

B8

ABGESCHLOSSENHEITS- BESCHEINIGUNG



Inhalt

	Vorwort	220
I.	Begriffe im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes	220
II.	Welche rechtlichen Anforderungen bestehen an eine abgeschlossene Wohnung?	221
III.	Wann gelten Stellplätze als abgeschlossen?	221
IV.	Wann gelten Freiflächen, ebenerdige Terrassen, Loggien, Dachterrassen und Balkone als abgeschlossen?	222
V.	Welche Unterlagen werden für den Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt?	222
VI.	Erläuterungen zum Antragsformular	223
VII.	Erläuterungen zu den erforderlichen Bauvorlagen	225
VIII.	Was wird bei einem Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung geprüft?	227
IX.	Nachträgliche Änderung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung	228

Vorwort

Zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (z. B. bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder für das Abteilen von Gewerbeeinheiten) benötigen Sie als Grundstückseigentümer/in oder Erbbauberechtigte/r nach dem „Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) eine Bescheinigung über die Abgeschlossenheit der jeweiligen Wohnung oder Nutzungseinheit. Diese Abgeschlossenheitsbescheinigung wird von der Bauaufsicht auf der Grundlage der allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes ausgestellt.

Die Bauaufsicht prüft bei einem Antrag auf Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung **ausschließlich**, ob die jeweilige Wohnung oder Nutzungseinheit in sich abgeschlossen ist. Daher kann aus der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung keine baurechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens abgeleitet werden.

I. Begriffe im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes

- **Sondereigentum** =
nach dem **Wohnungseigentumsgesetz** ein dem Volleigentum weitgehend gleichgestelltes Recht an einer Wohnung (Eigentumswohnung) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. Geschäftsräumen, Werkstätten, Lagerräumen, Arztpraxen usw.). Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, wenn die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.
- **Miteigentumsanteil** =
ein rechnerischer Bruchteil am gemeinschaftlichen Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft.
- **Gemeinschaftliches Eigentum** =
das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- **Wohnungseigentum** =
Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- **Teileigentum** =
Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- **Sondernutzungsrecht (SNR)** =
die Befugnis, bestimmte Teile des **Gemeinschaftseigentums** allein zu nutzen. Die anderen Wohnungseigentümer sind von der (Mit-) Nutzung ausgeschlossen. Sondernutzungsrechte werden in der Regel immer dann begründet, wenn die Begründung von **Sondereigentum** an einem Gegenstand (z. B. an Flächen im Garten oder an offenen Stellplätzen) nicht möglich ist.

II. Welche rechtlichen Anforderungen bestehen an eine abgeschlossene Wohnung?

Eine **Wohnung im Sinne des WEG** ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen. Hierzu gehören eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Ausguss und WC. Die Eigenschaft als Wohnung geht nicht dadurch verloren, dass einzelne Räume vorübergehend oder dauernd zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken benutzt werden.

Als **nicht zu Wohnzwecken dienende Räume** sind sonstige Räume zu zählen, die sich im Unterschied zu den Wohnungen aus ihrer Zweckbestimmung ergeben, so z. B. Läden, Werkstatt Räume, Praxisräume, sonstige gewerbliche Räume, Garagen und ähnliches.

Das Merkmal der **Abgeschlossenheit** bezieht sich nur auf die rein tatsächliche, räumliche und funktionelle Abgeschlossenheit einer Einheit. Abgeschlossene Wohnungen und abgeschlossene „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume“ müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und/oder Räumen durch Wände und Decken abgetrennt sein sowie über einen eigenen, abschließbaren Zugang verfügen.

In einem Mehrfamilienwohnhaus müssen mindestens zwei Einheiten für abgeschlossen erklärt werden. Die übrigen Flächen bleiben Gemeinschaftseigentum.

Wohnungen mit zwei Geschossen (Maisonettewohnungen) können nur dann für abgeschlossen erklärt werden, wenn die Geschosse innerhalb der abzuschließenden Einheit miteinander verbunden sind.

Auch separate Räume, die sich nicht innerhalb einer Wohnung befinden, sondern nur über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichbar sind, können Teil einer abgeschlossenen Wohnung sein, wenn sie verschließbar sind.

Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume können eigenständig Sondereigentum bilden. Dann müssen sie eine eigene Ziffer erhalten. Sollten sie einer Wohnung oder einem sonstigen Teileigentum zugeordnet werden, müssen sie die gleiche Nummerierung haben wie die Einheit, der sie zugeordnet werden sollen.

III. Wann gelten Stellplätze als abgeschlossen?

Garagenstellplätze (auch in der Tiefgarage) gelten als abgeschlossen, wenn ihre Flächen am Fußboden durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Diese Markierung muss sich aus der Bauzeichnung, gegebenenfalls durch zusätzliche Beschriftung ergänzt, ergeben. Dauerhafte Markierungen sind zum Beispiel Wände oder Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall, festverankertes Geländer, in den Fußboden eingelassene Markierungssteine, abriebfeste Komponentenklebestreifen oder Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50 cm). Aufgemalte Markierungen gelten nicht als „dauerhaft“.

Um Stellplätze in Doppelgaragen für einzeln abgeschlossen zu erklären, ist es erforderlich, dass die Markierung im Aufteilungsplan, analog zu den Garagenstellplätzen, zeichnerisch dargestellt wird. Die Art des Abschlusses **muss** in den Plänen angegeben sein.

Mehrfachparkanlagen und sonstige Stellplätze, auch außerhalb von Garagen und Carports, gelten als Räume und können in Verbindung mit den Hauptnutzungseinheiten sondereigentumsfähig sein, wenn sie durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig und nachvollziehbar bestimmt sind. In der Regel sind die Länge, die Breite und der Abstand zur Grundstücksgrenze anzugeben.

IV. Wann gelten Freiflächen, ebenerdige Terrassen, Loggien, Dachterrassen und Balkone als abgeschlossen?

Für die Bildung von Sondereigentum an Loggien, Balkonen und (Dach-)Terrassen ist eine vertikale Begrenzung erforderlich. Bei ebenerdigen Terrassen sowie außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstücks kann Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn sie durch eindeutige und nachvollziehbare Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind. Auch in diesen Fällen sind die Länge, die Breite und der Abstand zur Grundstücksgrenze anzugeben.

§ Die Definitionen ergeben sich aus der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift vom 19.03.1974 für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs.4 Nr.2/§ 32 Abs.2 Nr.2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

V. Welche Unterlagen werden für den Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt?

Die nachfolgende Liste soll Ihnen als Orientierung dienen, welche Unterlagen einem Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung im Regelfall beizufügen sind. Ob diese Unterlagen auch in Ihrem konkreten Einzelfall vorzulegen sind, erfahren Sie im Bereich „Baulasten“ der Bauaufsicht.

Bauvorlage-Nr.	Erforderliche Bauvorlage/Unterlage
1.	Antragsformular
2.	Liegenschaftsplan mit Auszug aus dem Grundstücksnachweis
3.	Freiflächenplan
4.	Aufteilungspläne/ggf. auch Sondernutzungspläne a) Grundrisse b) Gebäudeschnitt/e c) Ansichten ggf. Lichtbilder

 Immer vorzulegen

 Je nach Vorhaben vorzulegen

→ Erläuterungen zu den einzelnen Bauvorlagen finden Sie im Abschnitt VI dieses Kapitels.

VI. Erläuterungen zum Antragsformular

Bitte verwenden Sie bei der Antragsstellung, soweit möglich, den von der Bauaufsicht Frankfurt zur Verfügung gestellten Vordruck.

Sie können den Antrag auch formlos einreichen. Achten Sie in diesem Fall bitte darauf, dass der formlose Antrag nachvollziehbar ist **und** alle Angaben aus dem o. g. Antragsformular enthält.

Bitte geben Sie alle antragsgegenständlichen Flurstücke und Liegenschaftsbezeichnungen an.



Fundstelle des Antragsformulars im Internet: www.bauaufsicht-frankfurt.de



Den Formularsatz erhalten Sie auch in der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht.

