

## Merkblatt 8 Baurecht: Abgeschlossenheitsbescheinigung

### 1 Abgeschlossenheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Rechtsgrundlagen der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Sondereigentum, Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht finden sich im Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

WEG BGBI. I, S. 175  
vom 15.03.1951

Für Verfahrensfragen gilt die allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 (4) Nr. 2 und § 32 (2) Nr. 2 WEG vom 19.03.1974 (Bundesanzeiger Nr. 58 vom 23.03.1974).

### 2 Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung

#### 2.1 Zuständige Behörde

Die Bescheinigung wird von der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt. Für die Landeshauptstadt Erfurt ist dies das **Bauamt**.

§ 7 (4) Nr. 2 und § 32 (2)  
Nr. 2 WEG  
§ 58 ThürBO

#### 2.2 Antragsteller

Der Eigentümer/Erbbauberechtigte oder ein Antragsteller, der berechtigtes Interesse nachweist, kann die Teilung des Eigentums erklären. Folglich können auch nur diese die Bescheinigung zur Abgeschlossenheit beantragen. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer, ist die Vollmacht des Eigentümers mit dem Antrag oder der Nachweis des berechtigten Interesses (z.B. Kaufvertrag, Vorvertrag) vorzulegen.

Bei Wohnungseigentümergeinschaften ist ein Vertreter durch Vollmacht aller Eigentümer zu benennen. Die Vollmacht ist einfach im Original dem Antrag beizufügen.

#### 2.3 Form des Antrages

Der Antrag ist **schriftlich** zu stellen. Da es für diesen Antrag keinen öffentlich bekannt gemachten Vordruck gibt, wird empfohlen, den im **Bürgerservice Bauverwaltung** und im Internet unter **www.erfurt.de** kostenlos erhältlichen Antragsvordruck zu verwenden.

§ 14 VwVfG

Der **Antrag mit** den notwendigen **Vollmachten/Nachweisen** sowie die zugehörigen Unterlagen: **Bauzeichnungen, Auszug aus der Liegenschaftskarte/Katasterkarte und ggf. ein Lageplan** sollten mindestens in **zweifacher** Ausfertigung eingereicht werden. Sind Mehrfertigungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung erwünscht, so sind durch den Antragsteller weitere Exemplare der Antragsunterlagen einzureichen.

### **3 Anforderungen an die Unterlagen**

#### **3.1 Inhalt des Antrages**

Der Antrag muss folgende Angaben enthalten:

- Name, Anschrift des Antragstellers
- bei juristischen Personen: Angabe des gesetzlichen Vertreters
- bei Eigentümergemeinschaften/Eheleuten: Angabe des Vertreters
- wenn Antragsteller nicht Eigentümer ist: Vollmacht des Eigentümers und
- Angaben zum Grundstück (Ort, Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur, Flurstück).

Die **Kopie des aktuellen Grundbuchauszuges**, ggf. Kaufvertrag, werden bei Bedarf nachgefordert.

#### **3.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasterkarte)**

Dem Antrag ist ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte / Katasterkarte (erhältlich in der Kartenstelle des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung) beizufügen. Das entsprechende Flurstück ist farbig zu kennzeichnen. Da der Auszug Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird, sollte auf eine gute Qualität (keine unleserliche oder maßstabsveränderte Kopie) geachtet werden.

Amt für Geoinformation  
und Bodenordnung,  
Kartenstelle,  
Warsbergstr. 1

#### **3.3 Lageplan**

Ein Lageplan wird erforderlich, wenn außerhalb des Gebäudes noch andere bauliche Anlagen (z. B. Garagen) zu Sondereigentum erklärt werden sollen oder der Gebäudebestand durch Neubau und Abbruch gegenüber dem Auszug aus der Liegenschaftskarte verändert werden soll. Der Maßstab des Lageplans sollte nicht kleiner als Maßstab 1:500 sein. Das Sondereigentum ist eindeutig vom Gemeinschaftseigentum zu trennen. Sondernutzungsrechte sind nicht darzustellen. Der Lageplan ist vom Antragsteller oder vom Lageplanfertiger zu unterschreiben.

#### **3.4 Bauzeichnungen, Kennzeichnung der Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum**

Es sind sämtliche Gebäude und Gebäudeteile mit allen Grundrissen (auch denen der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden), Ansichten und Schnitte mindestens im Maßstab 1:100 darzustellen. Grundrisse, Ansichten und Schnitte sind bei Gebäuden, die vollständig im Gemeinschaftseigentum stehen sollen, nicht zwingend erforderlich. Bei Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht reicht die Darstellung der entsprechenden Wohnung bzw. der entsprechenden Räume.

Bei Grundrissen ist die Nutzung der einzelnen Räume anzugeben, soweit diese für die Beurteilung der Abgeschlossenheit der Wohnung von Bedeutung sind. Dies betrifft vor allem Küchen/Kochgelegenheiten und Bäder/WC, die für das Vorhandensein einer Wohnung von zwingender Bedeutung sind. Gewerbeeinheiten müssen mindestens über ein WC verfügen, welches auch außerhalb der Einheit liegen kann. Bei Keller- und Speicherabteilen ist die Art des Abschlusses, z. B. verschließbare Lattenverschlüsse, in den Grundrissen einzutragen.

In den Bauzeichnungen ist das Sondereigentum eindeutig vom Gemeinschaftseigentum zu trennen. Es ist zu beachten, dass Hausanschlussräume und Heizräume immer Gemeinschaftseigentum sind.

Bei zu Sondereigentum erklärten Garagenstellplätzen ist auf Bauzeichnungen durch Beschriftung anzugeben, durch welche dauerhaften Markierungen die einzelnen Stellplätze gekennzeichnet werden.

