

## Merkblatt zur Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

### Vorwort

Zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (z. B. bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder Abteilen von Gewerbeeinheiten) benötigen Sie als Grundstückseigentümer/in oder Erbbauberechtigte/r nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) eine Bescheinigung über die Abgeschlossenheit der jeweiligen Wohnung oder Nutzungseinheit. Diese Abgeschlossenheitsbescheinigung wird von der Bauaufsicht auf Grundlage der allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes ausgestellt.

Die Bauaufsicht prüft bei einem Antrag auf Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung **ausschließlich**, ob die jeweilige Wohnung oder Nutzungseinheit in sich abgeschlossen ist. Daher kann aus der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung keine baurechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens abgeleitet werden.

### I. Begriffe im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes

- **Sondereigentum** =  
nach dem **Wohnungseigentumsgesetz** ein dem Volleigentum weitgehend gleichgestelltes Recht an einer Wohnung (Eigentumswohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z.B. Geschäftsräume, Werkstätten, Lagerräume, Arztpraxen usw.). Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstückes erstreckt werden, wenn die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.
- **Miteigentumsanteil** =  
ein rechnerischer Bruchteil am gemeinschaftlichen Eigentum einer Wohnungseigentümer-gemeinschaft.
- **Gemeinschaftliches Eigentum** =  
das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- **Wohnungseigentum** =  
Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem er gehört.
- **Teileigentum** =  
Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- **Sondernutzungsrecht (SNR)** =  
die Befugnis, bestimmte Teile des **Gemeinschaftseigentums** allein zu nutzen. Die anderen Wohnungseigentümer sind von der (Mit-) Nutzung ausgeschlossen. Sondernutzungsrechte werden in der Regel immer dann begründet, wenn die Begründung von **Sondereigentum** an einem Gegenstand (z. B. an Flächen im Garten oder an offenen Stellplätzen) nicht möglich ist.

## II. Welche rechtlichen Anforderungen bestehen an eine abgeschlossene Wohnung?

Eine **Wohnung im Sinne des WEG** ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen. Hierzu gehören eine Küche oder eine Kochnische sowie ein Bad mit Badewanne oder Dusche. Die Eigenschaft als Wohnung geht nicht dadurch verloren, dass einzelne Räume vorübergehend oder dauernd zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken benutzt werden.

Als **nicht zu Wohnzwecken dienende Räume** sind sonstige Räume zu zählen, die sich im Unterschied zu den Wohnungen aus ihrer Zweckbestimmung ergeben, so z. B. Läden, Werkstatträume, Praxisräume, sonstige gewerbliche Räume, Garagen und ähnliches.

Das Merkmal der **Abgeschlossenheit** bezieht sich nur auf die rein tatsächliche, räumliche und funktionelle Abgeschlossenheit. Abgeschlossene Wohnungen und abgeschlossene „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume“ müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und/oder Räumen durch Wände und Decken abgetrennt sein sowie über einen eigenen abschließbaren Zugang verfügen.

In einem Mehrfamilienwohnhaus müssen mindestens zwei Einheiten für abgeschlossen erklärt werden. Die übrigen Flächen bleiben Gemeinschaftseigentum.

Wohnungen mit zwei Geschossen (Maisonettewohnungen) können nur dann für abgeschlossen erklärt werden, wenn die Geschosse innerhalb der abzuschließenden Einheit miteinander verbunden sind.

Auch separate Räume, die sich nicht innerhalb einer Wohnung befinden, sondern nur über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichbar sind, können Teil einer abgeschlossenen Wohnung sein, wenn sie verschließbar sind.

Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume können eigenständig Sondereigentum bilden. Dann müssen sie eine eigene Ziffer erhalten. Sollten sie einer Wohnung oder einem sonstigen Teileigentum zuordnet werden, müssen sie die gleiche Nummerierung haben wie die Einheit, der sie zugeordnet werden soll.

### Hinweise:

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

Die erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung ist im Übrigen kein Verwaltungsakt.

