

## **Merkblatt zur Erstellung von Anträgen auf Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

Sie wollen Ihr bestehendes oder geplantes Gebäude in Eigentumswohnungen oder Teileigentum aufteilen und umwandeln? Dafür benötigen Sie vor einer Eintragung ins Grundbuch zunächst eine Bescheinigung der Bauaufsichtsbehörde (Ansprechpartner: Herr Schillings, Tel. 02104-980-343, [marcel.schillings@mettmann.de](mailto:marcel.schillings@mettmann.de)) aus der sich ergibt, dass die Wohnungen oder das Teileigentum völlig voneinander abgetrennt sind.

Die sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung (AB) ist eine Bescheinigung darüber, dass eine Eigentumswohnung oder ein Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) baulich von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist. Diese Trennung erfolgt zum Beispiel durch Wände und Decken. Es muss weiterhin ein eigener, abschließbarer Zugang zu jeder Einheit vorhanden sein. Die AB ist (zusammen mit dem Aufteilungsplan) die Voraussetzung für die Aufteilung eines Gebäudes in Wohnungseigentum und/ oder Teileigentum und für die Anlage eigener Grundbuchblätter für jede einzelne Eigentumswohnung (die eigentliche Umwandlung). Sie ist also erforderlich, wenn der Neubau von Eigentumswohnungen oder die Aufteilung eines Mietshauses in (separat verkäufliche) Eigentumswohnungen geplant ist.

Eine verbindliche Aussage über den Umfang der baurechtlich zulässigen Nutzung (erteilte Baugenehmigungen) des Sondereigentums enthält die AB aber nicht.

### **Erforderliche Unterlagen für die Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Neben dem vom Eigentümer oder Bevollmächtigten ausgefüllten und unterschriebenen **Antragsformular** sind folgende Unterlagen **mindestens zweifach** einzureichen:

- **Lageplan** max. DIN A3
- **Grundrisspläne** max. DIN A3
- **Ansichtspläne** max. DIN A3
- mind. ein **Gebäudeschnitt** aus dem sich die Lage des Treppenhauses ergibt max. DIN A3
- ggf. eine **Vollmacht** (Die Antragsstellung erfolgt durch einen Bevollmächtigten)

#### Hinweise zum Inhalt der einzureichenden Unterlagen:

Sämtliche **Räume, die zum Sondereigentum gehören**, sind in den Grundrissplänen mit **Ziffern** (je Wohneinheit gleichlautend) zu versehen. Dies gilt auch für zugehörige **Fenster und Türen** in den Ansichtsplänen. Wenn **Garagen bzw. Stellplätze in Garagen** einer bestimmten Wohneinheit zugeordnet werden sollen, müssen diese ebenfalls mit deren oder einer anderen Ziffer versehen werden. An **Freiflächen** (z. B. Garten oder Terrasse) **offenen und überdachten Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück** kann ebenfalls Sondereigentum gebildet werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Lagepläne die Lage und Größe zweifelsfrei erkennen lassen. Dafür muss sich aus dem Plan in der Regel die Länge und Breite sowie der Abstand zu den Grundstücksgrenzen ergeben. **Garagen, die freistehen** (also nicht im Hauptgebäude liegen) und ins Sondereigentum gestellt werden sollen, müssen im Grundriss und in den Ansichten dargestellt werden. **Räumlichkeiten in denen sich eine gemeinsame Heizungsanlage befindet oder in denen die gemeinsamen Hausanschlüsse liegen**, sind grundsätzlich nicht sondereigentumsfähig und müssen für jeden Miteigentümer erreichbar sein. Solche Räumlichkeiten können in den Plänen mit einem „G“ gekennzeichnet werden. **Spitzböden** sind ebenfalls in den Grundrissplänen darzustellen, wenn diese begehbar oder sinnvoll nutzbar sind. Dies gilt auch, wenn sie Gemeinschaftseigentum sind. **Ebenerdige Terrassen** dürfen nur dann mit Ziffern versehen werden, wenn Sie baulich vom Rest des Grundstücks abgeteilt sind (z. B. durch Mauerchen).

**Es handelt sich um eine gebührenpflichtige Dienstleistung. Die Höhe richtet sich nach der Anzahl der Einheiten und der gewünschten Ausfertigungen.**