

Merkblatt zum Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung

Erforderliche Unterlagen und Angaben zur Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs.2 Nr.2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), zuletzt geändert durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom 16.10.2020 :

1. Für den Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung sollte nach Möglichkeit das [vorgegebene Antragsformular](#) verwendet werden. Dies kann auch auf unserer Internetseite www.lrascha.de unter Bürgerservice, Formular A-Z, Baurecht, heruntergeladen werden. Zudem sollte im Antrag, soweit möglich unter Punkt 3. Anlagen, das Aktenzeichen der Baugenehmigung und/oder (damalige) Bauherr/in des Objekts angegeben werden. Als Antragsteller/in ist, ohne Berücksichtigung der eigentumsrechtlichen Situation, nur eine natürliche Person als Ansprechpartner/in zu benennen, welche im Anschluss sämtliche Schreiben bzw. Entscheidungen von uns erhält. Dies gilt z.B. auch bei Eheleuten bzw. Firmen.

Die Angabe der Telefonnummer und der Email-Adresse kann zudem zur schnelleren Abwicklung des Verfahrens beitragen.

2. Ein Auszug aus der Liegenschaftskarte neuesten Datums, mindestens 3-fach, erhältlich beim Landratsamt - Vermessungsamt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Maßstab 1:500 mit der Gesamtansicht des Grundstücks.
3. Vollständige Grundrisse, Schnitte und Ansichten aller auf dem betreffenden Grundstück vorhandenen Gebäude, mindestens 3-fach, Maßstab 1:100 - nach der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung, mit 2 cm breitem Heftrand, links.

bei Neubauten Mehrfertigungen der genehmigten Baupläne

bei Altbauten aktuelle Bestandspläne.

4. Eine Nummerierung des Sonder- und Teileigentums (Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume wie Keller, Speicher, Garagen usw.) muss in den Grundrissen erfolgen. Dabei sind alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume in der Bauzeichnung mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.
5. Das Allgemeineigentum sollte am besten mit „G“ für Gemeinschaft bezeichnet werden. Hierbei ist die Bezeichnung unbedingt in jedem einzelnen Gemeinschaftsraum einzutragen. Allgemeine Räume wie Heizung usw. müssen für alle Parteien zugänglich sein.
6. Die Türen zum jeweiligen Sonder- und Teileigentum sind einzuzeichnen, damit aus der Bauzeichnung ersichtlich ist, dass die "Wohnungen" oder "die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume" in sich abgeschlossen sind.

7. Wir weisen darauf hin, dass die Anforderungen einer Wohnung an die "Abgeschlossenheit" nur dann erfüllt ist, wenn sich WC, Wasserversorgung (z.B. Bad, Dusche o.ä.) und Kochgelegenheit innerhalb der Wohneinheit befinden. Diese sind im jeweiligen Bereich der Wohnung kenntlich zu machen.
8. Dachspitz und Speicherräume und ihr Zugang (Treppe oder Anleiterbarkeit) sind, falls vorhanden und sofern sie begehbar sind, ebenfalls in einem Grundrissplan darzustellen und entsprechend zu bezeichnen. Dies gilt auch für Nebengebäude mit darüber liegenden Speicherräumen (z.B. Garagen, Schuppen etc.).
9. Mehrere Garagenstellplätze in einem geschlossenen Raum (z.B. in Tief- oder Doppelgaragen) sind voneinander mit einer dauerhafte Trennmarkierung o.ä. zu trennen. Die Art der Trennung ist im Grundrissplan anzugeben (Trennmarkierung mit wasserunlöslicher Farbe, Drahtgitter oder anderes).
10. Stellplätze im Freien, Carports sowie Erdterrassen sind nach dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) seit dem 01.12.2020 sondereigentumsfähig, da sie als Räume im Sinne des WEG gelten. Durch die Abgeschlossenheitsbescheinigung können diese den jeweiligen Nutzungseinheiten zugeordnet werden. Dies ist aber nur möglich, wenn das Sondereigentum für Stellplätze im Freien, Carports, Erdterrassen und ggfs. sonstige außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan (Lageplan oder Grundriss) bestimmt ist. Das erfordert bezifferte Angaben, aus denen sich die Grenzen der jeweiligen Sondereigentumsfläche ableiten lassen. Die Angabe des Flächeninhalts ist nicht ausreichend.
11. Alternativ ist für die Flächen unter Punkt 10 eine Bezeichnung von Sondernutzungsrechten möglich. In diesem Fall wird eine farbliche Darstellung der Sondernutzungsrechte im Grundriss für einzelne Wohnungen empfohlen.
12. Bei Gebäuden für die baurechtlich ein Kinderspielplatz notwendig ist, darf die Fläche für den Kinderspielplatz nicht anderweitig zugeordnet werden und muss für die Gemeinschaft gesichert bleiben.
13. Die Wohnflächenberechnung und Flächenberechnung sind nicht Gegenstand unserer Prüfung und deshalb auch nicht Teil der Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.