



3.4 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist erforderlich, wenn Wohnungs- und Teileigentum neu begründet wird. Die ist beispielsweise der Fall bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder bei einer Abteilung von Gewerbeeinheiten. Diese Abgeschlossenheitsbescheinigung wird von der Bauaufsicht ausgestellt.

DEFINITION

Eine **Wohnung** ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglicht. Hierzu gehören eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung und WC. Die Eigenschaft als Wohnung geht nicht dadurch verloren, dass einzelne Räume zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken benutzt werden.

Das Merkmal der **Abgeschlossenheit** bezieht sich nur auf die rein tatsächliche, räumliche und funktionelle Abgeschlossenheit. 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.

Einer abgeschlossenen Wohnung können auch zusätzliche Räume außerhalb der Wohnung zugeordnet sein.

§ 7 (4) WEG

Die Abgeschlossenheitserklärung nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) bestätigt die Abgeschlossenheit der jeweiligen Wohnung oder Nutzungseinheit. Zweck des Aufteilungsplans ist es, die Grenzen des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums klar und interpretationsfrei aufzuzeigen. Zusätzlich zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum können privatrechtlich Sondernutzungsrechte durch die jeweiligen Eigentümer erworben werden. Die Sondernutzungsrechte müssen in der Abgeschlossenheitserklärung aber nicht berücksichtigt werden.

STELLPLÄTZE

Ebenerdige Stellplätze außerhalb von Garagen und **Carports** sind nicht sondereigentumsfähig, hieran können nur Sondernutzungsrechte erworben werden.

Tiefgaragenstellplätze gelten als abgeschlossen, wenn ihre Flächen am Fußboden durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind, zum Beispiel durch Wände, festverankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall, Markierungssteine, abriebfesten Komponentenklebestreifen oder Markierungsnägeln.

Mehrfachparkeranlagen sind als Anlage insgesamt sondereigentumsfähig. Sie können nur als Gesamtanlage für abgeschlossen erklärt werden. An den einzelnen Stellplätzen in diesen Anlagen können nur Sondernutzungsrechte erworben werden.



UNTERLAGEN

Für den Antrag auf eine Abgeschlossenheitserklärung sind i.d.R. folgende Unterlagen einzureichen:

Antragsformular

Das Formular „Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes“ (s. Abb. Seite 96) finden Sie auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr (www.muelheim-ruhr.de) unter Rathaus & Bürgerservice > Bauen > Formulare (runter scrollen).

Kopie aus dem Handels-/Vereinsregisterauszug/Gesellschaftervertrag

Legen Sie bitte zum Nachweis der Vertretungsberechtigung eine Kopie aus dem Handels-/ Vereinsregister bzw. Gesellschaftervertrag in 1-facher Ausfertigung vor, wenn Sie eine juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft vertreten.

Handlungsvollmacht

Die Bauherrin / der Bauherr kann eine andere Person bevollmächtigen, den Bauantrag betreffende Handlungen vorzunehmen. Wenn Sie von der Bauherrschaft als Bevollmächtigte/r ernannt wurden, legen Sie eine entsprechende Handlungsvollmacht in 1-facher Ausfertigung im Original vor. Sollte die Bauherrschaft eine juristische Person sein oder aus mehreren Personen bestehen, ist immer eine natürliche Person als Handlungsbevollmächtigte zu benennen.

Liegenschaftsplan / Katasterplan

Ein Liegenschaftsplan ist ein aktueller Auszug (nicht älter als sechs Monate) aus der Liegenschaftskarte (► Abb. Seite 100). Der Maßstab beträgt im Allgemeinen 1:500. Kleinere Maßstäbe sind nur zulässig, wenn die Darstellung hinreichend klar ist; sie dürfen 1:1000 nicht unterschreiten. Der Liegenschaftsplan muss außer dem Baugrundstück die benachbarten und die sonstigen für die öffentlich-rechtliche Beurteilung bedeutsamen umliegenden Grundstücke inklusive der tatsächlich vorhandenen Bebauung sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Zusätzlich ist der Liegenschaftsplan durch folgende Angaben zu ergänzen:

- **Kennzeichnung des Baugrundstückes durch eine gelbe Umrandung**
- **Maßstabsgerechte (!) Eintragung der antragsgegenständlichen Werbeanlage in Rot mit Angabe der Außenmaße und der Vermaßung auf dem Grundstück**

Für die erforderliche Ergänzung der Inhalte des Liegenschaftsplanes ist grundsätzlich der/die Bauherr/in oder der von ihm/ihr beauftragte Entwurfsverfasser/in verantwortlich.

