

B8 ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Vorwort

Zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (z. B. bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder Abteilung von Gewerbeeinheiten) benötigen Sie 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 ausgestellt.

Zweck des Aufteilungsplans ist es, 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 aber nicht berücksichtigt werden.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, neben der Erstbescheinigung noch weitere Mehrausfertigungen zu beantragen. In diesem Fall müssen Sie die Aufteilungspläne entsprechend vielfach einreichen. Wir empfehlen allerdings, vor Beantragung der Mehrausfertigungen die Höhe der anfallenden Gebühren bei der Bauaufsicht zu erfragen. Privat erstellte Duplikate sind in der Regel preiswerter und erfüllen in der Regel den gleichen Zweck.

1. WELCHE RECHTLICHEN ANFORDERUNGEN BESTEHEN AN EINE ABGESCHLOSSENE WOHNUNG?

Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglicht. Hierzu gehören eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abguss 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, Werkstattträume, Praxisräume, sonstige gewerbliche Räume, Garagen und ähnliches.

Das Merkmal der **Abgeschlossenheit** bezieht sich nur auf die rein tatsächliche, räumliche und funktionelle Abgeschlossenheit. 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.

Einer abgeschlossenen Wohnung können auch zusätzliche Räume außerhalb der Wohnung zugeordnet sein.

2. WANN GELTEN STELLPLÄTZE ALS ABGESCHLOSSEN?

Ebenerdige Stellplätze außerhalb von Garagen sind nicht sondereigentumsfähig, hieran können nur Sondernutzungsrechte erworben werden.

Tiefgaragenstellplätze gelten als abgeschlossen, wenn ihre Flächen am Fußboden durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind, zum Beispiel durch Wände, festverankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall, Markierungssteine, abriebfesten Komponentenklebstreifen oder Markierungsnägeln.

Mehrfachparkeranlagen sind als Anlage insgesamt sondereigentumsfähig. Sie können nur als Gesamtanlage für abgeschlossen erklärt werden. An den einzelnen Stellplätzen in diesen Anlagen können nur Sondernutzungsrechte erworben werden. Es ist also nicht möglich, die einzelnen Stellplätze Wohnungen/Nutzungseinheiten im Rahmen der Abgeschlossenheitsbescheinigung zuzuordnen. Ein 4-fach-Parker kann aber trotzdem entweder mit einer Nummer z.B. 6 oder mit einer Nummernfolge z.B. 6 – 9 gekennzeichnet werden.

B8 ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Carports sind nicht sondereigentumsfähig.

§ 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.

3. WELCHE UNTERLAGEN WERDEN FÜR DEN ANTRAG AUF ERTEILUNG EINER ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG BENÖTIGT?

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 alle Angaben aus dem o. g. Antragsformular enthält.

☞ Fundstelle des Antragsformulars im Internet: www.bauaufsichtfrankfurt.de

Kopie aus dem Handels-/Vereinsregisterauszug

Legen Sie bitte zum Nachweis der Vertretungsberechtigung eine Kopie aus dem Handels-/Vereinsregister in **1-facher Ausfertigung** vor, wenn Sie eine juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft vertreten.

① Weitere Informationen zu gesetzlichen Vertretungen finden Sie in Kapitel A2, Punkt 1.

Handlungsvollmacht

Bitte legen Sie eine Handlungsvollmacht in **1-facher Ausfertigung** 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 Bauantragstellung entwickelten Vollmachtsvordruck finden Sie im Kapitel „Formulare“ auf der Internetseite der Bauaufsicht Frankfurt.

☞ Fundstelle im Internet: www.bauaufsichtfrankfurt.de

① Weitere Informationen zu Bevollmächtigungen finden Sie in Kapitel A2, Punkt 2.

Aktueller Liegenschaftsplan

Den Liegenschaftsplan erhalten Sie kostenlos in unserem Sachgebiet Baulasten und Abgeschlossenheitsbescheinigungen (Zimmer B102 und B103)

Dem Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung sind neben dem einfach vorzulegenden Antragsformular die nachfolgenden Unterlagen mindestens zweifach beizufügen:

Aufteilungspläne:

Die Bauzeichnungen sind in einem einheitlichen Maßstab (wenn möglich: 1:100) vorzulegen. Geben Sie den Maßstab in den Bauzeichnungen an. Bei der Erstellung der Bauzeichnungen sollten Sie darauf achten, dass diese eindeutig und gut lesbar sind, bei der Erstellung der Planvorlagen sollen die geltenden Normen berücksichtigt werden. Die Abgeschlossenheit muss zeichnerisch dargestellt 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 Bauzeichnungen abgebildet sein.