**Die Verantwortung für die Richtigkeit der Antragsunterlagen liegt beim Antragsteller.**

## III. Wann gelten Stellplätze als abgeschlossen?

**Garagenstellplätze** (auch in der Tiefgarage) gelten als abgeschlossen, wenn ihre Flächen am Fußboden durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Diese Markierung muss sich aus der Bauzeichnung, gegebenenfalls durch zusätzliche Beschriftung ergänzt, ergeben. Dauerhafte Markierungen sind zum Beispiel durch Wände oder Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall, festverankertes Geländer, in den Fußboden eingelassene Markierungssteine, abriebfeste Komponentenklebestreifen oder Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50 cm). Aufgemalte Markierungen gelten nicht als „dauerhaft“.

Um Stellplätze in Doppelgaragen für einzeln abgeschlossen zu erklären, ist es erforderlich, dass die Markierung im Aufteilungsplan, analog zu den Garagenstellplätzen, zeichnerisch dargestellt wird. Die Art des Abschlusses **muss** in den Plänen angegeben sein.

**Mehrfachparkanlagen und sonstige Stellplätze**, auch außerhalb von Garagen und Carports, gelten als Räume und können in Verbindung mit den Hauptnutzungseinheiten sondereigentumsfähig sein, wenn sie durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig und nachvollziehbar bestimmt sind. In der Regel sind die Länge, die Breite und der Abstand zu Grundstücksgrenze anzugeben.

#### IV. Wann gelten Freiflächen, ebenerdige Terrassen, Loggien, Dachterrassen und Balkone als abgeschlossen?

Für die Bildung von Sondereigentum an Loggien, Balkonen und (Dach-)Terrassen ist eine vertikale Begrenzung erforderlich. Bei ebenerdigen Terrassen sowie außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstücks kann Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn sie durch eindeutige und nachvollziehbare Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind. Auch in diesen Fällen sind die Länge, die Breite und der Abstand zur Grundstücksgrenze anzugeben.

#### V. Welche Unterlagen werden für den Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt?

Bitte verwenden Sie bei der Antragsstellung, den von der Bauaufsichtsbehörde Landkreis Leipzig zur Verfügung gestellten Vordruck.

- **Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung** (Formular) mit genauer Bezeichnung der zu bescheinigenden Sondereigentumseinheiten
- **Kopie aus dem aktuellen Handels-/Vereinsregisterauszug/Gesellschaftervertrag**  
Legen Sie bitte zum Nachweis der Vertretungsberechtigung eine Kopie aus dem Handels-/Vereinsregister bzw. Gesellschaftervertrag vor, wenn Sie eine juristische Person oder eine Personenhandels-gesellschaft vertreten.
- **Handlungsvollmacht**  
Bitte legen Sie eine Handlungsvollmacht vor, wenn Sie von dem Antragssteller/Eigentümer als Bevollmächtigte/r ernannt wurden. Sollte der Antragsteller/Eigentümer eine juristische Person sein oder aus mehreren Personen bestehen, ist eine natürliche Person als Handlungsbevollmächtigte zu benennen.
- **aktueller Grundbuchauszug** (nicht älter als ein Monat) oder Grundstückskaufvertrag bzw. Erbbauvertrag.  
Beglaubigte Kopien (keine Ablichtungen!) sind auch möglich.  
Dem Kaufvertrag bzw. dem Erbbauvertrag ist eine Erklärung des Grundstückseigentümers eizufügen, die den Antragsteller ermächtigt, im eigenen Namen die Abgeschlossenheitsbescheinigung zu beantragen.
- **amtliche Liegenschaftskarte**
- **aktueller Lageplan (max. im Format A3)**
- **Aufteilungspläne (max. im Format A3)**

Dazu gehören alle **Grundrisse des Gebäudes**, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden. Hinzu kommen sämtliche **Ansichten** und **Schnitte**.

Die Grundrisse, Ansichten und Schnitte werden von allen Gebäuden und Anbauten (auch genehmigungsfreie Garagen und Nebengebäude) auf dem Grundstück benötigt. Die Aufteilungspläne sind zu unterschreiben und mit der Aufschrift „Aufteilungsplan“ zu versehen.

Alle Pläne sind in mindestens in **2facher Ausfertigung** vorzulegen. Hiervon verbleibt eine im Landratsamt. Eine weitere Ausfertigung ist für den Notar bestimmt. Sollten Sie für sich selbst oder Dritte (z. B. Hausverwaltung) Pläne benötigen, reichen Sie bitte entsprechend mehr Ausfertigungen ein. Bitte beachten Sie aber, dass wir für die Bescheinigung dieser Mehrfertigungen eine zusätzliche Gebühr von jeweils 42 € erheben.

Auf dem **Lageplan** muss das Grundstück mit allen Flurstücken gekennzeichnet werden.

Alle Gebäude und sonstige bauliche Anlagen auf dem Grundstück müssen dargestellt sein.

- Bei **Änderungsanträgen** behalten bereits ausgestellte Abgeschlossenheitsbescheinigungen hinsichtlich der ungeänderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den neuen Aufteilungsplänen nur die Änderungen dar.

## VI. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

- Die Aufteilungspläne müssen bei **Neubauten** mit den genehmigten Plänen übereinstimmen.
- Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne dem Baubestand entsprechen.
- Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein, sie dürfen keine aufgeklebten Klappen, keine Bleistift-, Tippex-Eintragungen oder Radierungen aufweisen.
- Jedes Geschoss ist einzeln darzustellen.
- Jede in sich abgeschlossene **Sondereigentumseinheit** wird mit einer arabischen Zahl in einem Kreis gekennzeichnet (z. B. ①). Dabei muss jeder Raum, einschließlich der Balkone oder auch Terrassen (wenn eine direkte Zuordnung erfolgen soll), mit einer arabischen Ziffer (z. B. ①) gekennzeichnet sein.

**Gemeinschaftseigentum** wird ohne Ziffer oder mit einem „G“ gekennzeichnet.

Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Treppenträume, Heizung, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben.

- Räume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen z. B. Keller-, Speicher- oder Hobbyräume), erhalten die gleiche Ziffer wie die Einheit, der sie angehören.
- Die Nutzung der Räume ist anzugeben.

## VII. Nachträgliche Änderung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Nach der Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung können sich noch nachträgliche Veränderungen ergeben, wenn beispielsweise das Dachgeschoss ausgebaut oder zwei Wohnungen zusammengelegt wurden. In einem solchen Fall muss für das Gesamtgebäude kein neuer Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt werden. Der Antrag kann sich nur auf die Änderungen beschränken, die sich gegenüber den beim Grundbuchamt vorhandenen Plänen ergeben. Fügen Sie jedoch dem Antrag auch in diesem Fall alle Gebäudeschnitte und Ansichten bei, und achten Sie bitte darauf, dass die Änderung aus den Unterlagen nachvollziehbar erkennbar ist.

### Beispiel:

Bei der baulichen Zusammenlegung der Wohnungen 7 + 8 in einem Zehnfamilienhaus muss nur die neue zusammengelegte Wohnung dargestellt werden. Die neue Wohnung kann entweder die Nummer 7 oder 8 behalten. Es kann aber auch eine bisher noch nicht vergebene Nummer vergeben werden.

Sie erhalten dann eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, die nur die geänderten Wohnungen/Räume darstellt. Die vorangegangenen Abgeschlossenheitsbescheinigungen behalten für die von der Änderung nicht betroffenen Einheiten ihre Gültigkeit. Auch wenn die alte Abgeschlossenheitsbescheinigung bezüglich der nicht geänderten Einheiten ihre Gültigkeit behält, muss die neue Abgeschlossenheitsbescheinigung keinen Bezug auf die vorangegangene Bescheinigung nehmen.