



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

### Allgemeines

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Absatz 4 in Verbindung mit § 3 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist die Grundlage für die Bildung von Wohnungs- bzw. Teileigentum (Eigentumswohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, wie z.B. Gewerberäumen, nicht ausgebauter Dachraum, PKW- Stellplätze) wenn der Neubau von Eigentumswohnungen oder die Aufteilung eines Mietshauses in separat verkäufliche Eigentumswohnungen geplant ist. Die Erteilung ist gebührenpflichtig.

Sie ist die Bestätigung der baulichen Abgeschlossenheit von Wohnungen und anderen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen als Voraussetzung zur Schaffung von Einzeleigentum. Die **Abgeschlossenheitsbescheinigung enthält jedoch keine Feststellung, dass die errichteten und genutzten Räume oder die zu errichtenden oder zu ändernden Räume** hinsichtlich ihres Bestandes oder ihrer Nutzung den **bauplanungs- und bauaufsichtsrechtlichen Vorschriften entsprechen**.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) werden pro Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen und das Grundstück selbst ist darzustellen. Bei Änderungsanträgen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der unveränderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch.

Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht bzw. Dauernutzungsrecht nach § 32 in Verbindung mit § 31 WEG ist nur die betroffene Wohnung bzw. gewerbliche Einheit darzustellen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und der dazu gehörende Aufteilungsplan bilden die Grundlage für eine vom Notar zu erstellende notarielle Teilungserklärung. Mit dieser Teilungserklärung kann dann beim zuständigen Grundbuchamt des Amtsgerichts die Anlegung von Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbüchern beantragt werden. Im Falle eines Dauerwohnrechtes bzw. Dauernutzungsrechtes wird im Grundbuch kein eigenes Blatt angelegt, sondern nur eine Belastung eingetragen.

Der Antragsteller und der Planverfasser erklären bei bestehenden baulichen Anlagen und bei Neubauten mit Ihrer Unterschrift, dass die eingereichten Unterlagen mit dem bauaufsichtlich letzten genehmigten Stand übereinstimmen.

Bei Neubauvorhaben wird empfohlen, die Abgeschlossenheitsbescheinigung erst zur Nutzungsaufnahme zu beantragen, um die zu erwartenden Kosten durch eventuelle Umplanungen im Rahmen zu halten. Sollte es dennoch zur nachträglichen Änderung der Bescheinigung/Zeichnung kommen, unterliegt diese ebenfalls der Gebührenpflicht. Für eine Änderung der Bescheinigung bzw. der betroffenen Zeichnung ist ein gesonderter Antrag mit Benennung des Gebührenschuldners zu stellen.



## Notwendige Antragsunterlagen

1. Schriftlicher Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung ..... **1-fach**
2. Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate) ..... **1-fach**  
Bitte wenden Sie sich an das Amtsgericht Hildesheim, Abteilung: Grundbuch, Kaiserstraße 60, 31134 Hildesheim, Tel.: 05121 968-0.
3. Aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht älter als 3 Monate) mit Eintragung aller Gebäude und baulichen Anlagen ..... **2-fach**  
Bitte wenden Sie sich an das Katasteramt Hildesheim, Langelinienwall 26, 31134 Hildesheim, Tel.: 05121 164-346, oder an einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (Ö.b.V.I.).
4. Grundrisszeichnungen aller Geschosse, einschließlich Keller- und Dachgeschoss (auch Speicher und Spitzböden), Schnittzeichnungen, alle Ansichten jeweils mit Vermaßung..... **2-fach**

Die Grundriss-, Schnitt- (Längs- **und** Querschnitt) und Ansichtszeichnungen (alle vier Seiten – bei geschlossener Bauweise auch die Ansicht der Brandwände) werden von allen Gebäuden mit Anbauten (auch genehmigungsfreie Carports, Garagen und Nebengebäude etc.) auf dem Grundstück benötigt. Die Bauzeichnungen müssen bei bestehenden Gebäuden den (genehmigten) Baubestand wiedergeben, d.h., der wirklich vor Ort vorhandenen Bausubstanz entsprechen. Bei zu errichtenden bzw. zu verändernden Gebäuden muss der Aufteilungsplan den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen (Genehmigungsplanung).

