


Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<input type="checkbox"/> Sondereigentum (§ 3 WEG) <input type="checkbox"/> Dauerwohnrecht (§31 Abs. 1 WEG)	<input type="checkbox"/> Neuantrag Az.:..... <input type="checkbox"/> Änderungsantrag
---	--

Stadt Minden Bereich Bauordnung Kleiner Domhof 17 32423 Minden	Eingangsstempel <div style="text-align: right;">  </div>
---	---

Antragstellerin/Antragsteller bzw. Gebührenpflichtige/Gebührenpflichtiger

Name juristischen Person / Personengesellschaft / Firma	Name	Vorname
Anschrift (Straße, Haus-Nr. Postleitzahl, Ort)	Telefon	
	E-Mails	

Angaben zum Objekt (für das die Abgeschlossenheit erklärt werden soll)

Ort	Straße	Hausnummer
Gemarkung	Flur	Flurstück
Grundbuch von	Blatt	

Wohneinheiten	bezeichnet mit Ziffern	bis
Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume	bezeichnet mit Ziffern	bis
Gewerbliche Nutzungen	bezeichnet mit Ziffern	bis
Garagen/Stellplätze	bezeichnet mit Ziffern	bis
Gemeinschaftseigentum	bezeichnet mit Ziffern	bis
Anzahl der gewünschten Ausfertigungen		

Hiermit erkläre ich, dass die dem Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung beigefügten Bauzeichnungen / der Aufteilungsplan dem vorhandenen Bauzustand bzw. den bauaufsichtlich genehmigten Zeichnungen entsprechen.

Ort und Datum	Unterschrift
---------------	--------------

MERKBLATT

Für einen Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)



Bereich 5.1 Bauordnung

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.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung dient dem Grundbuchamt als Arbeitserleichterung und ist zusammen mit dem **Aufteilungsplan** Voraussetzung für die Bildung von Sondereigentum.

Als selbstständiges **Sondereigentum** kann gebildet werden an

- einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen auf einem Grundstück oder
- einem Stellplatz (Raumfiktion), unabhängig davon wo sich der Stellplatz auf dem Grundstück oder im Gebäude befindet.

Auch an Flächen, die außerhalb des Gebäudes liegen, kann **ein Sondereigentum** gebildet werden (Freiflächensondereigentum). Dies ist jedoch nur möglich, wenn die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume die wirtschaftliche Hauptsache bleiben (Annexeigentum). Hierdurch kann zum Beispiel eine Terrasse einer bestimmten Wohnung zugeordnet werden.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück und alle Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Hierzu gehören vor allem die tragenden Teile des Gebäudes und alle gemeinschaftlich genutzten Bereiche (beispielsweise Treppenhäuser, Aufzüge, Flure oder Heizungsanlagen). Während das Sondereigentum nur dem jeweiligen Eigentümer zusteht, steht das gemeinschaftliche Eigentum allen Wohnungseigentümern zu.

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 „Bauberatung“ in Verbindung zu setzen, um abzuklären, ob für die baulichen Veränderungen ein Bauantrag gestellt werden muss.

Merkmale der Abgeschlossenheit

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.

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.

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, Abguss und WC. 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, Werkstatträume, Praxisräume, sonstige gewerbliche Räume, Garagen und ähnliches.

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.

Mehrparkanlagen sowie 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. Bei ebenerdigen Terrassen sowie außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstückes 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.

Nachträgliche Änderung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Nach der Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung können sich noch nachträgliche bauliche 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 darauf, dass die Änderung aus den Unterlagen nachvollziehbar erkennbar ist.

Welche Unterlagen werden benötigt?

Für die erste Bescheinigung werden Bauzeichnungen in **mindestens zweifacher Ausfertigung** benötigt. Eine Ausfertigung verbleibt bei der Bauaufsichtsbehörde. Für jede Mehrausfertigung wird eine weitere Ausfertigung der Bauzeichnungen benötigt.

- Antragsformular
- Lageplan im Maßstab 1:500 mit allen auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen
- Bauzeichnungen (Grundrisse mit allen Geschossen u.a. auch Dachgeschoss und Spitzboden, Schnitte, Ansichten – alle Fassaden) im Maßstab 1:100 mit Nummerierung der Eigentumsanteile inklusive Darstellung der Hausanschluss- und Heizungsräume – nicht größer als DIN A3.

Hinweis: Der Antragsteller muss im Regelfall der Eigentümer sein, ansonsten ist eine Vollmacht erforderlich!

Welche Gebühren fallen an?

Die Gebühr wird auf Grundlage der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen festgesetzt – Tarifstelle 2.7

Ausstellung eines Aufteilungsplanes nach §7 (4) Nr. 4 oder § 32 (2) Nr. 1 WEG:

- 100,00 Euro
- 30,00 Euro je weitere Ausfertigung des Aufteilungsplanes

Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach §7 (4) Nr. 2 oder § 32 (2) Nr. 2 WEG:

- 20,00 Euro bei Stellplätzen als Teileigentum je Stellplatz
- 30,00 Euro je Mehrausfertigung der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- 50 - 150 Euro je Sondereigentumsanteil
(50 Euro Neubau
100 Euro Bestand
150 Euro bei gewerbliche Nutzung)

Rechtsgrundlage

- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz-WEG) Allgemeine
- Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA)