



Hinweisblatt über die Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung in
Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg
nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Stand 20.04.2023

1. Grundsätze
2. Antragsunterlagen
3. Beschaffenheit der Bauzeichnungen
4. Allgemeines
5. Schlussbemerkung

1. Grundsätze

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für (Sondereigentum) Wohnungseigentum, Teileigentum (Gewerbe, Kellerräume etc.) oder Stellplätze und Flächen außerhalb des Gebäudes nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 3 WEG werden für jedes eigenständige Grundstück ausgestellt. Es sind alle Gebäude auf dem Grundstück und das Grundstück selbst, darzustellen und zu erfassen.

Treppenhaus, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Fahrradkeller, Trockenraum, Spielplatz, etc. sind zwingend Gemeinschaftseigentum. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer erreichbar sein und darf nicht durch fremdes Sondereigentum führen.

Gemäß § 3 Abs. 3 AVA (allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz) sind Bauzeichnungen in zweifacher Ausfertigung (**max. in Format A 3**) einzureichen. Bei bestehenden Gebäuden muss die Bauzeichnung eine Bestandszeichnung sein und als solche deklariert werden.

Bei Änderungsanträgen sind nur die betroffenen Änderungen darzustellen. Die bereits erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung bleibt weiterhin gültig.

Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für die ein Dauerwohnrecht bzw. Dauernutzungsrecht nach § 31 WEG beantragt wird, wird nur die betroffene Wohnung bzw. die nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räume dargestellt, da das zuständige Grundbuchamt kein eigenes Grundbuchblatt anlegt, sondern nur eine Belastung auf dem Grundbuchblatt einträgt.

Der Antrag auf Abgeschlossenheit ist vom Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten zu stellen (siehe hierzu auch § 3 Abs. 1 AVA).

Ein Antrag auf Abgeschlossenheit kann formlos oder unter Verwendung des Antragsformulars (siehe Anlage) eingereicht werden. Bei allen Aufteilungsplänen sollte der gleiche Maßstab verwendet werden.

2. Antragsunterlagen

- | | |
|--|--------|
| 1. Schriftlicher Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung | 1-fach |
| 2. Aktueller Grundbuchauszug vom Grundbuchamt: | 1-fach |
| 3. Ggf. Vollmacht des Antragstellers | 1-fach |
| 4. Angabe des Gebührensschuldners | 1-fach |
| 5. Lageplan mit Eintragung der Gebäude | 2-fach |
| 6. Lageplan mit Eintragung der Stellplätze (auch Duplexparker) und Teile vom Sondereigentum die außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück liegen, mit Bemaßung der Fläche und den Abständen zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen | 2-fach |
| 7. Grundrisszeichnungen aller Geschosse (einschließlich Keller, Tiefgarage, Dachboden, Spitzboden und Dachaufsicht) mit Vermaßung | 2-fach |
| 8. Schnittzeichnung mit Vermaßung | 2-fach |
| 9. Ansichtszeichnungen (auch nur teilweise sichtbare Giebel-, Seitenflächen) | 2-fach |

Alle Unterlagen sind bitte auch in digitaler Form (vorzugsweise auf CD) einzureichen.

Auf den Zeichnungen sind alle Gebäude (Garagen, Nebengebäude etc.) darzustellen.

3. Beschaffenheit der Zeichnungen

Jede Zeichnung muss eindeutig zuzuordnen sein. (Bez.: Grundriss, Ansicht, Lage, Hausnummer, Straße, Ortsteil etc).

Die Zeichnungen sind ohne farbliche Einträge (Gelb/Rot o.ä.) einzureichen.

In den Grundrissen der Aufteilungspläne sind alle Wohnräume, Gewerberäume, Abstellräume, Balkone, Stellplätze, Flächen etc. die zu einem Sondereigentum gehören, deutlich mit Bezeichnung der Nutzung und arabischer Nummer im Kreis zu kennzeichnen.

z.B. Einheit 1: Jeden Raum dieser Einheit in den Grundrissen beziffern mit:

1

Einheit 2: Jeden Raum dieser Einheit in den Grundrissen beziffern mit:

2

Die Einheiten müssen fortlaufend nummeriert werden - beginnend mit:

1

In den Grundrissen sind Küchen, Bäder und WC's als solche zu beschriften, sowie Küchen- und WC/Badsymbole einzutragen.

