

# Informationen zum Antrag zur Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Nachfolgend erhalten sie Informationen zum Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgrund des § 7(4) des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Der Antrag kann mit dem Antragsformular durch jeden Antragsberechtigten gestellt werden.

Antragsberechtigt sind n.g. Personen:

1. **Grundstückseigentümer\*innen**, einzeln oder gemeinsam
2. die **Erbbauberechtigte/n Person/en**, einzeln oder gemeinsam
3. **alle**, die ein **rechtliches Interesse** an der Bescheinigung darlegen können
4. Personen, die eine **Einverständniserklärung** einer der o.g. Antragsberechtigten vorlegen kann. (1.-3.)

## Folgende Unterlagen und Nachweise sind 1-fach beizufügen:

- **Nachweis der Antragsberechtigung**
  - **Kopie des Kaufvertrages**
  - **Notariell beglaubigte Einverständniserklärung der unter Punkt 1 bis 3 genannten Antragsberechtigten**
  - **Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eigentüternachweis**
- **Grundbuchauszug** des Grundstückes, maximal 4 Wochen alt. Das Bestandsverzeichnis, sowie die I. und II. Abteilung sind ausreichend. Sie erhalten die Grundbuchauszüge beim zuständigen Amtsgericht. Gegebenenfalls sind auch Erbbaugrundbuchauszüge bzw. sämtliche Wohnungsgrundbücher als Nachweis der Eigentumsverhältnisse notwendig.
- ggf. **Auszug aus dem Handelsregister, Genossenschaftsregister, Vereinsregister** oder ersatzweise Bestätigung der Vertretungsbefugnis durch einen Notar, wenn es sich bei dem Eigentümer des belasteten Grundstückes um eine juristische Person handelt.
- ggf. **Handlungsvollmacht**, wenn eine Bevollmächtigung durch den Antragsberechtigten vorliegt.
- Ist der Antragsteller eine juristische Person oder besteht aus mehreren Personen, ist eine natürliche Person als Handlungsbevollmächtigte zu benennen.

- Wird der Antrag von mehreren natürlichen Personen gestellt, ist es notwendig eine natürliche Person als Bezugsberechtigten zu benennen.
- **Kartenauszug** (Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Liegenschaftskarte)

Bei Bestandsgebäuden Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich, auf dem mit Datum vom Architekten oder öffentlichen bestellten Vermessungsingenieur bestätigt ist, dass der Ortsvergleich durchgeführt wurde (nicht älter als 2 Jahre).

Bei zu errichtenden Gebäuden Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Liegenschaftskarte neustem Datums (nicht älter als 2 Jahre).

### **Folgende Unterlagen und Nachweise sind mind. 2-fach beizufügen:**

- **Aufteilungspläne** für alle sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude unter Angabe der Himmelsrichtungen sowie Freiflächen mit Planstempel inkl. Maßstabsangabe sowie Maßkette in mindestens 2-facher Ausfertigung. (Max. im Format DIN A3)

Diese müssen bei **bestehenden Gebäuden** den tatsächlichen Bestand darstellen, bei zu **errichtenden Gebäuden** den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen.

- Aus den Aufteilungsplänen müssen die Wohnungen, auf die sich das Wohnungseigentum beziehen soll, sowie die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, auf die sich das Teileigentum beziehen soll, ersichtlich sein. Hierzu sind alle zu dem jeweiligen Wohnungseigentum / Teileigentum gehörenden Einzelräume in den Zeichnungen mit der **gleichen Ziffer** zu kennzeichnen. Die farbige Kennzeichnung ist nicht vorgeschrieben, kann jedoch zusätzlich angebracht werden.
- Nach Ziff. 5 der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften für die Ausstellung von Bescheinigungen gem. § 7 WEG sind nur solche Wohnungen in sich abgeschlossen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind, u. a. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörde an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder Vorraum haben. Zu den abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören; Wasserversorgung, Abguss und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen. Außerhalb des Wohnungsabschlusses liegende zusätzliche Räume müssen verschließbar sein.
- Das Sondereigentum an einem **Stellplatz** kann zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören. Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein.

- **Stellplätze** (Tiefgaragenstellplätze, Garagenstellplätze, Carports und Stellplätze im Außenbereich) und **außerhalb des Gebäudes liegende Teile** des Grundstückes können nur als abgeschlossen bescheinigt werden, wenn diese im Aufteilungsplan bestimmt sind. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.
- **Stellplätze in Mehrfachparkanlagen**, an denen Sondereigentum begründet werden soll, müssen in den Bauzeichnungen eindeutig bezeichnet werden. Zulässig ist es auch jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen.

Wir bitten Sie, bei der Einreichung der Unterlagen zu beachten, dass eine Ausfertigung der Pläne bei unseren Akten verbleibt. Prüfen Sie deshalb, wie viele Mehrausfertigungen Sie benötigen.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**☎ Frau Hoffmann-Mucke (06124) 510 529**

Aarbergen, Heidenrod, Hohenstein, Hünstetten, Idstein, Schlangenbad, Bad Schwalbach, Waldems

**☎ Frau Lang (06124) 510 505**

Eltville, Geisenheim, Kiedrich, Lorch, Oestrich-Winkel, Rüdesheim, Walluf

**☎ Frau Philipps (06124) 510 9516**

Niedernhausen, Taunusstein

✉ [baulasten@rheingau-taunus.de](mailto:baulasten@rheingau-taunus.de)