

# MERKBLATT

## Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Bitte lesen Sie dieses Merkblatt vor Ausfüllen des Antrages auf Erteilung einer Bescheinigung der Abgeschlossenheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufmerksam durch:

### 1. Allgemeines

Der Aufteilungsplan ist eine von der Baubehörde mit Unterschrift, Siegel und Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan). Er soll sicherstellen, dass die Grenzen des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums klar abgesteckt sind.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 3 WEG werden pro Grundstück bzw. Grundstückseinheit ausgestellt.

Der Aufteilungsplan muss alle Gebäudeteile und Gebäude auf dem Grundstück/ Grundstückseinheit vollständig erfassen (hierzu gehören auch Garagen, Schuppen, Gartenhäuser etc.).

Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind gebührenpflichtig.

### 2. Antragsunterlagen

#### 2.1. Antragsformular

Der Antrag ist schriftlich (1-fach) zu stellen (das Antragsformular finden Sie auf unserer Homepage (<https://www.lksuedwestpfalz.de/buergerservice/abteilungen/bauen/>))

Die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen, sind genau zu bezeichnen.

Antragsberechtigt sind:

- a) die Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam
- b) die Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam
- c) jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann (z.B. Notar)
- d) die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Buchstaben a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen.

Zusätzlich sind folgende Unterlagen mit dem Antrag einzureichen:

#### 2.2. Aufteilungspläne, Format max. DIN A3!

- a) Amtlicher Lageplan (Maßstab 1 : 1000)  
Erhältlich ist dieser beim Vermessungs-/Katasteramt oder evtl. bei Ihrer zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung.
- b) Ergänzender Lageplan (Maßstab 1:500; wenn im amtlichen Lageplan nicht alle auf dem Grundstück bzw. der Grundstückseinheit befindlichen Gebäude dargestellt sind.

- c) Aufteilungspläne, dazu gehören:
- alle Grundrisse der einzelnen Gebäude mit numerischer Zuordnung (sollten Spitzböden im Gebäude bzw. in den Gebäuden vorhanden sein, sind für diese ebenfalls Grundrisspläne vorzulegen und evtl. den entsprechenden Wohnungen mit Nr. zuzuordnen oder ohne Nummernzuordnung zu belassen. Die Zugänge zu den Spitzböden, auch wenn sie über Dachluken erfolgen, sind in den Plänen sowohl im Grundriss des Spitzbodens als auch im Grundriss des darunter liegenden Geschosses darzustellen.
  - Ansichten und Schnitt(e) (bitte hier keine Nummernzuordnung)
  - Angabe der Wohnungs-/Gewerbeeinheitengrößen in m<sup>2</sup> (erkennbar muss sein, wie viele Wohnungen/Gewerbeeinheiten es insgesamt sind und die Gesamtflächen der einzelnen Wohnungen/Gewerbeeinheiten sind anzugeben).

#### Hinweis:

Für vollständig im Gemeinschaftseigentum stehende Nebengebäude (z.B. Garage, Abstellschuppen, etc.) reicht ein Grundrissplan, wenn klar ist, dass an dem Gebäude kein Sondereigentum begründet wird. Auf die Vorlage von Ansichten und Schnitte kann dann verzichtet werden.

Eine Verwendung von Fotografien als Ersatz für die Gebäudeansichten ist nicht möglich.

Legen Sie **alle Pläne in mindestens 2-facher Ausfertigung** bei. Ein Plansatz verbleibt bei der Bauaufsichtsbehörde, ein Plansatz ist für die antragstellende Person bestimmt. Sollten Sie weitere Ausfertigungen der Aufteilungspläne benötigen (z.B. für Notar, Grundbuchamt, Hausverwaltung etc.), reichen Sie bitte entsprechend mehr Ausfertigungen ein.

Die Ausstellung der Mehrausfertigungen ist gebührenpflichtig.

### **3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne**

#### **3.1**

Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und 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 entweder dem derzeitigen tatsächlichen Baubestand entsprechen oder aber den künftigen Baubestand darstellen.

#### **3.2.**

Die Pläne dürfen keine aufgeklebten Klappen, Tipp-Ex-Eintragungen oder Radierungen enthalten.

#### **3.3.**

##### **Nummerierung**

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer Nummer in einem Kreis (z.B.: ①, ②, etc) gekennzeichnet. Eine Nummer kann aus Zahlen, Buchstaben oder einer Kombination aus beiden bestehen.

- Die Zuordnung muss eindeutig sein!

Jeder einzelne Raum, einschließlich der Balkone, muss mit einer Ziffer gekennzeichnet sein. Es reicht nicht aus, die gesamte Wohnung farblich zu umranden und mit einer Nummer zu versehen. Es wird empfohlen, die Nummern je nach Eigentum farblich zu unterscheiden, dies ist jedoch kein Muss. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben.

Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Treppenträume, Heizung, nicht nutzbare Dachräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Diese Räume können mit "G" oder mit "A" gekennzeichnet werden oder ohne Nummer verbleiben.

Eine Kennzeichnung der gemeinsamen Räume ist nicht vorgeschrieben, wird aber empfohlen.

Nicht zulässig ist es, mehrere Einheiten mit derselben Nummer zu kennzeichnen. Dies gilt auch dann, wenn die mit derselben Nummer gekennzeichneten Einheiten eine unterschiedliche Zweckbestimmung haben, denn der Aufteilungsplan trifft keine Aussage über die Zweckbestimmung einer Einheit.

### **3.4.**

Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer. Diese Räume müssen dem Eigentumsanteil zugeordnet werden oder ansonsten Gemeinschaftseigentum sein. Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z. B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen) erforderlich sind.

### **3.5.**

Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum in Gebäuden liegt nur vor, wenn es „abgeschlossen und verschließbar“ ist. Bei Keller- und Speicherabteilen tragen Sie bitte die Art des Abschlusses in die Pläne ein, z. B. „abschließbare Lattenverschläge“.

### **3.6.**

Soll an Stellplätzen, ebenerdigen Terrassen sowie außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstücks Sondereigentum begründet werden, müssen diese durch vollständige zeichnerische Darstellung und Maßangaben im Aufteilungsplan (Grundriss, Lageplan) eindeutig bestimmt sein.

### **3.7.**

(Tief-)Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert und vermaßt sind.

Bei beweglichen Stellplätzen (z.B. horizontal verschiebbare Stellplätze, Duplexparker) muss der Aufteilungsplan eindeutig wiedergeben innerhalb welcher Grenzen sich die Stellplatzfläche maximal horizontal und/oder vertikal bewegt. Auch die numerische Kennzeichnung muss eindeutig sein. Beachte dazu § 7 Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 06.07.2021.

## **4. Weiter ist zu beachten**

### **4.1.**

Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder der Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die

entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. Bad oder Dusche müssen nicht zwingend vorhanden sein. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen. Jedem Teileigentumsanteil, der eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Ladengeschäft, Büro, etc.), müssen eigene WCs zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

#### **4.2.**

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

#### **4.3.**

Wohnungs- und Teileigentum müssen 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.

#### **Wichtiger Hinweis:**

**Im Zuge der Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgt keine bauordnungs- oder bauplanungsrechtliche Überprüfung der Unterlagen. Die antragstellende Person erklärt im Zuge des Antrages auf Abgeschlossenheitsbescheinigung gegenüber der Baubehörde, dass die vorgelegten Unterlagen dem tatsächlichen oder zukünftigen Bautenstand entsprechen**