

Merkblatt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

(Aufteilung von Wohnungen oder Geschäftsräumen)

Folgende Unterlagen sind erforderlich:

- 1. Antragsformular**
- 2. Lageplan**
- 3. Schnittzeichnungen**
- 4. Gebäudeansichten von allen auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (von allen Seiten)**
- 5. Grundrisse von Keller- bis zum Dachgeschoss inkl. Raumkennzeichnung (auch vom Speicher/Spitzboden)**
- 6. Maßstab 1:100**

Anzahl der Ausfertigungen bitte mit dem Notar besprechen. In der Regel reichen 4 Ausfertigungen (je eine für Notar, Amtsgericht (Grundbuch), Bauordnungsamt und zum eigenen Verbleib).

In den Grundrissen wird z.B. in der Wohneinheit „1“ jeder Raum mit „1“ beziffert. In allen weiteren Wohneinheiten mit „2“, „3“ usw. fortfahren. Zudem muss in jedem Raum die Nutzung angegeben sein. Türansläge bitte ebenfalls darstellen.

Die Schnittzeichnungen und Gebäudeansichten sollten ebenfalls entsprechend beziffert werden.

Kellerräume und Balkone erhalten die Ziffern der jeweiligen Wohneinheiten.

Terrassen **ohne** eindeutige bauliche Abgrenzung dürfen nicht beziffert werden.

Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind.

Terrassen und Stellplätze, die bemaßt dargestellt werden, können beziffert werden.

Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden. Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks müssen durch Maßangaben (Länge und Breite) im Aufteilungsplan bestimmt sein.

Jeder muss sein Eigentum betreten können, ohne durch das Eigentum von jemand anderem zu müssen.

Der Heizraum muss von allen Eigentümern betreten werden können.

Bei Gasthermen ist der Standort in jeder Wohneinheit darzustellen.

Dachluken müssen ebenfalls dargestellt sein (im Obergeschoss- und Dachgeschossgrundriss)

Die Zeichnung muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein. Die Zeichnungen dürfen nicht größer als DIN A 3 Format sein.

Die Pläne (max. DIN A 3) dürfen **nicht** zusammengeklebt (Tesafilm, Klebstoff) oder zusammengeheftet sein oder Überklebungen sowie Tipp-Ex-Eintragungen enthalten.

Allgemeines

Abgeschlossenheit bedeutet im weitesten Sinne die Grenze zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum innerhalb der Wohnanlage und des Grundstücks.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird vom Grundbuchamt beim Amtsgericht als Anlage zur Eintragung von bestimmten Rechten (meistens die Einrichtung von Sondereigentum) benötigt.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungs- oder Teileigentum werden nach § 7 Abs. 4 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) **pro Grundstück** ausgestellt. Es müssen dabei alle Gebäude, die sich auf dem Grundstück befinden, erfasst werden, also auch Garagen, Gartenhäuser, Schuppen und sonstige Nebengebäude.

Eine Wohnung gilt als abgeschlossen, wenn sie baulich, räumlich und funktionell vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum aus hat. Ist eine Nutzungseinheit nur über eine andere Einheit zu erreichen, so ist diese nicht in sich abgeschlossen.

Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind:

- a) Die Eigentümerinnen und Eigentümer
- b) Die Erbbauberechtigten
- c) Jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung nachweisen kann (z.B. Kaufinteressent)
- d) Die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen (z.B. Makler, Architekten)

Baurechtliche Zulässigkeit

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung trifft keine Aussage über die baurechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens, da keine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Prüfung stattfindet. Zur Klärung der „Zulässigkeit“ ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Gebühren

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO NRW) vom 3. Juli 2001 (GV. NRW S. 262) in der zur Zeit geltenden Fassung **gebührenpflichtig** und richtet sich nach dem Verwaltungsaufwand sowie der Anzahl der gebildeten Eigentumseinheiten.