Für einen Katasterplan nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Vermessungsamt auf. Die Durchwahlen lauten: 0208 455 6023 oder 6062.



Abb.: Liegenschaftsplan / Katasterplan



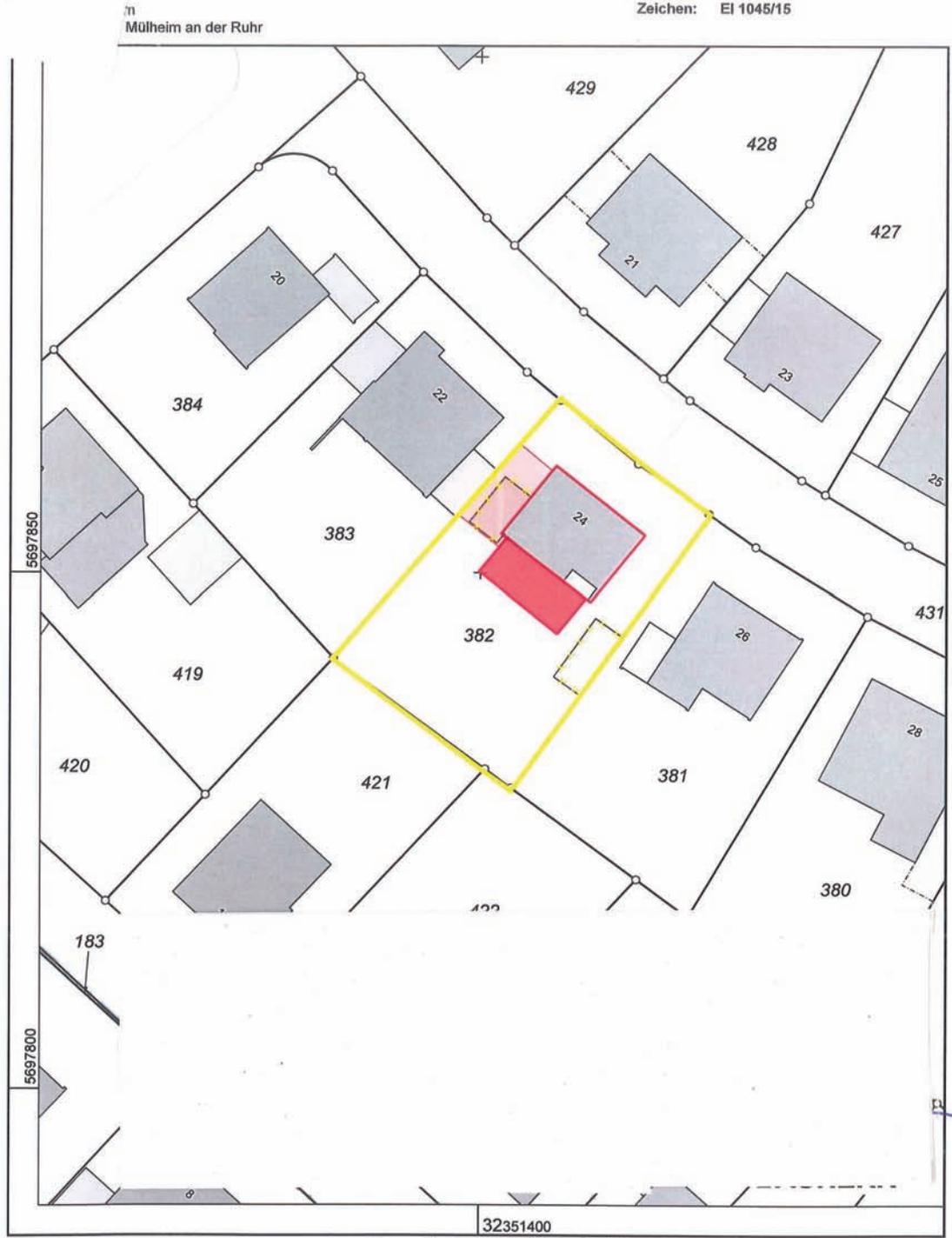
**Stadt Mülheim an der Ruhr
Katasteramt**

Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 19.05.2015
Zeichen: EI 1045/15



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

© Stadt Mülheim an der Ruhr



Abb. Antragsformular Abgeschlossenheitsbescheinigung

An die untere Bauaufsichtsbehörde		Eingang
PLZ, Ort		Aktenzeichen
Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit gültigen Fassung)		
Antragsteller:		
Vorname, Name	Max Mustermann	
Straße, Nr.	Blumenweg 10	
PLZ, Ort	45466 Mülheim an der Ruhr	
Grundstück:		
Objekt	Wohngebäude	
Straße, Nr.	Blumenweg 8	
PLZ, Ort	45466 Mülheim an der Ruhr	
Gemarkung : Mülheim	Flur : 10	Flurstück (e) : 100
Beigefügte Unterlagen : (mind. 3-fach)		
Lageplan, bzw. Auszug aus der Flurkarte M. 1: 1000 oder M. 1: 500 (aktuelle Ausfertigung)		
Grundrisszeichnungen mit Eintrag der beabsichtigten Eigentumseinheiten (Nummerierung), der Art der Nutzung, der Angabe der Straße und Hausnummer im Maßstab 1 : 100		
Schnittzeichnungen mit der Angabe der Straße und Hausnummer im Maßstab 1 : 100		
Ansichtszeichnungen mit der Angabe der Straße und Hausnummer im Maßstab 1 : 100		
<input checked="" type="checkbox"/> Bei bestehenden Gebäuden wird hiermit erklärt, dass die o.a. Aufteilungspläne dem vorhandenen Bestand entsprechen		
Unterschrift Antragsteller		
Die anfallenden amtlichen Gebühren trägt der Antragsteller		

Die Angaben müssen den Angaben im Lageplan und in den Liegenschaftsbüchern entsprechen.



Aufteilungspläne

Die Bauzeichnungen sind in einem einheitlichen Maßstab von 1:100 vorzulegen. Geben Sie den Maßstab in den Bauzeichnungen an. Bei der Erstellung der Bauzeichnungen sollten Sie darauf achten, dass diese eindeutig und gut lesbar sind, bei der Erstellung der Planvorlagen sollen die geltenden Normen berücksichtigt werden. Die Abgeschlossenheit muss zeichnerisch dargestellt sein: Alle Bauteile, die für die Abgeschlossenheit einer Einheit von Bedeutung sind (z.B. Wände, Decken, Türen, Fenster, Treppen, Balkone und Aufteilung der Garagenplätze usw.), müssen in den Bauzeichnungen abgebildet sein.

Wählen Sie den Maßstab der Bauzeichnungen so, dass die Planvorlagen möglichst die Gesamtgröße von DIN A 3 nicht überschreiten. Die Pläne sollten auf die Größe DIN A 4 (210 x 297 mm) mit einem 2,5 cm breiten Heftrand gefaltet werden. Bitte verwenden Sie keine aufgeklebten Hefränder. Aus dem Plankopf müssen die Liegenschaft und das Geschoss hervorgehen.

Die Aufteilungspläne sind bei bestehenden Gebäuden als Bestandszeichnungen einzureichen. Bei Neu- oder Umbauten sollten diese den Planvorlagen des Bauantrages bzw. der Baugenehmigung entsprechen. **Aus den Zeichnungen müssen die abgeschlossenen Einheiten zweifelsfrei ersichtlich sein. Dies erfolgt im Regelfall so, dass die abgeschlossenen Einheiten durchnummeriert werden. Die Nummerierung wird jeweils von einem Kreis eingefasst.**

Die Aufteilungspläne bestehen aus Grundrissen, Schnitten und Ansichten.

