
Merkblatt über die Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

■ Kurzbeschreibung

Damit mehrere Wohnungen eines Gebäudes an einzelne Interessenten weiter veräußert werden können, muss es vorher in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden. In der Rechtsform der Eigentumswohnung können nicht nur Mehrfamilienhäuser, sondern auch Reihenhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden. Es können in einer Eigentumsanlage auch gewerbliche Räume (Büro, Ladengeschäft u.a.) enthalten sein.

Die Aufteilung erfolgt durch notariellen Vertrag (Teilungserklärung). Grundlage hierzu ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes. Das Landratsamt stellt diese Abgeschlossenheitsbescheinigung auf schriftlichen Antrag aus.

■ Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 3 WEG werden **pro** Grundstück ausgestellt. **Alle** Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen. Bei Änderungsanträgen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der unveränderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar oder heben Sie nur diese hervor.

■ Antragsunterlagen

- | | |
|---|----------|
| ▪ Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung | ▪ 1-fach |
| ▪ Aktueller amtlicher Lageplan -maximal 6 Monate alt- | ▪ 4-fach |
| ▪ Grundrisse aller Geschosse (ein Grundriss pro Plan), einschließlich Keller- und Dachgeschoss (auch Speicher u. Spitzböden), jeweils mit Vermaßungen im Maßstab 1:100, wenn möglich höchstens in A3-Format | ▪ 4-fach |
| ▪ Schnittzeichnungen (ein Schnitt pro Plan) im Maßstab 1:100, wenn möglich höchstens in A3-Format | ▪ 4-fach |
| ▪ Ansichten (eine Ansicht pro Plan) im Maßstab 1:100, wenn möglich höchstens in A3-Format | ▪ 4-fach |

Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten werden von **allen** Gebäuden mit Anbauten (auch Garagen und Nebengebäuden) auf dem Grundstück benötigt.

Werden zusätzliche Exemplare der Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt, sind zu den geforderten 4 Ausfertigungen die entsprechenden Mehrfertigungen vorzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass 1 Ausfertigung in unseren Akten verbleibt.

■ Beschaffenheit der Aufteilungspläne

Beschriften Sie die Aufteilungspläne bitte entsprechend, z.B. „Aufteilungsplan 1 zum Vorhaben Palmstr. 3, 79539 Lörrach, Erdgeschoss“. In den Grundrissen der Aufteilungspläne sind alle Wohnräume, Abstellräume, Balkone, Garagen, usw. die zu einem Eigentum gehören sollen, deutlich mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.

Bsp.:

1. Wohnung: Jeden Raum dieser Wohnung im Grundriss mit der Ziffer 1 nummerieren
2. Wohnung: Jeden Raum dieser Wohnung im Grundriss mit der Ziffer 2 nummerieren, usw.

Die jeweils zu einer Einheit gehörenden Räume können zusätzlich farbig gekennzeichnet werden. Dabei ist die farbige Kennzeichnung innerhalb der Umgebungswände der jeweiligen Einheit zu ziehen. Balkone müssen, Terrassen können in die Einheit einbezogen werden.

Der Heizraum und andere für die gemeinsame Nutzung erforderlichen Räume müssen von allen Einheiten über die gemeinschaftlichen Flächen erreichbar sein.

Das Gemeinschaftseigentum (z.B. Treppenhaus, Heizungsraum, Waschküche, Trockenraum, Raum eines gemeinsamen Stromzählers, usw.) sind durch den Buchstaben „G“ zu kennzeichnen.

Die Garagen müssen mit einem Tor ausgestattet sein. Tiefgaragenstellplätze können untereinander als abgeschlossen bescheinigt werden, wenn sie dauerhaft markiert sind, z.B. durch eine farbliche Markierung.

Offene Gebäudeteile, Terrassen, Freisitze, Carports und offene Stellplätze, z.B. Kfz-Stellplätze können als abgeschlossen bescheinigt werden, wenn sie in den Plänen bemaßt sind, auch im Bezug zur Grundstücksgrenze. Sollten diese Flächen nicht als abgeschlossen bescheinigt werden, so sind diese nicht zu nummerieren und ggf. mit dem Kürzel „SNR“ (Sondernutzungsrecht) zu kennzeichnen.

Die Aufteilungspläne dürfen nicht zusammengeklebt werden und keine Bleistift- oder Tippexeintragungen aufweisen. Berichtigungen sind deutlich zu kennzeichnen (z.B. Nummer im Kellerraum geändert mit Unterschrift). Alle Aufteilungspläne sowie der Lageplan müssen vom Antragsteller unterschrieben sein.

Sollte sich das aufzuteilende Gebäude über mehrere Grundstücke erstrecken, ist vor Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung eine Vereinigung der Grundstücke durch das Grundbuchamt und ggf. eine Verschmelzung der Grundstücke bzw. Flurstücke durch das Katasteramt notwendig.

■ Abgeschlossenheit der Wohnung

Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Wasserversorgung und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen. Bei gewerblichen Einheiten (z.B. Läden, Büros) müssen eigene WC's vorhanden sein.