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 2,5 cm breiten Hefrand gefaltet werden. Bitte verwenden Sie keine aufgeklebten Hefränder. Aus dem Plankopf müssen die Liegenschaft und das Geschoss hervorgehen.

Die Aufteilungspläne sind bei bestehenden Gebäuden als Bestandszeichnungen einzureichen. Bei Neu- oder Umbauten sollten diese den Planvorlagen des Bauantrages bzw. der Baugenehmigung entsprechen. Aus den Zeichnungen müssen die abgeschlossenen Einheiten zweifelsfrei ersichtlich sein.

Die Aufteilungspläne bestehen aus Grundrissen, Schnitten und Ansichten.

Grundrisse

Alle Grundrisse sind zu vermaßen und mit einem Nordpfeil und der Schnittlinien entsprechend der Schnitte 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 Bauzeichnungen müssen die Wohnungs- oder Sondereigentumseinheiten eindeutig ersichtlich sein. Dazu sind alle zu demselben Wohnungs- oder Sondereigentum gehörenden Teile (z.B. Balkone, nicht ebenerdige Terrassen, Loggien) und Einzelräume mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen. Eine Nummerierung ist zwingend. Alle zu der Wohnungs- oder Sondereigentumseinheit zugehörigen, außerhalb gelegenen Räume (z.B. Abstellräume oder Garagenstellplätze) sind den Einheiten unter derselben Nummer zuzuordnen.

Die **Nummerierung** kann mit arabischen oder römischen Ziffern erfolgen, Buchstaben mit Zahlenkombinationen sind ebenfalls möglich. 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).

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 und in der Regel auch nicht erklärt werden können. Dazu zählen

- das Grundstück und die Zufahrten/Zuwege,
- offene Stellplätze,
- ebenerdige Terrassen, wenn diese vertikal nicht fest gegenüber der Freifläche abgegrenzt sind (z.B. durch eine Mauer),
- Gebäudeteile, die für den Bestand erforderlich sind, wie tragende Wände, alle Außenfassaden, das Dach,
- Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen wie Treppenhaus, Aufzüge, Heizraum.

Gebäudeschnitt

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

B8 ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

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 Fotografien in Kopien akzeptiert werden.

4. WIE WIRD DER ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG GEPRÜFT?

Die erforderlichen Antragsunterlagen sind im Bereich Baulasten/Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Bauaufsicht, Zimmer B 102 und B103, Kurt-Schumacher-Straße 10 einzureichen (Öffnungszeiten: Dienstag und Donnerstag von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr, Telefon: 069-212-36188/34635, Fax.: 069-212-32636). Dort erfolgen auch die Bearbeitung der Anträge und die Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

Die Prüfung des 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.

5. NACHTRÄGLICHE ÄNDERUNG EINER ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Nach der Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ergeben sich nicht selten noch nachträgliche bauliche Veränderungen, wenn beispielsweise das Dachgeschoss ausgebaut oder zwei Wohnungen zusammengelegt wurden. Für die damit verbundene Beantragung einer weiteren Abgeschlossenheitsbescheinigung sind neben den Planunterlagen wie Liegenschaftsplan, Schnitt und Ansichten lediglich die Grundrisse der geänderten, antragsgegenständlichen Einheiten einzureichen.

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.

Beispiel:

Bei der baulichen Zusammenlegung der Wohnungen 7 + 8 in einem Zehnfamilienhaus muss nur die neue zusammengelegte Wohnung dargestellt werden. Die neue Wohnung kann entweder die Nummer 7 oder 8 behalten. Es kann aber auch eine bisher noch nicht vergebene Nummer vergeben werden.

Die 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.

4. BEISPIEL FÜR VORZULEGENDE BAUVORLAGEN

Die nachfolgende Liste soll Ihnen als Orientierung dienen, welche Bauvorlagen einem Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung im Regelfall beizufügen sind. Ob diese Bauvorlagen auch in Ihrem konkreten Einzelfall vorzulegen sind, erfahren Sie bei dem Sachgebiet Baulasten und Abgeschlossenheitsbescheinigungen (Zimmer B 102 und B103) der Bauaufsicht.

Art der Bauvorlage	Anzahl
1. Antragsformular	1
2. Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs/Gesellschaftervertrags	1
3. Handlungsvollmachten	1
4. Liegenschaftskarte	2
5. Aufteilungspläne	
a) Grundrisse	2
b) Schnitte	2
c) Ansichten ggf. Lichtbilder	2