

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach WEG

Gesetzliche Grundlagen

Die bauliche Abgeschlossenheit von Wohnungen wird im Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 (WEG) geregelt.

Jedem Miteigentümer wird ein Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder bestimmten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in einem auf dem Grundstück zu errichtenden oder bereits bestehenden Gebäude oder Gebäuden eingeräumt. (§ 3 Abs. 1 WEG).

Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in sich abgeschlossen sind. (§ 3 Abs. 2 WEG).

Voraussetzung für die Einräumung des Sondereigentums ist, dass sich die Beteiligten einigen und das Sondereigentum im Grundbuch eingetragen wird (§ 4 Abs. 1 WEG). Die sonstigen formalen Voraussetzungen des Vertrages regeln § 4 Abs. 2 und 3 WEG.

Bauliche Abgeschlossenheit von Wohnungen

Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die durch

- Wände, die den Anforderungen an Wohnungstrennwände (§ 34 LBO) entsprechen und
- Decken, die den Anforderungen an Wohnungstrenndecken (§ 36 LBO) entsprechen

baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind und einen eigenen, abschließbaren Zugang

- unmittelbar ins Freie oder
- vom einem Treppenhaus, das den Anforderungen an § 39 LBO entspricht,

haben. Wasserversorgung, Ausguss und WC müssen innerhalb der Wohnungen liegen.

Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören, diese Räume müssen verschließbar sein.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden (§ 4 Abs. 2 WEG).

Erforderliche Unterlagen

Die Bescheinigung kann formlos beantragt werden. Alle Grundstücksdaten sind anzugeben (Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundbuch, Blatt-Nr.). Vorzulegen sind gemäß § 32 WEG:

- Lageplan
- Alle Grundrisse, auch Spitzböden
- Alle Ansichten
- Schnitte

Die zeichnerische Darstellung nur eines Teils des Gebäudes, insbesondere nur der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile, genügt nicht! Beispiel: Bei Bildung von Sondereigentum an einer Wohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses muss daher das gesamte Gebäude dargestellt und jeder Raum in jeder Wohnung nummeriert werden.

Die einzelnen Nutzungseinheiten müssen mit **Nummern oder Buchstaben** (1, 2, ...) versehen sein. Es sollen **keine Zusätze** verwendet werden (1.1, 1.2, ...).

- Lageplan: Alle **Gartenflächen, Nebengebäude, Garagen, Carports, Stellplätze und private Zuwegungen** müssen lückenlos zu den einzelnen Nutzungseinheiten oder der Gemeinschaftsfläche zugeordnet werden.
- Grundrisse: Jeder Raum einer Nutzungseinheit muss gekennzeichnet sein, auch Flure, Abstellräume und Gäste-WC. Der Zugang muss über eigene oder gemeinschaftlich genutzte Flächen führen und aus den Plänen nachvollziehbar sein. Auch die Zugänge zu den Spitzböden (Dachluken) sollten dargestellt sein. Das Fehlen der Spitzbodenluken wurde in letzter Zeit mehrfach vom Grundbuchamt moniert und die Pläne zur Überarbeitung zurückgegeben.
- Ansichten und Schnitte: Auch hier sollten die Nutzungseinheiten gekennzeichnet werden. In den Ansichten sollte man in alle Fenster die jeweilige Nummer der jeweiligen Nutzungseinheit schreiben. Das Grundbuchamt hat schon Pläne zur Überarbeitung zurückgegeben, in denen die Nummern in den Ansichten und Schnitten fehlten!

Von allen Unterlagen werden mindestens 2 Ausfertigungen (Antragsteller, Bauaufsichtsbehörde) benötigt.