

## Leitfaden zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

### Ziel

Erteilung einer Bescheinigung der Abgeschlossenheit von Wohnungen oder auch gewerblichen Nutzungseinheiten zur Eintragung ins Grundbuch

### Rechtsgrundlage

Gesetz über das Wohneigentum und das Dauerwohnrecht (-WoEigG-, BGBl. I S 175) vom 15. März 1951 in der jeweils geltenden Fassung und Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des WEG vom 19. März 1974 (Bundesanzeiger Nr. 58 vom 23. März 1974)

### Erläuterungen zu einzelnen Antragsbestandteilen

#### - Lageplan

Ein Lageplan wird erforderlich, wenn nicht alle auf dem Grundstück befindliche Gebäude im Auszug aus dem Liegenschaftskataster verzeichnet sind oder der Gebäudebestand durch Anbauten o.ä. verändert wurde. Für den Lageplan sollte der Maßstab nicht kleiner als M 1:500 gewählt werden.

#### - Bauzeichnungen

In den Bauzeichnungen (oder in gesonderten Anlagen) sind die einzelnen Raumgrößen anzugeben, oder die maßstabsgetreuen Zeichnungen sind so zu bemaßen, dass sich die einzelnen Raumgrößen problemlos errechnen lassen.

In den Bauzeichnungen sind die Eigentumsanteile eindeutig zu abzugrenzen. Die einzutragenden Trennlinien verlaufen an der Innenseite der Außenwand bzw. in der Mitte einer Innenwand, Balkone sind mit einzubeziehen, Terrassen dann, wenn sie sondereigentumsfähig (abgegrenzt) sind.

### Abtrennung zwischen den Eigentumsteilen

Die einzelnen Sondereigentumsanteile müssen von anderem Sondereigentum oder auch Gemeinschaftseigentum baulich abgetrennt werden.

*Kellerräume* müssen z.B. durch Lattenverschlüsse abschließbar sein. Bei *Tiefgaragen-Stellplätzen* oder *Terrassen* stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung: Wände, fest verankerte Geländer, Begrenzungseinrichtungen oder Begrenzungsschwellen aus Stein bzw. Metall oder in den Fußboden eingelassene Markierungssteine bzw. Markierungsnägel. Aufgemalte Markierungen allein sind nicht ausreichend dauerhaft und können daher nicht Grundlage für die Bestätigung der Abgeschlossenheit sein.

Innerhalb aller als Sondereigentum dargestellten Wohnungen bzw. gewerblichen Nutzungseinheiten müssen sich mindestens eine Küche/ Kochgelegenheit, ein Bad/ eine Dusche und ein WC befinden.

### Kennzeichnung der Abgrenzung von Sondereigentum zu Gemeinschaftseigentum

Sondereigentum ist eindeutig von dem Gemeinschaftseigentum zu abzugrenzen. Die Räume einer Eigentumseinheit sind mit einer Nummer zu versehen. Alle Räume einer Einheit erhalten die gleiche Nummer. Als Symbol für das Sondereigentum hat sich in der Praxis ein Kreis mit Nummer durchgesetzt.

Eine weitere Untergliederung einer Nummerierung, 1a, 1b, 1c oder 1.1, 1.2, 1.3 usw. ist nicht zulässig. Befinden sich auf einem Flurstück mehrere Wohngebäude, so sind die einzelnen Sondereigentumsanteile fortlaufend zu nummerieren, also nicht für jedes Gebäude neu beginnend.

Sondereigentumsteile, die außerhalb der abgeschlossenen Wohnung liegen (z.B. abschließbare Abstell-, Boden-, oder Kellerräume oder auch Garagenstellplätze) können die gleiche Nummer erhalten wie die entsprechend zugeordnete Wohnungseinheit. Es ist jedoch auch möglich, diese als

getrennte Sondereigentumsteile fortlaufend weiter zu nummerieren. Bsp.: Wohnungen mit Nrn. 1 bis 6, Kellerräume mit Nrn. 7 bis 12, Garagenstellplätze mit Nrn. 13 bis 18.

Hubplattformen (Doppel-, 4-fach Parker etc.) können jeweils nur eine Nummer erhalten, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann. Stellplätze im Freien, Verschiebepplatten sowie Gartenanteile sind nicht sondereigentumsfähig.

### **Beabsichtigte Grundstücksteilung/-verschmelzung**

Wohnungseigentum ist grundstücksbezogen. Bei der *Verschmelzung bzw. Vereinigung* von Grundstücken kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung erst nach Vollzug der grundbuchamtlichen Zusammenlegung erteilt werden. Bei einer *Grundstücksteilung* kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt werden, sobald der vermessungsamtliche Veränderungsnachweis vorliegt und die neuen Grundstücksgrößen und Flurstücksnummern bekannt sind. Eine Kopie des Veränderungsnachweises ist dann dem Antrag beizufügen.

Eine Ausnahme von der Grundstücksbezogenheit der Abgeschlossenheitsbescheinigung besteht bei Überbaurechten, z.B. wenn eine Tiefgarage teilweise auf dem Nachbargrundstück errichtet wird. Ist diese Überbauung dinglich gesichert, kann auch der auf dem Fremdgrundstück liegende Bereich im Aufteilungsplan dargestellt und in die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit einbezogen werden. In diesem Falle ist den Antragsunterlagen ein Nachweis für das entsprechende Überbaurecht beizufügen.

### **Änderungsanträge**

Eine Aktualisierung der Wohnungs- und Teileigentumsbücher beim Grundbuchamt im Falle eines geänderten Bestandes (z.B. durch nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses) ist notwendig, sobald der Baubestand nicht mehr den Eintragungen im Grundbuch entspricht.

Bei Änderungen behalten vorangegangene Bescheinigungen bezüglich der von der Änderung nicht betroffenen Sondereigentumseinheit ihre Gültigkeit, die Wohnungs- und Teileigentumsbücher werden nicht geändert, es sei denn, die dazugehörigen Miteigentumsanteile werden im Zuge der Änderung neu berechnet. Im Änderungsantrag werden nur diejenigen Änderungen dargestellt, die sich gegenüber den beim Grundbuchamt befindlichen Plänen ergeben.