



Bezirksamt Neukölln

Leitfaden für den Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Stand 03.08.2021

1. Grundlagen

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die Basis für die Bildung von Wohnungs- bzw. Teileigentum (Gewerberäume, nicht ausgebaute Dachräume, Kellerräume etc.).

Sie ist die **Bestätigung der baulichen Abgeschlossenheit von Wohnungen und anderen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen** als Voraussetzung zur Schaffung von Einzeleigentum und dient zur Vorlage beim Grundbuchamt.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen werden für bereits bestehende und noch zu errichtende Gebäude ausgestellt.

- Abgeschlossenheitsbescheinigungen für noch zu errichtende Gebäude oder Wohnungen können erst nach Vorlage einer Baugenehmigung ausgestellt werden. Um gebührenpflichtige nachträgliche Änderungen zu vermeiden, wird empfohlen, die Abgeschlossenheitsbescheinigung erst zur Nutzungsaufnahme zu beantragen.

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.

Sondernutzungsrechte werden in einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht zugeordnet.

Eine **Wohnung** ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, inkl. Küche, Wasser- und Abwasserversorgung und WC.

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, Stellplätze etc.

Abgeschlossene Einheiten sind baulich von anderen Einheiten und dem Gemeinschaftseigentum getrennt und unmittelbar vom Freien oder vom Gemeinschaftseigentum abschließbar zugänglich.

- Den Einheiten können zusätzliche Räume, wie z.B. Kellerräume oder Garagenstellplätze, zugeordnet werden. Auch diese müssen wiederum in sich abgeschlossen sein.

- Die Zuordnung von **Stellplätzen sowie anderen außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks** (z.B. Terrassen) zu einer Einheit ist nur möglich, wenn diese Einheit wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.
- Die Abgeschlossenheit für **Stellplätze** im/in Gebäude/n kann nur 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.

Der **Antrag ist vom Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten zu stellen** und von diesem zu unterschreiben.

- Die Bevollmächtigung einer anderen Person zur Antragstellung durch den Grundstückseigentümer/Erbbauberechtigten ist zulässig. Der Antrag muss jedoch vom Gebäuhenschuldner unterschrieben sein oder der Vollmachtgeber muss die Kostenübernahme der anfallenden Gebühren erklären. Wir empfehlen die Verwendung unseres Antragsformulars.
- Name, Anschrift und Telefonnummer sowie die Mailadresse des Antragstellers, des Bevollmächtigten und des Gebäuhenschuldners sind zustellfähig anzugeben. Können wir nicht mit Ihnen in Kontakt treten, werden die Unterlagen 14 Tage nach postalischem Rücklauf wegen Nichtzustellbarkeit dem Datenschutz entsprechend vernichtet.

2. Einzureichende Unterlagen

- Antragsformular des Bezirksamtes Neukölln 1-fach
<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/bauaufsicht-genehmigungen/artikel.231427.php>
- Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate) 1-fach
- Lageplan mit Eintragung aller Gebäude und baulichen Anlagen 2-fach
max. DIN A3
Eine Flurkarte (M 1:1000) ist dann ausreichend, wenn alle auf dem Antragsgrundstück befindlichen Gebäude einkartiert sind. DIN-gefaltet mit Lochrand
Nordpfeil
Maßstabsleiste
- Aufteilungspläne (Grundrisse, Schnitt/e, Ansichten) 2-fach
Die Bauzeichnungen müssen bei bestehenden Gebäuden Baubestandszeichnungen sein. max. DIN A3
DIN-gefaltet mit Lochrand

Diese dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen.

- Alle Unterlagen sind digital auf einem Datenträger (CD, DVD, USB-Stick) einzureichen. PDF

Eine Wohnflächenberechnung ist NICHT erforderlich!

3. Die Aufteilungspläne

Die Zeichnungen sind für alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude einzureichen. Jede Zeichnung muss eindeutig zuzuordnen sein.