Grundrisse:

Für jedes Geschoss sind Grundrisse (s. Abb. Seite 38) erforderlich, aus denen die Anordnung der einzelnen Räume innerhalb des Geschosses bzw. einer Nutzungseinheit ersichtlich ist. Alle Grundrisse sind zu vermaßen und mit einem Nordpfeil und der Schnittlinien entsprechend der Schnitte zu versehen.

Aus den Bauzeichnungen müssen die Wohnungs- oder Sondereigentumseinheiten eindeutig ersichtlich sein. **Dazu sind alle zu demselben Wohnungs- oder Sondereigentum gehörenden Teile (z.B. Balkone, nicht ebenerdige Terrassen, Loggien) und Einzelräume mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen. Eine Nummerierung ist zwingend.** Alle zu der Wohnungs- oder Sondereigentumseinheit zugehörenden, außerhalb gelegenen Räume (z.B. Abstellräume oder Garagenstellplätze) sind den Einheiten unter derselben Nummer zuzuordnen.

Geben Sie in den Grundrissen die Schnittlinien und die Raumbezeichnungen an (z.B. Küche, Bad, Zimmer, Balkon, Keller, Garage, usw.). Dies gilt auch für Räume, die zum Gemeinschaftseigentum gehören (z. B. Heizraum, Waschküche). Räume, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, sollen in den Plänen nicht nummeriert bzw. gekennzeichnet werden. Als Gemeinschaftseigentum gelten Räume, Gebäudeteile und

Einrichtungen, die nicht zum Sondereigentum erklärt werden und in der Regel auch nicht erklärt werden können. Dazu zählen

- das Grundstück und die Zufahrten/Zuwege
- offene Stellplätze



- ebenerdige Terrassen, wenn diese vertikal nicht fest gegenüber der Freifläche abgegrenzt sind (z.B. durch eine Mauer)
- Gebäudeteile, die für den Bestand erforderlich sind, wie tragende Wände, alle Außenfassaden, das Dach
- Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen wie Treppenhaus, Aufzüge, Heizraum

Gebäudeschnitt:

Reichen Sie mit den Aufteilungsplänen mindestens einen Schnitt ein, der durch das Gesamtgebäude führt, also vom Keller bis zum Spitzboden, und der eine Darstellung der Haupttreppen beinhaltet (s. Abb. Seite 39).

Gebäudeansichten:

Dem Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung sind alle Gebäudeansichten beizufügen (s. Abb. Seite 40). Bitte geben Sie in der Zeichnung die jeweilige Himmelsrichtung (z.B. Ansicht Süd) an.

VORLAGEN (BEISPIELHAFT)

Art der Vorlage	Anzahl
Antragsformular	1
Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs/Gesellschaftervertrags	1
Handlungsvollmachten im Original	1
Liegenschaftskarte / Lageplan	2
Aufteilungspläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)	2 oder mehr

AUSSTELLUNG DER ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Die Prüfung des Antrags erfolgt ausschließlich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

Es wird keine baurechtliche Prüfung vorgenommen und es wird nicht überprüft, ob die Antragsunterlagen mit dem Baugenehmigungsstand des Gebäudes übereinstimmen (!!). Mit einer Abgeschlossenheitsbescheinigung wird also ein illegaler, baurechtlich ungenehmigter Zustand nicht legalisiert. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Antragsunterlagen liegt beim Antragsteller.

Wir empfehlen Ihnen, im Vorfeld zur Antragstellung zu prüfen, ob die Aufteilungspläne dem tatsächlichen, genehmigten Zustand entsprechen. Sollte dies nicht der Fall sein, setzen Sie sich bitte mit der Bauaufsicht in Verbindung, um abzuklären, ob für die baulichen Veränderungen ein Bauantrag gestellt werden muss.