

Hinweisblatt über die Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung in
Berlin-Lichtenberg
nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1. Grundsätze
2. Antragsunterlagen
3. Beschaffenheit der Bauzeichnungen
4. Besonderheiten in Erhaltungsgebieten
5. Allgemeines
6. Schlussbemerkung

1. Grundsätze

Für die Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen sowie für die dazu notwendigen Unterlagen existiert keine Ausführungsvorschrift im Land Berlin. Daher liegt die letztendliche Bewertung der Unterlagen bei den Rechtspflegern im Grundbuchamt.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für (Sondereigentum) Wohnungseigentum, Teileigentum (Gewerbe, Kellerräume etc.) oder Stellplätze und Flächen außerhalb des Gebäudes nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 WEG werden für jedes eigenständige Grundstück ausgestellt. Es sind alle Gebäude auf dem Grundstück darzustellen und zu erfassen.

Die Zeichnungen müssen bei bestehenden Gebäuden dem Ist-Zustand und bei geplanten Gebäuden den beantragten Bauvorlagen entsprechen. Die Zeichnungen müssen nicht von einem Bauvorlageberechtigten angefertigt sein.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann nur erteilt werden, wenn bei bestehenden Gebäuden der Ist-Zustand dem Soll-Zustand der Bauakten entspricht. Bei geplanten Gebäuden muss eine Freigabe bzw. Baugenehmigung der zuständigen Baubehörde vorliegen.

Bei Änderungsanträgen zu bereits erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen (Ergänzungsbescheinigungen) sind nur die betroffenen Änderungen darzustellen, andere Bereiche sind durchzustreichen, weil die zu Grunde liegende erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung weiterhin gilt.

Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht bzw. Dauernutzungsrecht nach § 31 WEG 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.

2. Antragsunterlagen

1. Schriftlicher Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung 1-fach
2. Aktueller Grundbuchauszug vom Grundbuchamt 1-fach
3. Lageplan (1:250) mit Eintragung der Einheiten im Gebäude, Stellplätze 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
4. Grundrisszeichnungen aller Geschosse (einschließlich Keller, Tiefgarage, Dachboden und Spitzboden) (1:100) mit Vermaßung und Schnittlinie 2-fach
5. Schnittzeichnung (1:100) mit Vermaßung 2-fach
6. Ansichtszeichnungen (auch nur teilweise sichtbare Giebel- u. Seitenflächen) 2-fach
7. Erhaltungsrechtliche Genehmigung des Fachbereiches Stadtplanung nach § 173 Abs. 1 i. V. mit § 172 Abs. 4, Baugesetzbuch bei Wohngebäuden in sozialen Erhaltungsgebieten. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Fehlen der v. g. Genehmigung die Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresse aus Gründen der Verfahrensökonomie solange zurückgestellt wird, bis die erhaltungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit der Aufteilung in Sondereigentum geprüft wurde. Wird die erforderliche erhaltungsrechtliche Genehmigung versagt, entfällt das Sachbescheidungsinteresse für die Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung endgültig. 1-fach

8. Die einzureichenden Bauvorlagen müssen der Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO) entsprechen und sind bei der Bauaufsichtsbehörde in elektronischer Form im PDF oder PDF/A-Format vorzulegen (§ 2 BauVerfVO). Dateianlagen innerhalb der PDF-Dateien sind unzulässig. Die Dateien sind auf einem Datenträger und nicht per Mail einzureichen.

Als Datenträger können CD, DVD oder USB-Stick verwendet werden. (Die überreichten Datenträger werden mit der Einreichung Eigentum der Bauaufsichtsbehörde und werden datenschutzgerecht vernichtet.)

Die Dateinamen der einzelnen Dateien der Bauvorlagen müssen den Inhalt und ggf. eine Versionsnummer erkennen lassen; Dateien dürfen nicht mehrfach eingereicht werden. In einem Schreiben sollten Sie die Dateinamen auflisten. Bitte achten Sie darauf, dass die Auflistung mit den Dateien auf den Datenträgern übereinstimmt.

