

ABGESCHLOSSENHEITS - BESCHEINIGUNG

Geehrte Kundinnen und Kunden,

die Aufteilung einer bestehenden oder geplanten Liegenschaft in Wohn- und Teileigentum bedarf nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vor der grundbuchlichen Eintragung einer Bescheinigung über die Abgeschlossenheit der jeweiligen Wohnung oder Nutzungseinheit durch die zuständige Bauaufsicht.

Gegenstand der der Prüfung des Antrags auf Abgeschlossenheit ist die Übereinstimmung mit den Anforderungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Der Antrag ersetzt keinen Bauantrag und genehmigt eine bauliche Anlage nicht in baurechtlicher Hinsicht.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung stellt nur die Begründung des Sondereigentums gegenüber dem Gemeinschaftseigentum dar. Sondernutzungsrechte werden im Rahmen der notariellen Teilungserklärung eingeräumt.

Für die Bearbeitung Ihres Antrages ist es sehr wichtig, dass die Unterlagen vollständig, formgerecht, klar und in sich stimmig sind. Nur so kann die geplante Aufteilung schnell und verlässlich geprüft werden. Mängel der Unterlagen führen im Regelfall zur kostenpflichtigen Zurückweisung des Antrags.

Grundsätzliche Anforderungen

1. Alle zu der jeweiligen Wohnung- oder Teileigentumseinheit gehörenden Einzelräume sind in den Grundrissplänen mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben.
2. Entsprechend § 3 WEG soll Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstige Räume in sich abgeschlossen sind. D. h. folgende Anforderungen müssen erfüllt sein:
 - a. Wohnungen oder Teileigentum müssen baulich vollkommen von anderen Einheiten abgetrennt sein, sowie über einen eigenen abschließbaren Zugang verfügen.
 - b. Wohnungen müssen über eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie über eine Wasserversorgung, ein Ausguss und ein WC innerhalb des Wohnungsabschlusses verfügen.
 - c. Zusätzliche Räume außerhalb der Wohnung können dieser zugeordnet sein.
3. Stellplätze und andere außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks (wie z.B. Terrassen) können dem Sondereigentum nur zugeordnet werden, wenn diese durch Maßangaben eindeutig definiert sind.
4. Mehrfachparkeranlagen sind als Anlage insgesamt sondereigentumsfähig. Sie sind daher ebenfalls mit der gleichen Nummer zu kennzeichnen.
5. Bei Änderungsanträgen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der ungeänderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar.

Wir beraten Sie gern zu allen Fragen rund um die Abgeschlossenheitsbescheinigung. Für Fragen zur Teilungserklärung ist ein Notar Ihr richtiger Ansprechpartner.

Bei Fragen zu diesem Merkblatt oder darüber hinaus vereinbaren Sie gern einen Termin mit uns:

Bauaufsichtsamt

Berliner Straße 60, 63065 Offenbach am Main
Tel. 069/8065-2564, Fax 069/8065-3444

Ihre Bauaufsicht

Offenbach
am Main

OF

erforderlich	Bauvorlage	Hinweise / Rechtsgrundlagen	Ausfertigungen	
			Mind-est	Ggf. Mehrfertigung
<input type="checkbox"/>	Antragsformular	Formblatt erhältlich unter https://www.offenbach.de/vv/Antrag-Abgeschlossenheitsbescheinigung.pdf	1	/
<input type="checkbox"/>	Ggf. Hausnummervergabeplan	Nur bei Neubauten; erhältlich unter Tel: 069 / 8065-2681 oder E-Mail: hausnummer@offenbach.de	1	/
<input type="checkbox"/>	Handlungs-/vollmachten	Bei Unternehmen als Bauherrschaft oder Bevollmächtigung Dritter durch die Antragssteller	1	/
<input type="checkbox"/>	Auszug aus dem Handels- oder Vereinsregister	Bei eingetragenen Unternehmen oder Vereinen als Bauherrschaft	1	/
<input type="checkbox"/>	Grundbuchauszug		1	/
<input type="checkbox"/>	Liegenschaftsplan	mit Kennzeichnung des antragsgegenständlichen Grundstücks	2	n
<input type="checkbox"/>	Freiflächenplan		2	n
<input type="checkbox"/>	Grundrisse	im Maßstab 1:100 beginnend mit unterstem Geschoss	2	n
<input type="checkbox"/>	Schnitte	im Maßstab 1:100	2	n
<input type="checkbox"/>	Ansichten	im Maßstab 1:100	2	n

Bauvorlagen – allgemeine Hinweise

Reihenfolge, Format

Plansätze in DIN A 4 bzw. blattweise auf DIN A 4 gefaltet; Faltung nach DIN; Lochung im Papier mit den notwendigen Verstärkungen (Anlage 2 Nr. 1.3 Bauvorlagenerlass); keine angeklebten Heftücken

Unterschriften

vollständig und im Original (Unterschrift der/des Antragstellerin/ers)

Recherche/ Akteneinsicht

Die Frage, ob die aktuelle Bebauung und Nutzung eines Grundstücks genehmigt bzw. rechtmäßig ist, kann sehr relevant werden. Es empfiehlt sich, dies im Vorfeld eines Antrages durch Sichtung eigener Unterlagen oder auch durch Akteneinsicht im Archiv der Bauaufsicht zu klären.

Mehrfertigungen

vollständig und im Original (Unterschrift der/des Antragstellerin/ers)

Hinweis:

Wir empfehlen privatrechtlich abzuklären ob zusätzlich zum Antrag auf Abgeschlossenheit ein Antrag auf Negativattest gemäß §250 BauGB oder eine Bestätigung nach §172 BauGB notwendig ist.