

## M E R K B L A T T

Seite 1 von 6

### **Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

#### Allgemeines

Nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 3 WEG können Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungs- und Teileigentum, für Stellplätze sowie für außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks ausgestellt werden. Da die Bescheinigung pro Grundstück ausgestellt wird, sind demnach alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude (z. B. auch Garagen, Gartenhäuser, sonstige Nebenanlagen) sowie alle Stellplätze und Freiflächen darzustellen.

Für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WEG ist es ausreichend, nur die betroffene Wohnung darzustellen. Für diese Wohnung wird nur eine Belastung im Grundbuch eingetragen; es wird kein eigenes Grundbuchblatt gebildet. Für ein Dauernutzungsrecht gilt dies entsprechend.

#### Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind:

- die Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam
- die Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam
- jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann
- die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der v. g. Personen vorlegen

Die Antragsteller/innen müssen auf dem Antragsformular sowie auf allen Aufteilungsplänen unterschreiben.

Bei Anträgen für bestehende Gebäude ist im Antragsformular durch Ankreuzen zu erklären, dass die dem Antrag beigefügten Bauzeichnungen (Aufteilungspläne) mit dem vorhandenen Bestand übereinstimmen.

## MERKBLATT

Seite 2 von 6

Weiterhin sind das Baujahr des Gebäudes sowie das Aktenzeichen der zuletzt erteilten Baugenehmigung anzugeben.

### Antragsunterlagen

1. Antragsformular  
Das Antragsformular des Landkreises Waldeck-Frankenberg ist zu verwenden. Der Antrag ist schriftlich, einfach zu stellen. Die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen, sind genau zu bezeichnen.
2. Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 4 Wochen).
3. Planunterlagen
  - 3.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500/ 1:1.000 (nicht älter als ein Jahr)
  - 3.2. Aufteilungspläne im Maßstab 1:100  
Dazu gehören alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden sowie Ansichten und Schnitte.

Bei Änderungsanträgen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen in den nicht geänderten Bereichen ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch. Geben Sie im Antragsformular bitte das Aktenzeichen der vorherigen Abgeschlossenheitsbescheinigung mit an.

Die Planunterlagen sind mindestens in 2-facher Ausfertigung beizufügen. Ein Exemplar ist davon für die Akte der Bauaufsicht bestimmt. Sollten Sie weitere genehmigte Aufteilungspläne benötigen, reichen Sie bitte entsprechend mehr Ausfertigungen ein.

## M E R K B L A T T

Seite 3 von 6

### Beschaffenheit der Aufteilungspläne

Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes sowie die Aufteilung der Freiflächen darstellen. Sie müssen regelmäßig neben den Grundrissen auch Schnitte und Ansichten enthalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Es muss ersichtlich gemacht werden, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum in dem Gebäude sowie auf den Freiflächen zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind.

Bei bestehenden Gebäuden müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen.

Die Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, sind durch Maßangaben zu bestimmen. Die Bemaßung hat ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu erfolgen.

Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder geheftet sein oder Überklebungen, Tippex- Eintragungen oder Radierungen haben. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor.

Jedes Geschoss ist auf einem eigenen Blatt darzustellen. Da noch Platz für Beschriftung und behördliche Stempel benötigt wird, empfehlen wir mindestens das Format DIN-A 3.

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) ist mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis (①, ②, usw.) zu kennzeichnen. Jeder Raum, einschließlich der Balkone, jeder Stellplatz sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks (z. B. Terrasse, Garten, Weg) muss mit einer Kennziffer gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben.

Für Gemeinschaftseigentum ist der Buchstabe „G“ in einem Kreis (ⓐ) zu verwenden.

## MERKBLATT

Seite 4 von 6

Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb dessen 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.

Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum liegt nur vor, wenn es abgeschlossen und verschließbar ist. Bei Keller- und Speicherabteilen ist die Art des Abschlusses in die Pläne einzutragen (z. B. abschließbare Lattenverschlüsse).

Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z. B. durch

- Wände, fest verankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
- In den Fußboden eingelassene Markierungssteine
- Abriebfeste Komponentenklebestreifen
- Markierungsnägel (Abstand untereinander  $\leq 50$  cm)

Die Art des Abschlusses ist in die Planunterlagen einzutragen. Aufgemalte Markierungen sind nicht ausreichend.

### Sonstige Hinweise

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

## MERKBLATT

Seite 5 von 6

können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

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

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.

**Die Prüfung des Antrages erfolgt ausschließlich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Es wird keine baurechtliche Prüfung vorgenommen. Es wird auch nicht überprüft, ob die Antragsunterlagen mit dem Baugenehmigungsbestand des Gebäudes übereinstimmen. Mit einer Abgeschlossenheitsbescheinigung wird also ein illegaler, baurechtlich ungenehmigter Zustand nicht legalisiert.**

**Die Verantwortung für die Richtigkeit der Antragsunterlagen liegt beim Antragsteller. Daher empfiehlt es sich, im Vorfeld zur Antragstellung anhand der Vorakten zu prüfen, ob die Aufteilungspläne dem tatsächlichen genehmigten Zustand entsprechen.**

## MERKBLATT

Seite 6 von 6

### Gebühren

Gebühren werden auf der Grundlage des Verwaltungskostenverzeichnisses der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung in Verbindung mit den Richtlinien zur Bauaufsichtsgebührensatzung des Landkreises Waldeck-Frankenberg erhoben.

### Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an

Landkreis Waldeck-Frankenberg  
Fachdienst Bauen  
Anna-Lena Löber  
Südring 2  
34497 Korbach  
Tel.: (05631) 954 439  
[anna-lena.loeber@lkwafkb.de](mailto:anna-lena.loeber@lkwafkb.de)  
[www.landkreis-waldeck-frankenberg.de](http://www.landkreis-waldeck-frankenberg.de)

### Rechtsgrundlagen

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)  
Allg. Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigung des Wohnungseigentumsgesetz (AVA)  
Verwaltungskostenordnung (VwKostO-MWEVW)