

# MERKBLATT ZUM ANTRAG AUF ERSTELLUNG EINER ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG NACH DEM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (WEG)

Stand: Januar 2023

## Inhaltsverzeichnis

1. Antrag stellen	Seite 2
2. Einzureichende Unterlagen	Seite 2
3. Anforderungen an die Unterlagen	Seite 2
a) Allgemeine Anforderungen	Seite 2
b) Antragsformular/Vollmacht	Seite 3
c) Liegenschaftskarte	Seite 3
d) Freiflächen-/Lageplan	Seite 3
e) Grundrisse	Seite 3
- Allgemeines	Seite 3
- Nummerierung	Seite 3-4
- Gemeinschaftliche Anlagen	Seite 4
- Spitz-/Dachboden	Seite 4
- Balkone/Terrassen	Seite 4
- Stellplätze/andere außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks	Seite 4
- Aufzüge	Seite 5
f) Schnitte und Ansichten	Seite 5
- Allgemeines	Seite 5
4. Hinweise zur Antragsbearbeitung	Seite 5

## 1. Antrag stellen

Der Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung muss schriftlich bei der Bauaufsicht der Stadt Bad Honnef gestellt werden. Das entsprechende Antragsformular finden Sie im Internet unter <https://meinbadhonnef.de/>.

## 2. Einzureichende Unterlagen

a) Folgende Unterlagen müssen in der Regel in einfacher Ausfertigung eingereicht werden:

- vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Antragsformular
- gegebenenfalls Vollmacht (wenn die Ansprechpartnerin oder der Ansprechpartner für die Bauaufsicht NICHT die den Antrag stellende Person ist)

b) Folgende Unterlagen müssen mindestens in zweifacher Ausfertigung\* eingereicht werden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster/der Liegenschaftskarte (alternativ ein Lageplan vom Vermesser)
- Freiflächen-/Lageplan des gesamten Grundstücks
- alle Grundrisse jeder vorhandenen Etage von Keller bis Dach-/Spitzboden
- mindestens einen Schnitt von jedem Gebäude
- sämtliche Ansichten des/der Gebäude(s)

\* *Hinweis: Ein Exemplar der Abgeschlossenheitspläne verbleibt bei der Bauaufsicht. Die zweite Ausfertigung wird der Antragstellerin oder dem Antragsteller zusammen mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung zugesandt. Besteht Interesse an mehr als nur einer Ausfertigung, so können Mehrausfertigungen ausgestellt werden. Die entsprechende Anzahl der Unterlagen muss mit dem Antrag eingereicht werden. Für die Mehrausfertigungen fallen zusätzliche Gebühren an.*

## 3. Anforderungen an die Unterlagen

a) Allgemeine Anforderungen

- Die Aufteilungspläne mit für die Abgeschlossenheit relevanten Inhalten sind mit fortlaufenden Blattzahlen in der Form "Blatt X von XX" zu versehen. Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster/der Liegenschaftskarte erhält keine Blattzahl, wenn er ausschließlich als Übersichtsplan dient und dort kein Sondereigentum markiert ist.
- Die Pläne sind maßstäblich beizufügen und dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen (ohne Verzerrung, Vergrößerung oder Verkleinerung).
- Überschreiten die Pläne das Format DIN A4 müssen diese mit Heftrand auf DIN A4 gefaltet sein. Die Aufteilungspläne müssen lesbar sein.
- Auf den Plänen müssen der Maßstab, sowie die Angaben zum Grundstück wie Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße und Hausnummer stehen.

b) Antragsformular/Vollmacht

- Das Antragsformular muss vollständig ausgefüllt sein.
- Die Unterschrift des Eigentümers bzw. der Eigentümerin auf dem Antragsformular gilt als Vollmacht, wenn die Antragstellerin/der Antragsteller bzw. der oder die Antrageinreichende abweichend ist.
- Ist eine weitere Partei beteiligt, welche weder im Antragsformular aufgeführt ist, noch den Antrag stellvertretend eingereicht hat, muss dem Antrag eine entsprechende Vollmacht beigelegt sein.

c) Liegenschaftskarte

- Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster muss dem aktuellen baulichen Stand der als abgeschlossen zu bescheinigenden Gebäude entsprechen (erhältlich beim Katasteramt Siegburg).
- Bei Neubauten ist alternativ die Lage des geplanten Gebäudes in eine entsprechende Liegenschaftskarte bzw. in einen Lageplan fachkundig einzutragen (ggf. Architekt, Bauingenieur, Vermessungsfachkraft).

d) Freiflächen-/Lageplan

- Der Freiflächen-/Lageplan soll das gesamte Grundstück umfassen. Wichtig ist hierbei, dass Flächen (z. B. Stellplätze), welche einem Sondereigentum zugeordnet werden sollen, vollständig mit Maßangaben versehen sind. Die Vermaßung muss ermöglichen, die Fläche eindeutig auf dem Grundstück zu verorten.

e) Grundrisse

Allgemeines

- Es müssen Grundrisse von allen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und allen vorhandenen Geschossen vom Keller/untersten Geschoss bis zum Dach-/Spitzboden/obersten Geschoss eingereicht werden.
- In den Grundrissplänen ist jeder Raum (einschließlich der Balkone), der zu einer abgeschlossenen Eigentumseinheit gehört, mit derselben Ziffer zu kennzeichnen.
- Die Nutzung der Räume ist einzutragen.
- Alle Abschlusstüren von Wohneinheiten und separaten Nutzräumen sind deutlich sichtbar einzuzeichnen.