In Betracht kommen Wände aus Stein oder Metall, fest verankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall, fest verankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall, in den Boden eingelassene Markierungssteine oder Ähnliches.

Die Bauzeichnungen müssen maßstäblich sein unter Angabe des Maßstabes oder die Bauzeichnungen sind vollständig zu bemaßen.

In den Aufteilungsplänen dürfen keine Tipp-Ex-Auftragungen, Radierungen oder Aufkleber vorhanden sein, da diese zum Bestandteil einer Urkunde werden. Weiterhin dürfen keine nachträglichen Änderungen auf den Zeichnungen vorgenommen werden.

Alle Räume einer Sondereigentumseinheit sind mit einer gleichen Nummer zu versehen, vorzugsweise ein Kreis mit Nummer. Weitere Untergliederungen (wie 1 a, 1 b, 1 c oder 1.1, 1.2, 1.3) sind nicht zulässig. Gemeinschaftseigentum ist nicht zu nummerieren.

Sondereigentum, welches außerhalb der abgeschlossenen Wohnung liegt (z.B. abschließbare Abstell-, Boden- oder Kellerräume sowie Tiefgaragen- oder Garagenstellplätze) können die gleiche Nummer erhalten wie die entsprechend zugeordnete Wohnung. Es ist jedoch auch möglich, diese als getrennte Sondereigentumsanteile fortlaufend weiter zu nummerieren (z.B. Wohnungen mit Nummer 1 bis 7, Kellerräume mit Nummer 8 bis 15, Garagenstellplätze mit Nummer 16 bis 25)

Befinden sich auf einem Flurstück mehrere Wohn- oder Gewerbegebäude, so sind die einzelnen Sondereigentumsanteile fortlaufend zu nummerieren, also nicht für jedes Gebäude neu beginnend.

Hubplattformen (Doppel- oder Mehrfachparker) werden jeweils als ein Modul (als ganze Mechanik) als Sondereigentum bescheinigt.

Stellplätze im Freien sowie Stellplätze in Carportanlagen sind nicht sondereigentumsfähig und werden nicht bescheinigt.

## **4. Besonderheiten**

### **4.1 Änderungsanträge**

Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind grundstücksbezogen. Für jedes Grundstück wird **nur eine** Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt.

Änderungen hinsichtlich der Zuordnung von Sondereigentum sowie andere Veränderungen an den Sondereigentumsanteilen werden als Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung bearbeitet. Dargestellt werden nur die Änderungen gegenüber den beim Grundbuchamt befindlichen Plänen (z.B. bei nachträglichem Ausbau eines Dachgeschosses, einer Nutzungsänderung, Anbau von Balkonen etc.). Die entsprechend erforderlichen Baugenehmigungen sind zuvor einzuholen.

## 4.2 Grundstücksteilung/-verschmelzung

Wohnungseigentum darf nicht an mehreren Grundstücken begründet werden. Insofern eine Grundstücksteilung, z.B. bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück, beabsichtigt ist, so müssen zunächst der vermessungsamtliche Veränderungsnachweis vorliegen und die neuen Grundstücksgrößen sowie die Flurstücksnummern bekannt sein. Eine Kopie des Veränderungsnachweises ist den Unterlagen beizufügen.

Sind bei einer Abgeschlossenheitsbescheinigung Überbauungen von Nachbargrundstücken betroffen, so muss die dingliche Sicherung der Überbauung den Antragsunterlagen beigelegt werden. Ist diese vorhanden, so kann auch eine Überbauung auf einem Teil eines Fremdgrundstückes in die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit einbezogen werden.

## 5 Kosten

Es werden folgende Gebühren nur gegen Vorkasse erhoben:

### 5.1 Erstbescheinigung

Wohnung mit zugeordnetem Sondereigentum (z.B. Garage, Schuppen, Kellerraum, TG-Stellplatz; gleichlautend nummeriert) - pro Wohnung 50,00 EUR 'nicht zu Wohnzwecken dienend' - Sondereigentum (Gewerbeinheit, TG-Stellplatz, Keller, Garage, Abstellraum) - pro Sondereigentum 50,00 EUR

Thüringer  
Baugebührenverordnung  
(von 2010)  
Tarifstelle Nr. 8.6

### 5.2 Änderungsanträge

Nachtrag wegen Bildung weiterer Wohnungen oder Sondereigentums - pro Wohnung oder Sondereigentum 50,00 EUR

ThürVwKostG i. V. m.  
ThürAllgVwKostO

Nachtrag wegen Verschiebung der Aufteilungsnummern bei Wohnungen, Kellerräumen oder TG-Stellplätzen - je Wohnung/Sondereigentum 50,00 EUR oder Festlegung im Einzelfall

Es werden grundsätzlich nur zwei Exemplare gefertigt, 1 x erhält der Antragsteller zurück. Weitere Ausfertigungen sind gegen gesonderte Gebühr möglich. Die Gebührenerhebung erfolgt dann zusätzlich nach Zeitaufwand.

### 5.3 Beglaubigte Kopien bereits erstellter Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Es ist möglich beglaubigte oder einfache Kopien von Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu erhalten.

Dazu muss das berechtigte Interesse nachgewiesen werden (siehe Punkt 2.2). Ein formloser schriftlicher Antrag ist notwendig.

ThürVwKostG i. V. m.  
ThürAllgVwKostO

Die **Anträge** sind im **Bauamt, Bürgerservice Bauverwaltung** zu stellen.

Warsbergstr. 1, Zi. C144

Die **Bearbeitung** erfolgt im **Bauamt, Abteilung Bauaufsicht**.

Warsbergstr. 3