Hinweise zu den Dateiinhalten und Dateiformaten finden Sie hier:

<http://www.berlin.de/ebg/elektronische-bauvorlagen/artikel.276304.php>

Die Zeichnungen sind für alle Gebäude (Garagen, genehmigungsfreie Vorhaben, Nebengebäude etc.) einzureichen.

Werden zusätzliche Exemplare der Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt, sind entsprechend mehr Zeichnungssätze einzureichen. Bitte auf dem Antrag dass dafür vorgesehene Kästchen ankreuzen.

3. Beschaffenheit der Zeichnungen

Jede Zeichnung muss eindeutig zuzuordnen sein. (Bez. Grundriss; Ansicht; Lage, Hausnummer; Straße; Ortsteil etc.) und zusätzlich auf dem Lageplan der Nordpfeil.

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 mit ① beziffern
Einheit 2: Jeden Raum dieser Einheit in den Grundrissen mit ② beziffern

In den Grundrissen sind Küchen- und WC/Badsymbole einzutragen.

Räume von Gewerbeeinheiten sind als Gewerbe- oder Praxisraum und Wohnräume mit Zimmer oder Raum zu bezeichnen.

Die in den Ansichten dargestellten Fenster müssen entsprechend der Nummer der Einheit versehen sein.

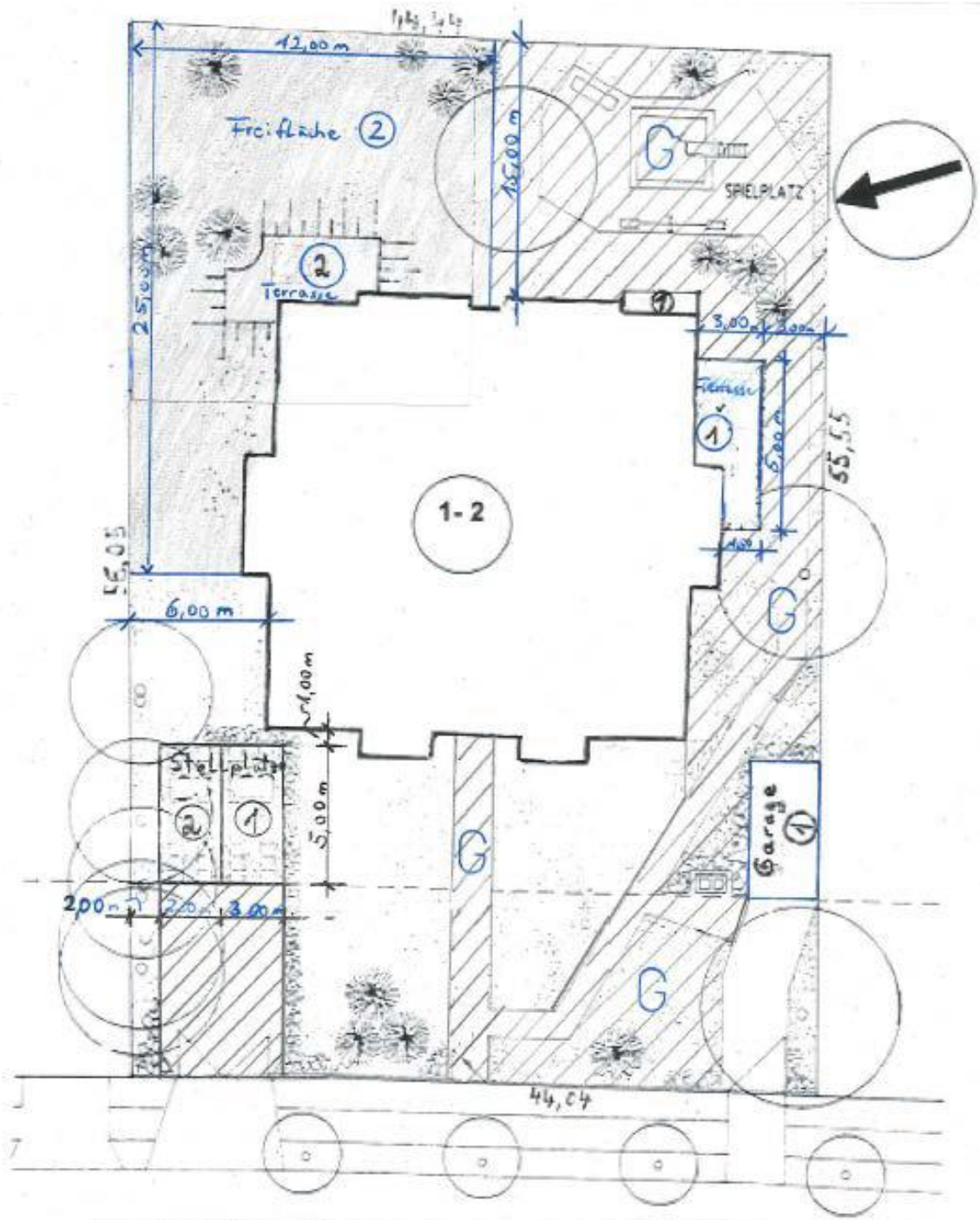
Die Zeichnungen müssen maßstabsgerecht; mit Maßketten versehen, lesbar und dürfen nicht zusammengeklebt sein. Handschriftliche Eintragungen, Bleistifteintragungen und Korrekturintragungen sind nicht zulässig. (Kopien der fertigen Zeichnungen anfertigen.)

