



Merkblatt zur Erlangung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

A. Ausgangspunkt

Die sog. „Abgeschlossenheitsbescheinigung“ des Baurechtsamtes ist die Basis für die Aufteilung eines Grundstücks in Sondereigentum (Wohnungseigentum/nicht zu Wohnzwecken dienende Räume). Mit ihr wird festgelegt, welche Gebäudeteile Sondereigentum einzelner Eigentümer sind bzw. sein können; nicht sondereigentumsf  hige Gebäudeteile stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer.

B. Grundsätze

- Die dem Baurechtsamt einzureichenden Bauzeichnungen müssen *Grundrisse*, *Schnitte* und *Ansichten* im *Maßstab* von mindestens *1:100* aller Gebäude umfassen, an denen Sondereigentum begründet werden soll; bloße Fotos/Bilder muss das Grundbuchamt nicht akzeptieren
→wichtig z.B. bei vom Haus separatem Garagengebäude
- Alle Räume, die zum selben Sondereigentum gehören sollen, müssen in den Plänen *mit der gleichen Nummer* versehen sein →“Nummern“, d.h. nicht nur Bezeichnung mit Buchstaben; ein Mehrfachparker (z.B. Doppelparker/Vierfachparker) erhält nur eine einzige Nummer
- Die Sondereigentumseinheiten müssen in sich „*abgeschlossen*“ sein (→Wände/Decken/Türen); bei Garagenstellpl  tzen genügt „dauerhafte Markierung“ im/am Gebäude
- Die einzelnen Sondereigentumseinheiten sollten *fortlaufend*, bei Mehrhausanlagen/Garagen ggf. jeweils mit einem aussagekräftigen Buchstabenzusatz *numeriert* werden
- Freiflächen und nicht nach außen abgegrenzte Bauteile (z.B. ebenerdige Terrassen, Garten, Freiabstellpl  tze, Carports) sind nicht sondereigentumsf  hig
- Die Numerierung/Bezeichnung der Sondereigentumseinheiten in der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Baurechtsamtes muss mit der Numerierung/Bezeichnung in den Plänen übereinstimmen

C. Praktische Tipps

- Kellerräume/Abstellräume/Garagen/TG-Stellplätze sollten im Zweifel ausdrücklich alle (!) als abgeschlossen bescheinigt werden, auch wenn diese Bauteile nicht von vornherein, sondern ggf. erst später einem bestimmten Sondereigentum zugeordnet werden sollen
→nur Garagenstellplätze *im Sondereigentum* können an Personen außerhalb der Eigentümergemeinschaft veräußert werden
- Das gesamte Gemeinschaftseigentum muss über Gemeinschaftseigentum erreichbar sein (Stichwort: keine „gefangenen Räume“ im Gemeinschaftseigentum! →Dachboden, der nur über Wohnungseigentum erreichbar ist, kann nicht Gemeinschaftseigentum bleiben)
- Die *Miteigentumsanteile* der einzelnen Einheiten werden regelm  ig nach dem Verhältnis der Wohnflächen verteilt (→Architekt); für Garagen/TG-Stellplätze im Zweifel besonders niedrige Anteile bilden
- *Sondernutzungsrechte* (Nutzungsbefugnisse für einzelne Eigentümer) können sowohl an Bauteilen bzw. Flächen im Gemeinschaftseigentum als auch an „eigentlich“ als abgeschlossen bescheinigten (und damit im Grundsatz sondereigentumsf  higen) Räumen eingeräumt werden; das Baurechtsamt ist hierfür nicht zuständig
- Die Abgeschlossenheitsbescheinigung sollte mindestens *in dreifacher Fertigung* (aufteilender Eigentümer, Notar, Grundbuchamt) ausgestellt werden