5. Ggf. aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung der Stellplätze ..... **2-fach** (auch Duplexparker oder Quadraparker) und Teile vom Sondereigentum die außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück liegen, mit Bemaßung der Fläche und den Abständen zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen

**Sofern zusätzliche Ausfertigungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt werden, sind entsprechende Mehrausfertigungen der unter Ziffer 3 bis 5 genannten Unterlagen einzureichen.**

## Beschaffenheit der Aufteilungspläne

Die Zeichnungen müssen maßstabsgerecht; mit Maßketten versehen, lesbar und nicht zusammengeklebt sein. Ein bestimmter Maßstab ist nicht vorgeschrieben. Zulässig ist jeder Maßstab, der eine angemessene Lesbarkeit der Bauzeichnung sicherstellt. Wird der Antrag schriftlich gestellt, ist die Bauzeichnung in zweifacher Ausfertigung in Papierform beizufügen; sie darf das Format **DIN A3** nicht übersteigen. Die Eingrenzung des Formats der Bauzeichnung soll das spätere Scannen und Archivieren erleichtern. Um die Lesbarkeit der Bauzeichnung sicherzustellen, kann sie auf mehrere Blätter verteilt werden.

Jede Zeichnung muss eindeutig zuzuordnen sein (Bezeichnung: Grundriss; Ansicht; Lage, Hausnummer; Straße; Ortsteil etc.) und zusätzlich muss auf dem Lageplan der Nordpfeil vorhanden sein.

In den Grundrissen der Aufteilungspläne sind alle Wohnräume, Gewerberäume, Abstellräume, Balkone, Garagen, Stellplätze, Flächen etc., die zu einem Sondereigentum gehören, deutlich mit Bezeichnung der Nutzung und mit einer jeweils gleichen arabischen Nummer zu kennzeichnen.



### Beispiel:

Einheit 1: Jeden Raum dieser Einheit im Grundriss mit 1 beziffern

Einheit 2: Jeden Raum dieser Einheit im Grundriss mit 2 beziffern, usw.

Räume von Gewerbeeinheiten sind als Gewerbe- oder Praxisraum und Wohnräume mit Zimmer oder Raum zu bezeichnen.

In den Grundrissen sind die Schnittlinien, mit Sichtrichtung, durch den gesamten Grundriss darzustellen. Handschriftliche Eintragungen, Bleistifteintragungen und Korrekturintragungen (z.B. Tipp-Ex) sind nicht zulässig. Berichtigungen sind deutlich zu kennzeichnen (z. B. Nummer im Kellerraum geändert oder Balkon wurde nicht errichtet, mit Unterschrift). Ferner dürfen die Bauzeichnungen keine Prüfvermerke (z.B. Stempel) von Behörden tragen.

Treppenhäuser, Heizungs-, Hausanschlussräume oder ähnliche dem Gebrauch aller Bewohner dienenden Räume sind zwingend Gemeinschaftseigentum. Das Gleiche gilt grundsätzlich für Räume, die den Zugang zu solchen vorbezeichneten Räumen gewähren. Gemeinschaftlich genutzte Räume (z.B. Treppenhaus, Heizungsraum, Waschküche, Trockenraum, Raum eines gemeinsamen Stromzählers usw.) sind nicht zu kennzeichnen, sondern bleiben frei (also nicht etwa beispielsweise „G“ für „Gemeinschaft“ eintragen). Bei allen nicht gekennzeichneten Räumen gehen wir regelmäßig davon aus, dass es sich um Gemeinschaftsräume handelt.

**Bitte lassen Sie auf den Plänen einen Freiraum von 10 x 10 cm für die behördlichen Stempel.**

***NEU ab 01.12.2020:*** Offene Gebäudeteile, Terrassen, Kelleraußentreppen, Freisitze, Pergolen, Carports und offene Kfz-Stellplätze können als abgeschlossen bescheinigt werden, wenn sie in den Plänen bemaßt dargestellt sind. Die Maßangaben müssen so präzise sein, dass sich die Größe und die Lage der Flächen, auf die sich das Sondereigentum bezieht, ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes, eindeutig bestimmen lassen. Das Gebäude bietet sich zum Beispiel als Bezugspunkt insbesondere bei Stellplätzen in einem Gebäude (zum Beispiel einer Tiefgarage) an.

*Die Vorschrift gilt nicht für Stellplätze und Teile des Grundstücks, die im gemeinschaftlichen Eigentum verbleiben sollen, auch wenn an ihnen Sondernutzungsrechte begründet werden sollen.*

### **Begriff der Wohnung**

Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Ausguss und WC.

Zur abgeschlossenen Wohnung können zusätzliche Räume, Garagen, Stellplätze und Flächen außerhalb des Gebäudes gehören, wobei die Räume aber abschließbar sein müssen. Kellerräume, zusätzliche Räume, Garagen, Stellplätze und Flächen können einer Einheit zugeordnet werden, dann erhalten sie die gleiche Nummer wie die Einheit.