1	Antrag auf Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WoEiG)	Aktenzeichen
	An den Magistrat der Stadt Frankfurt am Main Bauaufsicht Kurt-Schumacher-Str. 10 60311 Frankfurt am Main	Eingangsstempel
2	Grundstück (Liegenschaften)	Bezirk, Flur, Flurstück/e
		Straße, Hausnummer
		Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden <input type="checkbox"/> , wenn ja AZ: _____
		Bauantrag vorhanden <input type="checkbox"/> , wenn ja AZ: _____

Zu Feld 2 BAUGRUNDSTÜCK

Vergewissern Sie sich, dass die liegenschaftsbezogenen Angaben (Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur- und Flurstücksnummer/n) den Angaben im Lageplan und in den Grundstücksnachweisen entsprechen.

3	Antrag-steller/in	Name, Vorname	Telefon
	Vollmacht bzw. Legitimation beilegen, wenn der Unterschriftgeber nicht in eigenem Namen handelt	Straße, Hausnummer	Fax
		Postleitzahl, Ort	E-Mail

Zu Feld 3 ANTRAGSTELLER/IN

Als Antragsteller/in ist in der Regel eine natürliche Person zu benennen. Sollte die Bauherrschaft eine juristische Person sein, geben Sie den/die gesetzliche/n Vertreter/in namentlich an und legen Sie die entsprechenden Handels-, Vereinsregisterauszüge oder sonstige Legitimationen dem Antrag bei.

Als Postanschrift sind Postfach oder eine Adresse außerhalb Deutschlands generell unzulässig.



KOPIE AUS DEM HANDELS-/VEREINSREGISTERAUSZUG/GESELLSCHAFTERVERTRAG

Legen Sie bitte zum Nachweis der Vertretungsberechtigung eine Kopie aus dem Handels-/Vereinsregister bzw. Gesellschaftervertrag vor, wenn Sie eine juristische Person oder eine Personenhandels-gesellschaft vertreten.

→ Weitere Informationen zu gesetzlichen Vertretungen finden Sie in [Kapitel A2](#), Abschnitt I a.



HANDLUNGSVOLLMACHT

Bitte legen Sie eine Handlungsvollmacht vor, wenn Sie von der Bauherrschaft als Bevollmächtigte/r ernannt wurden. Sollte die Bauherrschaft eine juristische Person sein oder aus mehreren Personen bestehen, ist eine natürliche Person als Handlungsbevollmächtigte zu benennen. Einen speziell für die Antragstellung entwickelten Vollmachtsvordruck finden Sie im Kapitel „Formulare“ auf der Internetseite der Bauaufsicht Frankfurt.



Fundstelle im Internet: www.bauaufsicht-frankfurt.de

→ Weitere Informationen zu Bevollmächtigungen finden Sie in [Kapitel A2](#), Abschnitt 1 b.

<p>4 Antragstext</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Räume (z.B. Keller, Tiefgaragenstellplätze etc.), die mit Sondernutzungsrecht einer Wohnung zugeordnet werden, sind hier nicht aufzuführen.</p> <p>Bei Nummerierung mit mehreren Nachkommastellen ist eine separate Übersicht beizulegen.</p>	<p>Die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WoEigG) für die Teileigentum bildenden, in den beiliegenden Aufteilungsplänen</p> <p>mit Nr. von <input type="text"/> bis <input type="text"/> bezeichneten Wohnungen (im Wohnungseigentum enthalten: <input type="checkbox"/> Keller, <input type="checkbox"/> TG-Stellplätze, <input type="checkbox"/> <input type="text"/>)</p> <p>mit Nr. von <input type="text"/> bis <input type="text"/> bezeichneten, eigenständig abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden (gewerblich genutzten) Einheiten</p> <p>mit Nr. von <input type="text"/> bis <input type="text"/> bezeichneten, eigenständig abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden und nicht einer Wohnung zugeordneten (Neben)Räume wie eigenständige Kellerräume, Garagen etc.</p> <p>wird hiermit beantragt.</p>
---	--

Zu Feld 4 ANTRAGSTEXT

Bitte geben Sie die Nummern der antragsgegenständlichen Einheiten genau ein. Achten Sie bitte darauf, dass diese mit den Angaben in den Aufteilungsplänen übereinstimmen.

