

# **Hinweise / Leitfaden für den Antrag auf Abgeschlossenheit von Wohnungs- bzw. Sondereigentum = Abgeschlossenheitsbescheinigung**

## **Allgemeines**

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die Grundlage für die Bildung von Wohnungs- bzw. Teileigentum (Eigentumswohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, wie z.B. Gewerberäumen, nicht ausgebauter Dachraum, PKW- Stellplätze) wenn der Neubau von Eigentumswohnungen oder die Aufteilung eines Mietshauses in separat verkäufliche Eigentumswohnungen geplant ist. Sie dient zur Vorlage beim Grundbuchamt. Die Erteilung ist gebührenpflichtig.

Sie ist die Bestätigung der baulichen Abgeschlossenheit von Wohnungen und anderen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen als Voraussetzung zur Schaffung von Einzeleigentum und macht keine Aussage über baurechtswidrige Zustände wie z.B. unzulässige Nutzungen.

Der Antragsteller und der Planverfasser erklären bei bestehenden baulichen Anlagen und bei Neubauten mit Ihrer Unterschrift, dass die eingereichten Unterlagen mit dem bauaufsichtlich letzten genehmigten Stand übereinstimmen. Wird jedoch bei der Durchsicht der Altakten festgestellt, dass ungenehmigte bauliche Veränderungen oder Umnutzungen in oder an bestehenden Gebäuden stattgefunden haben, sind diese erst bau- und planungsrechtlich genehmigen zu lassen bzw. anzuzeigen.

Die Trennung der Einheiten erfolgt durch Wände und Decken, die den Schall- und Wärmeschutz gewährleisten welcher zum Zeitpunkt der Errichtung dieser Bauteile galt. Es muss weiterhin ein eigener, abschließbarer Zugang zu jeder Einheit vorhanden sein.

Die Bescheinigung wird für Wohnungen und Räume ausgestellt, die sich auf das Wohnungseigentum, Wohnungserbbaurecht oder Dauerwohnrecht oder bei nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen auf das Teileigentum, Teilerbbaurecht oder Dauernutzungsrecht beziehen.

Beantragte Abgeschlossenheitsbescheinigungen für noch zu errichtende Gebäude / Wohnungen ruhen so lange, bis über eine Baufreigabe oder die Baugenehmigung gem. BauO Bln positiv entschieden worden ist.

Bei Neubauvorhaben wird empfohlen die Abgeschlossenheitsbescheinigung erst zur Nutzungsaufnahme zu beantragen, um die zu erwartenden Kosten durch eventuelle Umplanungen im Rahmen zu halten. Sollte es dennoch zur nachträglichen Änderung der Bescheinigung/ Zeichnung kommen, unterliegt diese ebenfalls der Gebührenpflicht. Für eine Änderung der Bescheinigung bzw. der betroffenen Zeichnung ist ein gesonderter Antrag mit Benennung des Gebührenschuldners zu stellen.

### **Definition zum Begriff "Wohnung":**

Diese ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, incl. Küche, Wasser-/Abwasserversorgung/WC.

### **Definition zum Begriff "Räume":**

Der Unterschied zwischen „Wohnungen“ und „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume“ ergibt sich aus der Zweckbestimmung der Räume, wie z. B. Läden, Werkstatträume, sonstige gewerbliche Räume, Praxisräume, Garagen und dgl.

### **Einzureichende Unterlagen**

(mind. 2 getrennt geheftete Sätze, DIN - gefaltet mit Lochrand) :

**Antrag** mit folgenden Angaben:

- Name und Anschrift des Antragstellers (Grundstückseigentümer / Erbbauberechtigter)
- Name und Anschrift des Gebührenschuldner sofern dieser nicht mit dem Antragsteller identisch ist.
- Bezeichnung des Grundstückes
- Angaben darüber welche Nutzungseinheiten als Wohnungen und welche als Gewerbe ausgewiesen werden sollen.
- Der Antrag ist vom Grundstückseigentümer /Erbbauberechtigten zu unterschreiben. Dieser hat auch zu unterschreiben, wenn ein Bevollmächtigter zur Planerstellung und Einreichung der Unterlagen bei der Bauaufsicht bevollmächtigt wird.
- Erklärung des Antragstellers/ Planverfassers, dass die eingereichten Unterlagen mit dem letzten bauaufsichtlich genehmigten Stand übereinstimmen.

