

Abgeschlossenheitsbescheinigung



HOCHTAUNUSKREIS

Durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wird die Bildung von Wohnungs- bzw. Sondereigentum für Teile eines Gebäudes ermöglicht.

Die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit sind im § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG geregelt.

Für die Teilung von Gebäuden in eigenständige Einheiten (z.B. in Eigentumswohnungen oder einzelne Bereiche eines gewerblich genutzten Gebäudes) ist eine durch die Bauaufsicht ausgestellte Abgeschlossenheitsbescheinigung einschl. der zugehörigen Aufteilungspläne erforderlich.

Wohnungseigentum kann **nur** gebildet werden wenn die Wohnungen:

1. in sich abgeschlossen sind, d.h., von fremden Wohnungen und Räumen durch feste Wände und Decken baulich vollkommen abgeschlossen sind und
2. einen eigenen abschließbaren Zugang (unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Treppenhaus oder Vorraum) haben und
3. über eine Küche oder Kochnische sowie ein WC und Bad verfügen.

Zusätzliche Räume, die außerhalb der Wohnung liegen, (Keller, Speicher, baulich abgeschlossene Garage) können zur abgeschlossenen Wohnung gehören.

Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteil, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze können kein Sondereigentum bilden.

Zur Eintragung von Wohnungs- bzw. Sondereigentum in das Grundbuch ist u.a. eine Bescheinigung der Bauaufsichtsbehörde erforderlich, dass diese Voraussetzungen vorliegen, die so genannte Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Der Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung ist mit allen erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Folgende Unterlagen sind für einen Antrag auf Abgeschlossenheit erforderlich:

1.	Formloser Antrag mit Angabe der Grundstücksdaten (Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße und Hausnummer) einschließlich Grundbuchblattnummer
2.	Liegenschaftsplan mit Markierung des Gebäudes
3.	Bestandspläne von Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss(en), Dachgeschoss, Spitzboden
4.	Ansichten aller Gebäude von allen Seiten
5.	Querschnitte
6.	Wohn- und Nutzflächenberechnung (weiter s. Seite 2)

Alle Unterlagen sind **mindestens 2-fach** vorzulegen.

Dabei sind alle zu demselben Wohneigentum gehörenden Einzelräume in den Bauzeichnungen mit der jeweils gleichen Nummer in dauerhafter **Farbe** zu kennzeichnen. (Beispiel: Wohnung 1 mit einer 1, usw.)

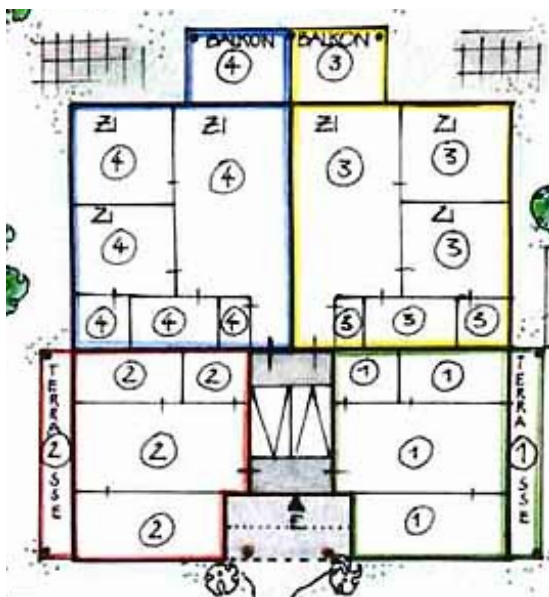


Aus der Bauzeichnung muss weiter ersichtlich sein, dass die Wohnungen oder "die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume" in sich abgeschlossen sind.

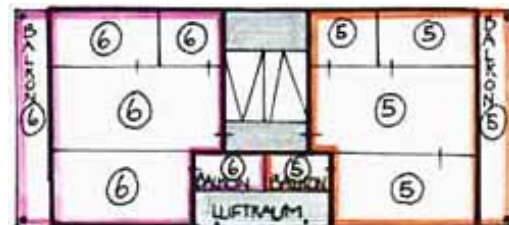
In den Grundrissplänen sind *alle* Räume mit der **Nummer** der jeweiligen (Wohn-) Einheit zu versehen, d.h. jeder Raum einer (Wohn-) Einheit trägt jeweils die Nummer dieser gekennzeichneten Einheit. (Beispiel: Alle Räume der Wohnung 1 erhalten die Nummer 1)

Beispiel für Einteilung nach WEG:

Wohnungseigentum: Wohnungen 1 bis 6 jeweils farbig gekennzeichnet
Gemeinschaftseigentum: graue, nicht nummerierte Räume



Grundriss Unter- und Zwischengeschoss



Grundriss Obergeschoss