan im Maßstab 1:1000 (nicht älter als ein Jahr)
- b) Aufteilungspläne im Maßstab 1:100 (bitte durchnummerieren)
 - alle Grundrisse eines Gebäudes (einschließlich der nicht ausgebauten Spitzböden)
 - Ansichten
 - Schnitt/e

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

Legen Sie alle Pläne in mindestens 3-facher Ausfertigung bei. Ein Plansatz verbleibt beim Landratsamt, der Zweite ist für den Notar und der Dritte für Sie bestimmt.

Ggf. benötigt der Notar einen weiteren Plansatz zur Weiterleitung an das Grundbuchamt. Sollten Sie noch weitere Ausfertigen benötigen, reichen Sie entsprechend mehr Fertigungen ein.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

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.

Die Aufteilungspläne müssen bei Neubauten mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen, die Abgeschlossenheitserklärung kann daher frühestens mit der Baugenehmigung erteilt werden.

Bei bestehenden Gebäuden müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen.

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer (arabischen) Ziffer in einem Kreis (①, ②, ③ usw.) gekennzeichnet.

Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit einer Kennziffer gekennzeichnet sein. Auch die **Nutzung** der Räume ist anzugeben.

Räume ohne Ziffer und Kreis sind Gemeinschaftseigentum. Ggf. können sie auch mit Ⓞ gekennzeichnet werden.

Weiter ist zu beachten:

Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. Bad oder Küche müssen nicht zwingend vorhanden sein. 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.

Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.

Wohnungs- und Teileigentum muss 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. Bitte beachten Sie auch, dass dies auch für den Heizungsraum gilt. Erforderlichenfalls ist ein Zugang von außen, z. B. durch eine Kelleraußentreppe zu schaffen.

Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteil, erdgeschossige Terrassen, offene Stellplätze und Carports können kein Sondereigentum bilden