**Aktueller Grundbuchauszug**, nicht älter als 3 Monate (Eigentumsnachweis)

**Lageplan** mit Eintragung aller Gebäude und baulichen Anlagen. Eine Flurkarte ist dann ausreichend wenn alle auf dem Antragsgrundstück befindlichen Gebäude einkartiert sind.

**Bauzeichnungen** : Alle Grundrisse, Ansichten, Schnitt/e im M 1:100

Für eine zügige Bearbeitung wird dringend empfohlen die nachfolgend genannten Hinweise bei der der Erstellung der Planunterlagen zu berücksichtigen.

- Jede Einheit erhält eine Nummer mit Umkreisung, welche in jeden Raum der Einheit einzutragen ist. Die Eindeutigkeit der Nummerierung muss klar erkennbar sein.
- Die Nummerierung der Einheiten muss fortlaufend erfolgen, von 1 beginnend.
- Wird für eine bereits vorhandene Abgeschlossenheitsbescheinigung eine Änderung beantragt, dürfen wegfallende Nummern nicht noch einmal verwendet werden.
- Es sind alle Ansichten zeichnerisch darzustellen in denen sich Fenster- und Türöffnungen befinden. Die **Ansichten** und **Schnitte** sind **NICHT** mit Nummern zu versehen.
- Gewerbliche Einheiten sind als solche in den Bauzeichnungen zu kennzeichnen oder im Antrag explizit als solche zu benennen.
- Alle Wohneinheiten müssen über ein innen liegendes WC, eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit verfügen. Zu diesem Zweck, ist ein Bad mit der Bezeichnung „WC“ zu kennzeichnen sofern sich nicht noch ein zusätzliches WC in der Wohnung befindet. In der Küche muss die Bezeichnung „Küche“ eingetragen werden. Ferner ist in der Küche zeichnerisch ein Herd und ein Spülbecken (beinhaltet Wasserversorgung und Ausguss gem. WEG) darzustellen.
- Auf die Einzeichnung von Wohnungsinnentüren kann verzichtet werden. Wohnungseingangstüren sind hingegen einzuzeichnen. Die Darstellung von Türschwellen mit einem Einzel- oder Doppelstrich ist unzulässig.
- Eine Wohnflächenberechnung ist **NICHT** erforderlich!

- Die Zeichnungen dürfen nicht mit Korrekturhilfsmitteln bearbeitet worden sein bzw. nachträglich bearbeitet werden.
- Die Bauzeichnungen dürfen keine Prüfvermerke (z.B. Stempel) von Behörden tragen.
- Es darf kein Keller durch einen anderen Keller erschlossen werden. Die Kellerräume müssen alle autark von einer Gemeinschaftsfläche (Flur) aus begehbar sein.
- Es muss im Vorfeld vom Antragsteller mit dem Amtsgericht geklärt werden, inwiefern Beglaubigungen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung z.B. von 1970 akzeptiert werden oder ob eine neue Abgeschlossenheitsbescheinigung zu erstellen ist.
- Im Rahmen der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die Zuordnung von ebenerdigen Terrassen zu einer Einheit nur möglich, wenn eine dauerhaft errichtete vertikal aufgehende Abtrennung (z.B. massive Brüstung) vorhanden ist.
- Die Abgeschlossenheit für Stellplätze auf dem Grundstück kann nicht bescheinigt werden. Diese können nur im/in Gebäude/n bescheinigt werden, wenn eine dauerhafte Markierung (wie umseitig unter Nr. 6 beschrieben) gewährleistet ist. Dies muss aus den Zeichnungen eindeutig (z.B. durch Beschriftung) hervorgehen.

### **Rechtliche Grundlagen:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

(Wohnungseigentumsgesetz) WoEigG oder auch WEG in der jeweils geltenden Fassung

Derzeit:

Ausfertigungsdatum: 15.03.1951

Vollzitat: "Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III,

Gliederungsnummer 403-

1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009

(BGBl. I S. 1707) geändert worden ist" **Stand:** Zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 7.7.2009 I 1707

Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs.

