

Hinweise zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

Zur Vermeidung von Rechtsnachteilen wird die Inanspruchnahme einer notariellen Beratung empfohlen.

Folgende Hinweise können einen Notar nicht ersetzen und vermitteln nur einen allgemeinen Überblick.

Wohnungs- bzw. Teileigentum kann nur an einem Grundstück begründet werden. Sofern sich das betroffene Bauwerk auf mehreren Grundstücken befindet, setzen Sie sich bitte mit dem Amt für Bodenmanagement zur Herbeiführung einer Grundstücksvereinigung in Verbindung.

Zur Bildung von Wohnungs- bzw. Teileigentum benötigen die Eigentümer von Immobilien eine Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gegeben sind, wird anhand der Bauzeichnungen geprüft, die mit den nach dem Wohnungseigentumsgesetz – WEG – erforderlichen Angaben (siehe unten Ziffer 1) ergänzt wurden (dann: Aufteilungsplan siehe unten Ziffer 2).

Die Bauzeichnungen müssen dem Gebäudebestand entsprechen bzw. bei neu zu errichtenden Gebäuden müssen sie mit den genehmigten Bauvorlagen übereinstimmen. Bei zu errichtenden Gebäuden müssen die Voraussetzungen für eine bauaufsichtliche Genehmigung des Bauvorhabens nach Maßgabe der eingereichten Bauzeichnungen gegeben sein.

Begriffsbestimmungen:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung (Definition des Begriffes Wohnung siehe unten Ziffer 3) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Sondereigentum kann nur gebildet werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume/Raumeinheiten in sich abgeschlossen und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

Abgeschlossenheit ist dann gegeben, wenn eine Raumeinheit baulich vollkommen von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist und einen eigenen, abschließbaren Zugang vom Freien, über ein Treppenhaus oder über einen Vorraum hat. (Achtung: Kein Zugang über Flächen/Räume, die zu einem anderen Sondereigentum gehören).

Räume außerhalb eines abgeschlossenen Bereichs, wie z.B. Speicher- oder Kellerräume und dauerhaft markierte Garagenstellplätze können auch die Voraussetzung der Abgeschlossenheit erfüllen. Innerhalb eines Gebäudes erfolgt die bauliche Trennung durch Decken, Wände und Türen.

Ziffer 1: Ergänzungen

Aus der Bauzeichnung müssen die Räume und Flächen, auf die sich das Sondereigentum beziehen soll, ersichtlich sein. Gemäß § 7 Abs. 4 WEG sind alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen. Die Verwendung von Buchstaben ist unzulässig.

Die gemeinschaftlich genutzten Räume sind mit einem „ G “ zu kennzeichnen, wobei Räume, die der Gebäudeversorgung dienen, immer im gemeinschaftlichen Eigentum stehen müssen!

Die Maßangaben zu Stellplätzen und Teilen des Grundstücks, an welchen Sondereigentum begründet werden soll, müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

Ziffer 2: Aufteilungsplan

Die Aufteilungspläne sind zweifach einzureichen. Ein Plansatz verbleibt beim Bauaufsichtsamt, den anderen erhält der/die Antragsteller/in zusammen mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung zurück.

Die Aufteilungspläne bestehen aus folgenden Unterlagen:

- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Ansichten mindestens 2-fach Maßstab mindestens 1:100 max. DIN A3
- Schnitt mindestens 2-fach Maßstab mindestens 1:100 max. DIN A3
- Grundrisse mindestens 2-fach Maßstab mindestens 1:100 max. DIN A3
- Ggf. Aufteilungsplan mit Darstellung der Stellplätze sowie der außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks max. DIN A3

Ziffer 3: Begriff der Wohnung

Als Wohnung gelten alle Räume welche die Führung eines Haushalts ermöglichen. Dazu zählen in jedem Fall Küche und Bad bzw. ein Raum mit Wasserversorgung, Abguss und WC.

Auch wenn einzelne Räume vorübergehend oder dauerhaft für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet werden, geht dadurch die Eigenschaft als Wohnung verloren. Allerdings zählen Praxisräume, Werkstätten und Läden nicht zu dieser Kategorie, da sich hier die Zweckbestimmung aus der Beschaffenheit der Räumlichkeiten ergibt.

Zu den abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Wasserversorgung, Abguss, Bad und WC müssen innerhalb des Wohnungsabschlusses liegen. Zusätzliche Räume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen, müssen abschließbar sein.

Wichtig !

Die Prüfung eines Antrages für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgt nach den Regeln des WEG, eine baurechtliche Prüfung findet nicht statt. Somit ist durch eine Abgeschlossenheitsbescheinigung keine Übereinstimmung mit dem Baugenehmigungsstand des Gebäudes garantiert. Ein baurechtlich nicht genehmigter Zustand wird also durch die erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht legalisiert. Die Verantwortlichkeit liegt hier beim Antragsteller, weshalb vorab stets geprüft werden sollte, ob die zugrunde liegenden Aufteilungspläne der Räumlichkeiten mit dem tatsächlich genehmigten Zustand übereinstimmen.