Nummerierung

- Jedes Sondereigentum (sowohl Wohn- als auch Teileigentum) bekommt eine eigene Nummer.  
Alle diesem Sondereigentum zugehörigen Räume (auch Flure, interne Treppenträume, Abstellräume etc.) müssen mit dieser Nummer beschriftet werden, auch dann, wenn die Räume getrennt voneinander im Gebäude liegen (z. B. Wohnung im zweiten Obergeschoss; Abstellraum im Kellergeschoss; Garage auf dem Grundstück).

Alle diesem Sondereigentum zugeordneten Teile des Grundstücks außerhalb des Gebäudes werden ebenfalls mit derselben Nummer gekennzeichnet.

- Die Nummer muss entweder maschinell eingetragen werden, oder aber die Pläne müssen nach handschriftlicher Eintragung kopiert werden, bevor sie der Bauaufsicht vorgelegt werden.
- Ein Sondereigentum muss über einen Zugang vom Freien aus oder über Gemeinschaftseigentum (z.B. Treppenhaus) verfügen.

#### Gemeinschaftliche Anlagen

- Räume und Bereiche des Gemeinschaftseigentums werden mit dem Buchstaben „G“ gekennzeichnet. Die Angabe kann entfallen, wenn es eindeutig als Gemeinschaftseigentum erkennbar ist.  
Hinweis: Räume, welche dem Betrieb des Hauses dienen (Heizung, Hausanschlüsse, Haustechnik etc.), sowie der Weg von jeder Nutzungseinheit zu diesen Räumen (z.B. Treppenhaus) müssen immer im Gemeinschaftseigentum sein.

#### Spitz-/Dachboden

- Ist ein Spitzboden vorhanden und ist dieser nur aus der Wohnung begehbar, so muss der Spitzboden der Wohnung, über die er zu erreichen ist, zugeordnet werden, d.h. er muss die gleiche Nummer tragen.
- Ist der Spitzboden über eine Luke aus dem Treppenhaus zu erreichen, so kann dieser nur dann zu Sondereigentum werden, also einer Wohnung zugeordnet werden, wenn ein Nachweis über die Verschließbarkeit der Luke erbracht wird (ein einfaches Vorhängeschloss genügt nicht). Ansonsten ist der Spitzboden als Gemeinschafts-eigentum zu kennzeichnen.

#### Balkone/Terrassen

- Balkone und Dachterrassen, die nur aus der Wohnung zu erreichen sind, müssen als Sondereigentum der Wohnung zugeordnet werden und somit die gleiche Nummer tragen.
- Eine Terrasse, die auch vom Grundstück aus zu erreichen ist, kann nur dann der Wohnung als Sondereigentum zugeordnet werden, wenn sie eindeutig begrenzt und vermasst ist (Länge, Breite, Lage, m<sup>2</sup>-Angaben). Ansonsten bleibt sie Gemeinschaftseigentum, kann jedoch per Sondernutzungsrecht in der Teilungserklärung über den Notar der Wohnung zugeordnet werden.

#### Stellplätze/andere außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks

- Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sowie andere außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, müssen durch Maßangaben eindeutig bestimmt sein. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe (m<sup>2</sup>-Angaben) und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

### Aufzüge

- Endet der Aufzug in einer Wohnung (z.B. Penthouse), muss er über ein Schließsystem für diese Wohnung verfügen, ansonsten fehlt es am erforderlichen abschließbaren eigenen Zugang. Es bedarf eines entsprechenden Nachweises der Aufzugsfirma oder einer schriftlichen Erklärung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers.

### f) Schnitte und Ansichten

#### Allgemeines

- Von allen baulichen Anlagen auf dem Grundstück für die die Abgeschlossenheit bescheinigt werden soll, muss mindestens ein Schnitt eingereicht werden.
- Es sind Ansichten von allen Gebäudeseiten einzureichen. Sind keine gezeichneten Ansichten vorhanden, können auch Farbfotos vorgelegt werden. Die ganze Gebäudeseite muss zu erkennen sein und es muss Platz für den Stempel der Bauaufsicht vorhanden sein.

## **4. Hinweise zur Antragsbearbeitung**

Die Prüfung des Antrags für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgt nach den Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG); eine baurechtliche Prüfung findet nicht statt. Die Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ist nicht mit einer Baugenehmigung für Gebäude oder Gebäudeteile auf einem Grundstück gleichzusetzen. Ein nicht genehmigter baulicher Zustand wird durch diese Bescheinigung weder legalisiert noch geduldet.

Die Antragstellerin oder der Antragsteller muss eigenverantwortlich prüfen, ob die eingereichten Aufteilungspläne mit dem tatsächlich genehmigten Zustand übereinstimmen.

Es wird empfohlen genehmigungspflichtige Änderungen vorab zu beantragen.