Die in den Ansichten und Schnitten dargestellten Fenster müssen mit der jeweiligen Nummer der Einheit aus den Grundrissen versehen sein.

Die Zeichnungen müssen mit Maßketten versehen, lesbar und dürfen nicht zusammengeklebt sein. Handschriftliche Eintragungen, Bleistifteintragungen und Korrekturintragungen sind nicht zulässig (ggf. sind Kopien der Zeichnungen zu fertigen).

Bei Wohnungseingangstüren ist durch eine Linie die Trennung zwischen Wohn- und Gemeinschaftseigentum darzustellen.

Eine oder mehrere durchgehende Schnittlinien - mit Sichtrichtung - sind auf allen Grundrissen darzustellen.

Eine Fläche von ca. 9,5 cm x 6 cm muss für den Abgeschlossenheitsstempel und das Siegel freigehalten werden.

Allgemeines

Zu einer Wohnung mit Wohnräumen gehören stets eine Küche, Kochnische oder ein Raum mit Kochgelegenheit, sowie: Wasserversorgung, Ausguss und WC. Zur abgeschlossenen Wohnung können zusätzliche, abschließbare Räume, Stellplätze und Flächen außerhalb des Gebäudes gehören.

Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Einheiten getrennt sind. Es dürfen keine Verbindungen zu einer anderen Einheit bestehen (Ausnahme: wenn die Verbindungstür bauaufsichtlich als Fluchtwegtür erforderlich ist). Der abschließbare Zugang der Einheit muss unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum erreichbar sein. Des Gleichen gilt auch für nicht zu Wohnzwecken geeignete Räume (Gewerbe).

Kellerräume, zusätzliche Räume, Stellplätze und Flächen können einer Einheit zugeordnet werden, dann erhalten sie die gleiche Nummer im Kreis wie die Einheit.

Kellerräume, zusätzliche Räume und Stellplätze können mit einer eigenen Nummer im Kreis gekennzeichnet werden. Die Zuordnung zu den Einheiten kann dann frei gestaltet werden (z.B. Einheit 1 bis 6; Stellplätze 7 bis 8; Kellerräume 9 bis 15).

Die Kennzeichnung des Gemeinschaftseigentums kann mit einem G ohne Kreis erfolgen.

Ein Lageplan vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ist nicht erforderlich. Ein einfacher Lageplan ist ausreichend. Bei einer Grenz- und/oder Straßenbebauung muss zum Lageplan ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster eingereicht werden. Nur so ist es dem Grundbuchamt möglich eine evtl. Überbauung des Grundstücks auszuschließen.

Freiflächen, Stellplätze (Duplexparker) im Gebäude oder auf dem Grundstück können nur zugeordnet werden, wenn die Größe und der Abstand zu Gebäuden oder Grundstücksgrenzen durch Maßangaben bestimmt sind.

Kellerräume, Stellplätze und zusätzliche Räume die nicht den Einheiten zugeordnet werden sollen, erhalten keine Kennzeichnung. Das Notariat kann die Zuordnung in der Teilungserklärung eintragen.

Die Bauaufsichtsbehörde **kann** vor Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung die Übereinstimmung der eingereichten Unterlagen mit dem genehmigten Baubestand überprüfen.

Schlussbemerkung

Dieses Hinweisblatt wurde nach dem derzeitigen Wissensstand erstellt und ist nur als Hilfestellung gedacht.

Eine Gewähr auf Vollständigkeit/Richtigkeit kann nicht gegeben werden.

Eine Vorprüfung der eingereichten Unterlagen ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Die Entscheidung über die Eintragung der Einheiten bleibt allein dem Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht vorbehalten.

Eintragungen oder Änderungen die vom Grundbuchamt gefordert werden, können nur in den originalen Plänen vorgenommen werden. Hier muss die Übersichtlichkeit noch nachvollziehbar sein. Ansonsten sind neue Pläne einzureichen.