

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Wohnungseigentum können Sie nur bilden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Daher benötigen Sie für die Grundbucheintragung eine Bescheinigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde, eine sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Mit dieser Bescheinigung wird nachgewiesen, dass die Wohnung oder sonstige Räume in sich abgeschlossen sind. Zusätzlich zu der Bescheinigung ist eine von der Baubehörde genehmigte Bauzeichnung (sog. Aufteilungsplan) erforderlich. Ferner müssen die Eigentümerin bzw. der Eigentümer in öffentlich beglaubigter Form die Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt abgeben, dass das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentum aufgeteilt wird.

Die zuständige Bauaufsichtsbehörde bescheinigt mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung, welche Räume einer Wohnung, abgetrennte Garagen oder Keller sondereigentumsfähig sind. Die Räume müssen dafür eine in sich geschlossene Einheit des Wohnhauses bilden.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird ungeachtet bauordnungsrechtlicher Vorschriften erteilt. Es wird empfohlen, den Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung bei Neubauprojekten erst dann zu stellen, wenn eine Genehmigungsfähigkeit des laufenden Bauantrages absehbar ist.

Folgende Unterlagen sind für die Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich: siehe „Unterlagen“

Bauzeichnungen legen Sie bitte jeweils zweifach und im Format bis maximal DIN A 3 und in einem einheitlichen Maßstab vor, in welchen die als abgeschlossen geltenden Sondereigentume durch Ziffern bezeichnet sind.

Kosten

Die Gebühr für die Ausfertigung eines Aufteilungsplans beträgt nach Tarifstelle 3.1.7.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW (AVerwGebO NRW) für die erste Ausfertigung 100 €.

Die Gebühr über die Entscheidung zur Bildung von Sondereigentum beträgt nach Tarifstelle 3.1.7.2. der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW (AVerwGebO NRW)

- je Sondereigentumsanteil (z.B. je Wohnung) 50 € bis 150 € und
- je Stellplatz 20 €

Unterlagen

1. Antragsformular mit Unterschrift des Bauherrn
Name, Anschrift des Antragstellers/Bevollmächtigten (antragsberechtigt ist der Eigentümer, der Erbbauberechtigte und jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht z.B. Erwerber)

- bei juristischen Personen: Angabe des rechtlichen Vertreters
- bei Eigentümergemeinschaften/Eheleuten: Angabe des Vertreters
- Angaben zum Grundstück: Ort, Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur, Flurstück,
- Angabe der Blattnummer aus dem Grundbuch
- Nachweis Eigentümer (z.B. durch aktuellen Grundbuchauszug oder Kaufvertrag)

2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (max. 6 Monate alt) mit Kennzeichnung des Grundstücks (gestrichelte Linie um Grundstücksgrenzen):

- Wenn nur Räume innerhalb des Hauptgebäudes in die WEG-Bescheinigung aufgenommen werden sollen, sind im Liegenschaftskatasterauszug keine Ordnungsnummern erforderlich

3. Lageplan wird erforderlich, wenn außerhalb des Gebäudes liegende Teile und/oder bauliche Anlagen zu Sondereigentum erklärt werden sollen.

- Falls Garagen oder Stellplätze als abgeschlossen bescheinigt werden sollen, müssen diese im maßstäblichen Lageplan gekennzeichnet und eindeutig bemaßt (Größe und Lage ausgehend von den Grundstücksgrenzen bestimmbar) werden, sowie Ordnungsnummern erhalten

(Garagen und Stellplätze dürfen sowohl die Ordnungsnummer einer Wohnung erhalten als auch eigene Ordnungsnummern zugewiesen bekommen)

!!! Beachte: Die Zuwegungen müssen gesichert sein! D.h., die Stellplätze/Garagen bzw. außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks müssen über Gemeinschaftsflächen bzw. über Eigentumsanteile derselben Ordnungsnummer zugänglich sein.

- Falls außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks in die WEG-Bescheinigung aufgenommen werden sollen, sind diese ebenfalls im Lageplan darzustellen, zu bemaßen und mit einer Ordnungsnummer zu versehen (in diesem Fall handelt es sich um ein gebundenes Eigentum, d. h., dass außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks zwangsläufig einer Wohnung zuzuordnen sind und keine eigenen Ordnungsnummern haben dürfen)

4. Grundrisse mit Ordnungsnummern (Zahl im Kreis für Eigentumsflächen oder ein "G" im Kreis für Gemeinschaftsflächen) in allen Räumen

- Angabe der Nutzungen der Räume (vor allem Küchen, Bäder/WC)
- Gemeinschaftsflächen müssen auch über Gemeinschaftsflächen erreichbar sein (es ist nicht möglich, dass eine Gemeinschaftsfläche nur über eine Eigentumsfläche erreicht wird)
- falls vorhanden, ist auch der Grundriss vom Spitzboden erforderlich (mit Ordnungsnummer)

5. alle Ansichten mit Zuweisung von Ordnungsnummern (Zahl im Kreis für Eigentumsflächen oder ein "G" im Kreis für Gemeinschaftsflächen) an allen Öffnungen (Fenstern und Türen)

6. mind. 1 Schnitt (ohne Ordnungsnummern)