

Merkblatt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1. Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungs- oder Teileigentum werden nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 WEG pro Grundstück ausgestellt. Es müssen dabei alle Gebäude, die sich auf dem Grundstück befinden, erfasst werden, also auch Garagen, Gartenhäuser, Schuppen oder sonstige Nebengebäude.

2. Antragsunterlagen sowie Beschaffenheit der Aufteilungspläne

Für Ihren Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung werden folgende Unterlagen benötigt:

- Aktueller Lageplan (Maßstab 1:500, nicht älter als 1 Jahr)
- Grundrisse sämtlicher Geschosse (UG, EG, OG, DG)
- Schnitt
- Sämtliche Ansichten

In den Grundrissen müssen **alle Räume bezeichnet** (Küche, Bad, etc.) und mit **derselben Ziffer** gekennzeichnet sein (Wohnung 1 erhält die Ziffer 1, Wohnung 2 erhält die Ziffer 2, usw.).

Diese Kennzeichnung mit Ziffern ist auch bei der Wohneinheit zugeordneten Garagen oder Stellplätzen/Carports vorzunehmen. Diese müssen durch **dauerhafte Markierung**, z.B. durch Wände, fest verankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall; in den Fußboden eingelassene Markierungsteine; abriebfeste Komponentenklebestreifen oder Markierungsnägel in sich abgeschlossen sein.

Separate Räumlichkeiten bzw. Flächen, denen ein Sondereigentum zugeteilt werden soll und die nicht einer Wohneinheit zugeordnet sind, müssen ebenfalls kenntlich gemacht werden und in deutlicher Form mit beantragt werden.

Alle gemeinschaftlich genutzten Bereiche, wie z.B. Treppenhaus, Heizraum, Waschkeller müssen mit einem „**G**“ (Gemeinschaftseigentum) ausgewiesen werden. Auch Sondernutzungsrechte (z.B. für Terrassen, Carports oder auf dem Grundstück liegende Stellplätze) müssen mit „Sondernutzungsrecht“ oder „**SNR**“ gekennzeichnet sein.

Der Heizraum und jede Wohnung müssen über einen eigenen Zugang oder über eine gemeinschaftlich genutzte Fläche erreichbar sein. Das bedeutet, dass in den Grundrissen das Treppenhaus und ggf. der Vorraum zum Heizraum als Gemeinschaftsfläche ausgewiesen sein muss.

Bitte reichen Sie die Plansätze in mind. **3-facher Ausfertigung** (möglichst ungebunden bzw. nicht miteinander verklebt, aber sortiert und auf DIN A4 gefaltet) ein. Ein Plansatz verbleibt beim Landratsamt, der zweite ist für den Notar und den dritten benötigt der Notar zur Weiterleitung ans Grundbuchamt. Sollten Sie für die eigenen Unterlagen oder für andere Wohnungseigentümer weitere Fertigungen benötigen, so reichen Sie bitte die entsprechende Anzahl von Plansätzen ein.

3. Weiter ist zu beachten

Innerhalb einer jeden Wohnung müssen sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder Kochgelegenheit reicht es aus, wenn entsprechende Anschlüsse vorhanden sind. Bad oder Dusche müssen nicht zwingend vorhanden sein. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen.

Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- und Betriebsstätte ist (Laden, Büro etc.), müssen eigene WCs zugeordnet sein. Diese 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. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümerinnen und Eigentümer erreichbar sein. Bitte beachten Sie auch, dass dies für den Heizungsraum gilt.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Landratsamt Ravensburg
Bau-und Umweltamt/Kreishaus II
Gartenstr. 107
88212 Ravensburg
Frau Österle, Tel. 0751 / 85-4110
Email: m.oesterle@rv.de