

## **Erläuterungen zur Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Bildung von Wohn- und Teileigentum**

### **Unterlagen:**

Neben dem Antrag sind folgende Unterlagen in **mindestens 2-facher Ausfertigung** einzureichen:

- a) **Lageplan** mit allen auf dem Grundstück befindlichen oder geplanten Gebäuden (auch Nebenanlagen)
- b) **Grundrisse** des Gebäudes für alle Geschosse (auch ggf. vorhandener Spitzboden) im Maßstab 1:100  
Für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist es notwendig, dass die Grundrisse mit Zahlen so gekennzeichnet werden, dass hieraus jedes Sondereigentum (Wohnungen, Gewerbe) und die gemeinsam zu nutzenden Räume deutlich ersichtlich sind (z. B. alle zur Wohnung 1 gehörenden Räume mit ①, alle zur Wohnung 2 gehörenden Räume mit ② und alle Gemeinschaftsräume gar nicht gekennzeichnet).
- c) **Schnittzeichnungen** des Gebäudes
- d) **Ansichten** des Gebäudes (hier müssen alle in den Grundrissen dargestellten Fensteröffnungen - auch Dachflächenfenster - erkennbar sein).
- e) Sollten **weitere Gebäude** (auch Nebenanlagen) auf dem Grundstück stehen oder errichtet werden, gilt auch hierfür das unter b) - d) Genannte

### **Hinweise:**

Achten Sie bitte bei der Antragstellung darauf, dass ein Grundstück ggf. aus **mehreren Flurstücken** bestehen kann. In diesem Fall sind von Ihnen alle Flurstücke anzugeben.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung kann nur erteilt werden, wenn jedes **Sondereigentum in sich abgeschlossen** ist:

„Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind (z.B. durch Wände und Decken) und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Wasserversorgung, Ausguss und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen. Zusätzliche Räume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen, müssen verschließbar sein.“ (Auszug aus den Verwaltungsvorschriften zu §§ 7 und 32 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG)

Es ist darauf zu achten, dass keine Öffnungen zwischen den einzelnen Sondereigentumsbereichen bestehen (auch eine abschließbare Tür ist nicht zulässig).

Bei einem **gemeinschaftlichen Gebrauch der Heizungsanlage** ist darauf zu achten, dass der Heizungsraum einschließlich Zugang im Gemeinschaftseigentum aller Nutzer stehen muss.

Nach dem WEG kann Sondereigentum an **bereits errichteten oder noch zu errichtenden Gebäuden** (bzw. noch umzubauenden Gebäuden) erteilt werden. Es ist nicht notwendig, dass der Umbau bereits erfolgt ist.

Ansprechpartnerin: Marion Balsliemke, Tel.: 05246/961-294,  
E-Mail: marion.balsliemke@verl.de