4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19.03.1974

(Bundesanzeiger Nr.58 vom 23.03.1974)

### **Gebühren:**

Die Gebührenpflicht ergibt sich aus der nachstehend genannten Verordnung:

Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung –

BauGebO) vom 17. Juni 2008 (GVBl. S. 156), zuletzt geändert durch Art. 1 Zweite ÄndVO

vom 1.2.2011 (GVBl. S. 55)

**Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen  
gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes  
vom 19. März 1974 – Bundesanzeiger Nr. 58 vom 23.03.1974 –**

Auf Grund des Artikels 84 Abs. 2 des Grundgesetzes werden mit Zustimmung des Bundesrates folgende Richtlinien für die Baubehörden über die Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 bzw. § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht vom 30. Juli 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 910), erlassen:

1. Die Bescheinigung darüber, daß eine Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 bzw. des § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes sind, wird auf Antrag des Grundstückseigentümers oder Erbbauberechtigten durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt, die für die bauaufsichtliche Erlaubnis (Baugenehmigung) und die bauaufsichtlichen Abnahmen zuständig ist, soweit die zuständige oberste Landesbehörde nicht etwas anderes bestimmt.
2. Dem Antrag ist eine Bauzeichnung in zweifacher Ausfertigung im Maßstabe mindestens 1:100 beizufügen; sie muß bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein und bei zu errichtenden Gebäuden den bauaufsichtlichen (baupolizeilichen) Vorschriften entsprechen.
3. Aus der Bauzeichnung müssen die Wohnungen, auf die sich das Wohnungseigentum, Wohnungserbbaurecht oder Dauerwohnrecht beziehen soll, oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, auf die sich das Teileigentum, Teilerbbaurecht oder Dauernutzungsrecht beziehen soll, ersichtlich sein. Dabei sind alle zu demselben Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht gehörenden Einzelräume in der Bauzeichnung mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.
4. Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen; dazu gehören stets 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.

Räume, die zwar zu Wohnzwecken bestimmt sind, aber die genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, können nicht als Wohnung im Sinne der oben angeführten Vorschriften angesehen werden.

Der Unterschied zwischen "Wohnungen" und "nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen" ergibt sich aus der Zweckbestimmung der Räume. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind z. B. Läden, Werkstatt Räume, sonstige gewerbliche Räume, Praxisräume, Garagen und dergleichen.

5. Aus der Bauzeichnung muß weiter ersichtlich sein, daß die "Wohnungen" oder "die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume" in sich abgeschlossen sind.

a) Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z. B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden (Baupolizei) an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Wasserversorgung, Ausguß und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen.

Zusätzliche Räume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen, müssen verschließbar sein.

- b) Bei "nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen" gelten diese Erfordernisse sinngemäß.

6. Bei Garagenstellplätzen muß sich im Falle des § 3 Abs. 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes aus der Bauzeichnung, gegebenenfalls durch zusätzliche Beschriftung ergänzt, ergeben, wie die Flächen der Garagenstellplätze durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Als dauerhafte Markierungen kommen in Betracht

- a) Wände aus Stein oder Metall,
- b) festverankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall,
- c) festverankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall,
- d) in den Fußboden eingelassene Markierungssteine,
- e) andere Maßnahmen, die den Maßnahmen nach den Buchstaben a bis d zumindest gleichzusetzen sind.

7. Bei Vorliegen der Voraussetzungen der Nummern 1 bis 6 ist die Bescheinigung nach dem Muster der Anlage zu erteilen. Die Bescheinigung ist mit Unterschrift sowie Siegel oder Stempel zu versehen. Mit der Bescheinigung ist eine als Aufteilungsplan bezeichnete und mit Unterschrift sowie mit Siegel oder Stempel versehene Ausfertigung der Bauzeichnung zu erteilen. Die Zusammengehörigkeit von Bescheinigung und Aufteilungsplan ist durch Verbindung beider mittels Schnur und Siegel oder durch übereinstimmende Aktenbezeichnung ersichtlich zu machen.

8. Die Bescheinigung gemäß Nummer 7 ist bei zu errichtenden Gebäuden nicht zu erteilen, wenn die Voraussetzungen für eine bauaufsichtliche Genehmigung des Bauvorhabens nach Maßgabe der eingereichten Bauzeichnungen nicht gegeben sind.

Die Richtlinien treten am ersten Tage des auf die Veröffentlichung folgenden Monats in Kraft. Die Richtlinien des Bundesministers für Wohnungsbau vom 3. August 1951 für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (Bundesanzeiger Nr. 152 vom 9. August 1951) treten gleichzeitig außer Kraft.

Bonn, den 19. März 1974

Der Bundeskanzler  
Brandt

Der Bundesminister  
für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau  
Dr. Vogel

Der Bundesminister der Justiz  
Gerhard Jahn