Kellerräume, zusätzliche Räume, Garagen und Stellplätze können jedoch auch mit einer eigenen Nummer gekennzeichnet werden. Die Zuordnung zu den Einheiten kann dann frei gestaltet werden (z.B. Einheit 1 bis 6; Stellplätze 7 bis 8; Kellerräume 9 bis 15).

Räume, die zwar zu Wohnzwecken bestimmt sind, aber die genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, können nicht als Wohnung im Sinne der oben angeführten Vorschriften angesehen werden.



Freiflächen, Stellplätze im Gebäude oder auf dem Grundstück können nur zugeordnet werden, wenn die Größe und der Abstand zu Gebäuden oder Grundstücksgrenzen durch Maßangaben bestimmt sind.

Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören. Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentums-einheit sein. Stellplätze in einer Mehrfachparkanlage (zum Beispiel Duplex- oder Quadruplex-Anlage) sind in dem Plan des jeweiligen Stockwerks (zum Beispiel „Tiefgaragenebene U1“), auf der sich über-einander mehrere Stellplätze befinden, mit mehreren Nummern zu bezeichnen. Dabei ist jedoch jeder Nummer ein Hinweis darauf anzufügen, auf welchen Stellplatz sie sich bezieht. Bei zwei übereinanderliegenden Stellplätzen könnten die Stellplätze etwa mit „Nr. 5 (oben)“ und „Nr. 6 (unten)“ bezeich-net werden. Alternativ kann auch jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk dargestellt werden. Bei jeweils zwei übereinanderliegenden Stellplätzen müssen dann die unteren und die oberen Stellplätze jeweils in einem separaten Plan mit Nummern bezeichnet werden.

Kellerräume, Stellplätze und zusätzliche Räume, die nicht den Einheiten zugeordnet werden sollen, erhalten keine Kennzeichnung. Das Notariat kann die Zuordnung in der Teilungserklärung eintragen.

Gewerbliche Einheiten müssen eigene WCs haben, die im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen können.

Der Unterschied zwischen Wohnungen und „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen“ ergibt sich aus der Zweckbestimmung der Räume. „Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume“ sind z.B. Läden, Werkstatträume, sonstige gewerbliche Räume, Praxisräume, Garagen, Stellplätze und dergleichen.

### **Abgeschlossenheit der Wohnung**

Aus den Bauzeichnungen muss ersichtlich sein, dass die Wohnungen oder die „nicht zu Wohnzwe-cken dienenden Räume“ in sich abgeschlossen sind.

1. Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, keine Verbindung(-stür) zwischen zwei Einhei-ten besteht und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben; der Zugang darf nicht über ein anderes Sonderei-gentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen. WC, Wasser-versorgung, Abguss und Kochgelegenheit müssen innerhalb der Wohnung liegen. Zu diesem Zweck ist in den Grundrisszeichnungen ein Bad mit der Bezeichnung „Bad mit WC“ zu kenn-zeichnen, sofern sich nicht noch ein zusätzliches WC in der Wohnung befindet. In der Küche muss die Bezeichnung „Küche“ eingetragen werden. Ferner sind in der Küche zeichnerisch ein Herd und ein Spülbecken (beinhaltet Wasserversorgung und Abguss gem. WEG) darzu-stellen. Das Erfordernis gilt für Räume mit Kochgelegenheit sinngemäß.
2. Bei „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen“ gelten diese Erfordernisse sinngemäß. Bei gewerblichen Einheiten (z. B. Läden, Büros) müssen eigene WC's vorhanden sein, diese kön-nen im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.
3. Zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen können zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des jeweiligen Ab-schlusses gehören.



## **Schlussbemerkungen**

Dieses Hinweisblatt wurde nach dem derzeitigen Wissensstand erstellt und ist nur als Hilfestellung gedacht.

Eine Gewähr auf Vollständigkeit/Richtigkeit kann nicht gegeben werden.

Eine Vorprüfung der eingereichten Unterlagen ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Im Einzelfall kann, in Absprache mit dem/der Sachbearbeiter/in, stichprobenartig eine grobe Prüfung erfolgen. Dies geschieht dann ohne Anerkennung eines Rechtsanspruches.

Die Entscheidung über die Eintragung der Einheiten bleibt allein dem Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht vorbehalten.

Eintragungen/Änderungen, die vom Grundbuchamt gefordert werden, können nur in den originalen Plänen vorgenommen werden, wobei hier die Übersichtlichkeit noch nachvollziehbar sein muss. Ansonsten sind neue Pläne einzureichen.