Es darf keine Doppellinie in den Türbereichen vorhanden sein, da sonst der Zugang als Durchreiche oder Fenster ausgelegt werden kann.

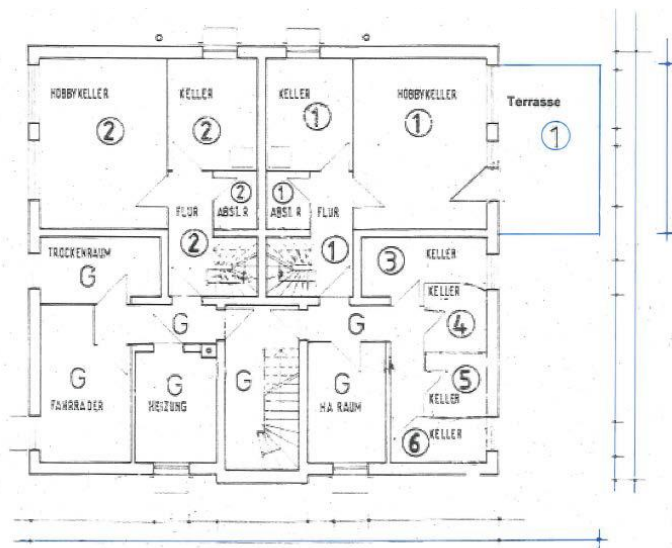
Die Schnittlinie, mit Sichtung, ist durch den gesamten Grundriss darzustellen.

Kennzeichnung der Gemeinschaftsräume mit G ohne Kreis.

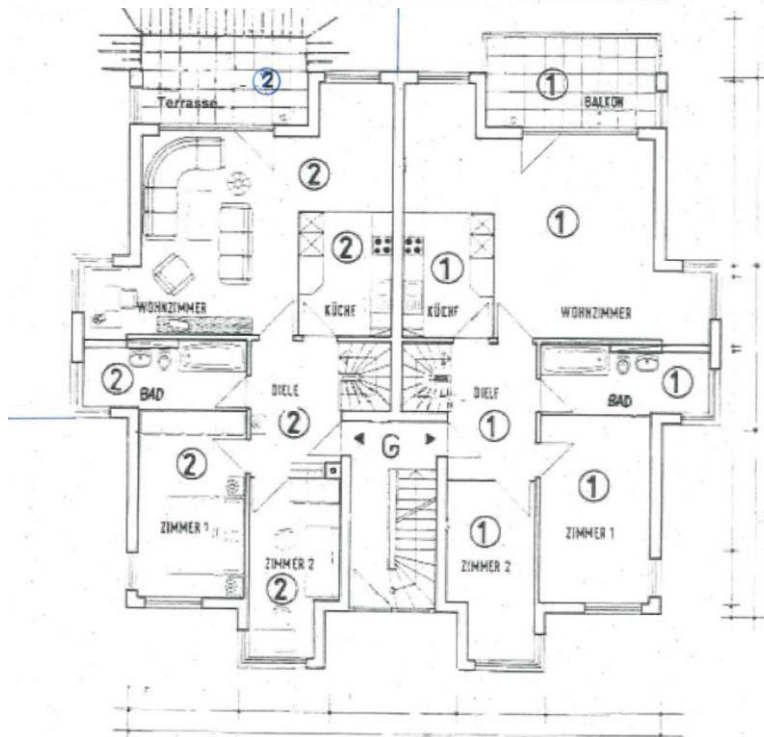
Fortlaufende Nummerierung der Einheiten, beginnend mit ①



