



Merkblatt für Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Bescheinigung darüber, dass eine Eigentumswohnung oder ein Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) baulich hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist (§ 3 Abs. 2, § 7 Abs. 4 Nr.2 WEG). Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die Voraussetzung für die Aufteilung eines Gebäudes in Sonder- und Wohnungseigentum und/oder Teileigentum und für die Anlage eigener Grundbuchblätter für jede einzelne Eigentumswohnung. Das Grundbuchamt verlangt zur Teilungserklärung diese Bescheinigung der Bauaufsichtsbehörde.

Besonderheiten

Die Abgeschlossenheit ist an den Raumbegriff gebunden, sodass für Carports, oberirdische Stellplätze (außer Garagen), Terrassen, erdgeschossige Balkone ohne Geländer und Teile von Hofflächen/ Gartenflächen keine Abgeschlossenheit bescheinigt werden kann.

Einzureichende Unterlagen:

Der Antrag muss vom Eigentümer unterschrieben werden und ist 3-fach mit folgenden Unterlagen einzureichen:

- Antrag für Abgeschlossenheitsbescheinigung**
- aktueller Grundbuchauszug**
- Vollmacht, wenn der Antragsteller nicht der Eigentümer ist**
- Katasterkartenauszug**
- Lageplan im Maßstab 1:500 mit der Darstellung des Sondereigentums sowie zugehöriger Garagen und Nebengebäude außerhalb des Gebäudes**
- Grundrisse aller Geschosse im Maßstab 1:100**
- alle Ansichten im Maßstab 1:100**
- Schnitte mit Maßstabe 1:100**

Hinweise zur Erarbeitung der erforderlichen Unterlagen

- In den **Grundrissen** ist die Raumbezeichnung (z.B. Küche, WC, Wasserversorgung, Ausguss) einzutragen. Für jedes Wohnungs-/ Teileigentum ist die gleiche arabische Ziffer zu verwenden (möglichst unterschiedliche Farbgebung), welche mit einem Kreis zu umranden ist (z.B. Wohnung 1, Kellerraum 1, Stellplatz 1; wenn der jeweilige Kellerraum und Stellplatz zu vorgenanntem Sondereigentum gehört).
- Sämtliche Pläne einzelner Geschosse gelten insgesamt als ein **Aufteilungsplan**
 - In dem **Aufteilungsplan** ist die Art des Abschlusses der zum Sondereigentum gehörigen Räume einzutragen (z.B. Abschluss durch Lattenverschlag mit verschließbarer Tür). Im Gemeinschaftseigentum verbleibende Flächen oder Räume sind mit ihrem Nutzungszweck zu kennzeichnen (z.B. Treppenraum, Heizungsraum, Fahrradraum), aber nicht zu nummerieren.



- **Die Abgeschlossenheit ist als Voraussetzung an den Raumbegriff gebunden**
 - Für z.B. Carports, Stellplätze (außer Garagen), Terrassen, erdgeschossige Balkone Garten (die als Gemeinschaftseigentum dienen)

- Bei **Dachgeschossausbauten**, bzw. in den Fällen, in denen der Dachboden nicht ausgebaut werden soll, ist der Dachbodenraum/Spitzboden (wenn vorhanden) zeichnerisch darzustellen. Sofern eine Zugänglichkeit von Gemeinschaftseigentum (i.R. Treppenhaus) gegeben ist, kann Sondereigentum begründet werden, oder der Spitzboden verbleibt als Gemeinschaftseigentum. Sollte der Zugang über ein Sondereigentum erfolgen (z.B. DG-WE), so soll der Spitzboden dem gleichen Sondereigentum zugeordnet werden.

- Sofern **Stellplätze** in der Tiefgarage bzw. in oberirdischen Garagen, z.B. einer Wohnung/Gewerbereinheit als Sondereigentum zugeordnet werden, ist die gleiche Nummer wie für das vorgenannte Sondereigentum zu verwenden.

- Soll **eigenständiges Sondereigentum** gebildet werden, sind diese Stellplätze mit gesonderter Nummerierung zu versehen. Es darf dann nicht die gleiche Nummer verwendet werden, mit der schon anderes Sondereigentum (z.B. eine WE) gekennzeichnet wurde.

- Bei **Garagenstellplätzen** sind die Bauzeichnungen durch eine zusätzliche Beschriftung zu ergänzen, aus der ersichtlich ist, wie die Fläche der Garagenstellplätze durch dauerhafte Markierung gekennzeichnet ist.

- Als dauerhafte Markierungen kommen in Betracht:
 - Wände aus Stein oder Metall,
 - fest verankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall,
 - fest verankerte Begrenzungsschwelle aus Stein oder Metall,
 - in den Fußboden eingelassene Markierungssteine,
 - andere Maßnahmen, die dem Vorgenannten zumindest gleichzusetzen sind.