<p>5 Anlagen zum Antrag</p> <p>Bitte beachten Sie: Die Planunterlagen sind mindestens 1fach einzureichen. Es erfolgt keine Archivierung bei der Bauaufsicht</p>	<p>1. Liegenschaftsplan Mst. 1:500 2. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten / ggf. Fotos) 3. notwendige Legitimationen bei jurist. Personen oder Vertretern des Antragstellers 4. Sonstiges: </p> <p>Es liegen Planunterlagen für insgesamt 1 Original und Mehrausfertigungen bei. (Wir weisen darauf hin, dass entsprechend den Gebührenvorschriften der Stadt Frankfurt am Main je Mehrausfertigung eine Gebühr von 25 % der für das Original erhobenen Gebühr anzusetzen ist.)</p>
--	--

Zu Feld 5 ANLAGEN

Hier haben Sie die Möglichkeit, die Ausstellung von gebührenpflichtigen Mehrausfertigungen zu beantragen. Bitte fügen Sie dem Antrag die entsprechende Anzahl der Ausfertigungen bei.

VII. Erläuterungen zu den erforderlichen Bauvorlagen

Gemäß Tabelle im Abschnitt V dieses Kapitels

Zu Nr. 1. ANTRAGSFORMULAR

Siehe Abschnitt VI dieses Kapitels

Zu Nr. 2. AKTUELLER LIEGENSCHAFTSPLAN UND AUSZUG AUS DEM EIGENTÜMERNACHWEIS (ODER AKTUELLER GRUNDBUCHAUSZUG)

Der Liegenschaftsplan ist in einem lesbaren, gängigen Maßstab (wenn möglich: 1:500) vorzulegen. Der Maßstab ist in den Bauzeichnungen anzugeben.

Wenn das Grundstück aus mehreren Flurstücken besteht, müssen alle Flurstücke im Antragsformular angegeben werden.

Auf dem Liegenschaftsplan muss das Grundstück mit allen Flurstücken gekennzeichnet (z. B. violett umrandet) werden, analog zu den Angaben im Antragsformular.

Alle Gebäude und sonstige baulichen Anlagen auf dem Grundstück müssen dargestellt sein.

Wenn auf dem Baugrundstück mehrere Gebäude vorhanden sind, muss das Gebäude, für das die Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt werden soll, eindeutig gekennzeichnet werden (z. B. durch eine rote Umrandung).



Den Liegenschaftsplan und einen Eigentümersnachweis für Ihren Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung erhalten Sie kostenlos im Rahmen einer Beratung zu ihrem Antrag.



Den Grundbuchauszug erhalten Sie beim Grundbuchamt, Amtsgericht Frankfurt, Heiligkreuzgasse 34, 60313 Frankfurt am Main, Telefon: (069) 1367-01 oder beim Amtsgericht Höchst, Zuckschwerdtstraße 58, 65929 Frankfurt am Main, ebenfalls unter der Telefonnummer (069) 1367-01 erreichbar.

Zu Nr. 3. FREIFLÄCHENPLAN

Der Freiflächenplan ist dann vorzulegen, wenn hier antragsgegenständliche Bereiche dokumentiert werden.

Zu Nr. 4. AUFTEILUNGSPLÄNE

Die Aufteilungspläne **bestehen aus Grundrissen, Schnitten und Ansichten.**

Aus einem Aufteilungsplan muss die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich sein. Zweck eines Aufteilungsplans ist es also, die Grenzen des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums klar und interpretationsfrei aufzuzeigen.

Zusätzlich zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum können privatrechtlich Sondernutzungsrechte durch die jeweiligen Eigentümer erworben werden. Die Sondernutzungsrechte müssen in der Abgeschlossenheitserklärung nicht berücksichtigt werden. Falls Sondernutzungsrechte in der Abgeschlossenheitsbescheinigung vermerkt werden sollen, sind hierfür gesonderte „Sondernutzungspläne“ einzureichen.

Die Aufteilungspläne sind bei bestehenden Gebäuden als Baubestandszeichnungen einzureichen. Bei Neu- oder Umbauten sollten diese den Bauzeichnungen des Bauantrages bzw. der Baugenehmigung entsprechen. Eine Rot-Gelb-Darstellung ist allerdings aus den Aufteilungsplänen zu entfernen. Bitte entfernen Sie auch Stempel und sonstige Verweise auf Bauanträgen, Baugenehmigungen oder Baulasten aus den Bauzeichnungen und nehmen Sie keine nachträglichen handschriftlichen Änderungen auf den Plänen vor.