Raum für Behördenstempel	Postleitzahl Stadt
	Straße Nr.
	Etage
	Maßstab 1:



Raum für Behördenstempel	Postleitzahl Stadt
	Straße Nr.
	Etage
	Maßstab 1:



Raum für Behördenstempel	Postleitzahl Stadt
	Straße Nr.
	Etage
	Maßstab 1:

4. Besonderheiten in Erhaltungsgebieten

Liegt das Grundstück im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB und sollen Änderungen am Bestandsgebäude (z.B. Umbauten) vorgenommen werden, ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung erst zu erteilen, wenn

a) bei Baumaßnahmen, die nicht nach den jeweils geltenden Vorschriften der Bauordnung Berlin baugenehmigungspflichtig sind, die erhaltungsrechtliche Genehmigung für die geplanten Änderungen vom Fachbereich Stadtplanung erteilt wurde,

b) bei Baumaßnahmen, die nach den jeweils geltenden Vorschriften der Bauordnung Berlin baugenehmigungspflichtig sind, die Baugenehmigung erteilt wurde.

Die erhaltungsrechtliche Genehmigung wird mit der Eingangsbestätigung abgefordert! Siehe auch Hinweis unter 2. Antragsunterlagen, Punkt 7.

5. Allgemeines

Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche; Kochnische oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abguss und WC. Zur abgeschlossenen Wohnung können zusätzliche Räume, Stellplätze und Flächen außerhalb des Gebäudes gehören, wobei Räume aber abschließbar sein müssen. Wasserversorgung, Abguss und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen.

Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Einheiten getrennt sind. Es dürfen keine Verbindungen durch Türen oder Balkone zu einer anderen Einheit bestehen. (Eine Ausnahme besteht nur, 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 Ziffer wie die Einheit. Kellerräume, zusätzliche Räume und Stellplätze können mit einer eigenen Nummer im Kreis gekennzeichnet werden, womit die Zuordnung zu den Einheiten frei gestaltet werden kann. (z.B. Einheit 1 bis 6; Stellplätze 7 bis 8; Kellerräume 9 bis 15)

Die Kennzeichnung des Gemeinschaftseigentums erfolgt mit einem G ohne Kreis. Treppenhaus, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Fahrradkeller, Trockenräume etc. sind zwingend Gemeinschaftseigentum. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer erreichbar sein und darf nicht durch fremdes Sondereigentum führen.

Der Lageplan muss nicht zwangsläufig ein Lageplan vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur sein. Es kann auch ein „normaler“ Lageplan sein. Bei einer Grenz- und/oder Straßenbebauung muss zu dem „normalen“ 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.

Gewerbliche Einheiten müssen eigene WCs haben, die im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen können.

Die Übereinstimmung mit dem genehmigten Baubestand wird gegebenenfalls vor Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung überprüft.

6. 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. Im Einzelfall, in Absprache mit dem/der Sachbearbeiter/in, kann Stichprobenartig eine grobe Prüfung erfolgen. Dies geschieht dann ohne Anerkennung eines Rechtsanspruches.

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

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