- Die Zeichnungen müssen maßstabsgerecht sein. Der Maßstab muss durch eine vereinfachte Bemaßung überprüfbar sein.
- Die Zeichnungen dürfen nicht mit Korrekturhilfsmitteln oder handschriftlichen Eintragungen bearbeitet worden sein bzw. nachträglich bearbeitet werden.
- Die Zeichnungen dürfen keine alten Prüfvermerke (z.B. Stempel) von Behörden tragen.

Aus den Aufteilungsplänen müssen **Lage und Größe der im Sondereigentum stehenden Teile** des Gebäudes und des Grundstücks eindeutig hervorgehen. Stellplätze und Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstücks sind daher zu bemaßen.

Lageplan und Grundrisse müssen einen Nordpfeil enthalten.

Es sind alle **Ansichten** zeichnerisch darzustellen, in denen sich Fenster- und Türöffnungen befinden.

Jede Einheit erhält eine Nummer mit Umkreisung, welche in jeden Raum der Einheit einzutragen ist. Die Nummerierung muss klar erkennbar sein.

- Die Nummerierung der Einheiten muss fortlaufend erfolgen, von 1 beginnend (ohne Buchstaben oder Symbole). Die Zuweisung der Einheiten, ob es sich um Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume handelt, erfolgt im Antragsformular.
- Wird für eine bereits vorhandene Abgeschlossenheitsbescheinigung eine Änderung beantragt, dürfen wegfallende Nummern nicht noch einmal verwendet werden.

Einheiten gelten als geändert, wenn sich deren Größe oder Nutzung ändert.

Auf die Einzeichnung von Wohnungsinnentüren kann verzichtet werden. Wohnungseingangstüren sind hingegen einzuzeichnen.

- Die Darstellung von Türschwellen mit einem Einzel- oder Doppelstrich ist unzulässig. Auch geringe Höhenversprünge und einzelne Stufen sind nicht darzustellen.

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

- Die Kennzeichnung des **Gemeinschaftseigentums** z.B. mit einem G soll nicht erfolgen, da das Gemeinschaftseigentum nicht Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist.
- Die **Ansichten und Schnitte** sind NICHT mit Nummern zu versehen. Eine Nummerierung sollte nur erfolgen, wenn die Zuordnung der Fenster oder Türen nicht eindeutig erfolgen kann, da Zwischengeschosse oder Höhenversprünge im Gebäude auftreten.

- Die Schnittlinie (mit Sichtrichtung) sollte durch den gesamten Grundriss dargestellt sein.
- Auf innenliegende Maßketten ist zu verzichten.
- Die Aufteilungspläne sollten keine für die Darstellung der Abgeschlossenheit der Einheiten unnötige Informationen enthalten. Verzichten Sie bitte auf die Einzeichnung von Möbeln, Menschen, Schraffuren für Bodenbeläge und trennenden Linien für z.B. Unterzüge oder Podeste.

Alle **Wohneinheiten** sollten über ein innen liegendes WC, eine Küche oder einen Raum mit Kochgelegenheit verfügen.

- Ein Bad sollte mit der Bezeichnung „WC“ (oder „Bad/WC“) zu kennzeichnen, sofern sich nicht noch ein zusätzliches WC in der Wohnung befindet.
- In der Küche sollte die Bezeichnung „Küche“ eingetragen werden. Ferner sollten in der Küche zeichnerisch ein Herd und ein Spülbecken darzustellen.

Hinweise:

In Berlin bedarf aufgrund der Berliner Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 WEG der Genehmigung des für Planen zuständigen Amtes (Stadtplanungsamt).

Sie beantragen eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Sie möglicherweise keine Genehmigung nach der Umwandlungsverordnung und damit auch keine Eintragungsbewilligung erhalten.

4. Rechtliche Grundlagen:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) in der jeweils geltenden Fassung.

Stand: Ausfertigungsdatum: 15.03.1951, Vollzitat: "Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)", Stand: Neugefasst durch Bek. V. 12.1.2021 I 34

Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 06. Juli 2021, Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) vom 3. August 2021 (GVBl. S. 932)

5. Gebühren:

Die Gebührenpflicht ergibt sich aus der Baugebührenordnung in der jeweils geltenden Fassung.

Stand: Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung - BauGebO) vom 17. Juni 2008 (GVBl. S. 156), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 01.10.2019 (GVBl. S. 710)