Aus den Bauzeichnungen müssen die abgeschlossenen Einheiten zweifelsfrei ersichtlich sein. Alle Bauteile, die für die Abgeschlossenheit einer Einheit von Bedeutung sind (z. B. Wände, Decken, Türen, Fenster, Treppen, Balkone und Aufteilung der Garagenplätze usw.), müssen in den Plänen abgebildet sein.

a) Grundrisse:

Alle Grundrisse sind mit Außenmaßen und notwendigen Innenmaßen sowie mit einem Nordpfeil und den Schnittlinien entsprechend der Gebäudeschnitte zu versehen.

Für jedes Geschoss sind Grundrisse erforderlich, aus denen die Anordnung der einzelnen Räume innerhalb des Geschosses bzw. einer Nutzungseinheit ersichtlich ist.

Aus den Grundrissen müssen die Wohnungs- oder Sondereigentumseinheiten eindeutig ersichtlich sein. Dazu sind alle zu demselben Wohnungs- oder Sondereigentum gehörenden Teile (z. B. Balkone, Terrassen, Loggien) und Einzelräume mit der jeweils gleichen Nummer (in einem Kreis oder Kästchen) zu kennzeichnen. Eine Nummerierung ist zwingend. Alle zu der Wohnungs- oder Sondereigentumseinheit gehörenden, außerhalb gelegenen Räume (z. B. Abstellräume oder Stellplätze) sind den Einheiten unter derselben Nummer zuzuordnen.

Die Nummerierung kann mit arabischen oder römischen Ziffern erfolgen; Buchstaben mit Zahlenkombinationen sind ebenfalls möglich. Bei vielen unterschiedlichen Angaben auf den Plänen ist eine entsprechende Legende erforderlich. Geben Sie in den Grundrissen die Schnittlinien und die Raumbezeichnungen an (z. B. Küche, Bad, Zimmer, Balkon, Keller, Garage, Dachboden, Lager, Laden, Büro usw.). Dies gilt auch für Räume, die zum Gemeinschaftseigentum gehören (z. B. Heizraum, Waschküche, Öllager). Insbesondere Küche/Kochnische und Bad müssen zwingend auf den Plänen benannt sein. Die Darstellung durch Möblierung ist nicht ausreichend.

Räume, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, sollen in den Plänen nicht nummeriert bzw. gekennzeichnet werden. Als Gemeinschaftseigentum gelten Räume, Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht zum Sondereigentum erklärt werden können. Dazu zählen

- Gebäudeteile, die für den Bestand erforderlich sind, wie tragende Wände, alle Außenfassaden, das Dach,
- Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen wie Treppenhaus, Aufzüge, Heizraum.

b) Gebäudeschnitt

Reichen Sie mit den Aufteilungsplänen mindestens einen Gebäudeschnitt ein, der durch das Gesamtgebäude führt, also vom Keller bis zum Spitzboden, und der, wenn möglich, eine Darstellung der Haupttreppen beinhaltet.

c) Gebäudeansichten

Dem Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung sind alle Gebäudeansichten beizufügen. Bitte geben Sie in der Zeichnung die jeweilige Himmelsrichtung (z. B. Ansicht Süd) an.

Bei Gebäuden, für die keine Altakten mehr auffindbar sind, können anstelle von Ansichtszeichnungen auch aktuelle, deutliche Fotografien in Kopien akzeptiert werden. Auch diese sind nach den jeweiligen Himmelsrichtungen (z. B. Ansicht Süd) zu benennen.

WEITERE INFORMATIONEN:

- Reichen Sie Ihren Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bei der Bauaufsicht **einfach** in Papierform ein.
- Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, neben der Erstbescheinigung noch weitere **Mehrausfertigungen kostenpflichtig** zu beantragen. In diesem Fall müssen Sie die Aufteilungspläne und ggf. Sondernutzungspläne als Anlagen entsprechend vielfach einreichen.
Wir empfehlen allerdings, vor Beantragung der Mehrausfertigungen die Höhe der anfallenden Gebühren bei der Bauaufsicht zu erfragen. Privat erstellte Duplikate sind preiswerter und erfüllen in der Regel den gleichen Zweck.
- Aufteilungspläne sind in einem einheitlichen Maßstab (wenn möglich: 1:100) vorzulegen. Geben Sie den Maßstab in den Plänen an. Bei der Erstellung der Bauzeichnungen sollten Sie darauf achten, dass diese eindeutig und gut lesbar sind, die geltenden Normen sollen berücksichtigt werden. Wenn Sie Schraffuren, Farben oder Abkürzungen in den Plänen verwenden, erläutern Sie diese bitte in einer entsprechenden Legende. Alle Bauzeichnungen müssen untereinander übereinstimmen.
- Wählen Sie den Maßstab der Bauzeichnungen so, dass die Planvorlagen möglichst die Gesamtgröße von DIN A 3 nicht überschreiten. Die Pläne sollten auf die Größe DIN A 4 (210 x 297 mm) mit einem 2,0 cm breiten Heftrand gefaltet werden. **Bitte verwenden Sie keine aufgeklebten Hefränder.** Aus dem Plankopf müssen das Vorhaben, die Liegenschaft und das Geschoss hervorgehen.

VIII. Was wird bei einem Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung geprüft?

Die erforderlichen Antragsunterlagen sind im Sachgebiet Beratung, Antragsannahme, Baulasten, im Bereich „Baulasten“ der Bauaufsicht einzureichen. Dort werden die Anträge geprüft und die Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt.



Sachgebiet Beratung, Antragsannahme, Baulasten

Bereich Baulasten, Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundstücksteilungen

Sprechzeiten: Dienstag und Donnerstag von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr, Telefon: (069) 212-36188

Die Prüfung Ihres Antrags erfolgt ausschließlich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Es wird keine baurechtliche Prüfung vorgenommen. Es wird auch nicht überprüft, ob die Antragsunterlagen mit dem Baugenehmigungsstand des Gebäudes übereinstimmen. **Mit einer Abgeschlossenheitsbescheinigung wird also ein illegaler, baurechtlich ungenehmigter Zustand nicht legalisiert.**

Die erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung ist im Übrigen kein Verwaltungsakt.

Die Verantwortung für die Richtigkeit der Antragsunterlagen liegt beim Antragsteller.

Daher empfehlen wir Ihnen, im Vorfeld zur Antragstellung anhand der Vorakten zu prüfen, ob die Aufteilungspläne dem tatsächlichen, genehmigten Zustand entsprechen. Sollte dies nicht der Fall sein, empfehlen wir Ihnen, sich mit der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht in Verbindung zu setzen, um abzuklären, ob für die baulichen Veränderungen ein Bauantrag gestellt werden muss.

IX. Nachträgliche Änderung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Nach der Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung können sich noch nachträgliche Veränderungen ergeben, wenn beispielsweise das Dachgeschoss ausgebaut oder zwei Wohnungen zusammengelegt werden. In einem solchen Fall muss für das Gesamtgebäude kein neuer Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt werden. Der Antrag kann sich nur auf die Änderungen beschränken, die sich gegenüber den beim Grundbuchamt vorhandenen Plänen ergeben. Fügen Sie jedoch dem Antrag auch in diesem Fall alle Gebäudeschnitte und Ansichten bei, und achten Sie bitte darauf, dass die Änderung aus den Unterlagen nachvollziehbar erkennbar ist.

Beispiel:

Bei der baulichen Zusammenlegung der Wohnungen 7 + 8 in einem Zehnfamilienhaus brauchen nur die betroffenen Wohnungen dargestellt werden. Die neue zusammengelegte Wohnung kann entweder die Nummer 7 oder 8 behalten oder sie kann eine bisher noch nicht vergebene Nummer erhalten.

Sie erhalten dann eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, die nur die geänderten Wohnungen/Räume darstellt. Die vorangegangenen Abgeschlossenheitsbescheinigungen behalten für die von der Änderung nicht betroffenen Einheiten ihre Gültigkeit. Auch wenn die alte Abgeschlossenheitsbescheinigung bezüglich der nicht geänderten Einheiten ihre Gültigkeit behält, muss die neue Abgeschlossenheitsbescheinigung keinen Bezug auf die vorangegangene Bescheinigung nehmen.



Die privatrechtliche Neuordnung von Kellerräumen zu anderen Wohnungen ist keine Frage der Abgeschlossenheit. Eine neue Abgeschlossenheitsbescheinigung ist nicht erforderlich, es sei denn, der Eigentümer wünscht dies ausdrücklich!

