

Oberbergischer Kreis

Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)



OBERBERGISCHER KREIS
DER LANDRAT

1. Allgemeines

Das Bauamt des Oberbergischen Kreises ist für die Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den Gemeinden Bergneustadt, Engelskirchen, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof und Waldbröl zuständig. Für Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zuständigkeitsbereich der Städte Gummersbach, Wiehl, Wipperfürth und Radevormwald, wenden Sie sich bitte an die dort zuständigen städtischen Bauämter.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 WEG werden pro Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude (auch Nebengebäude wie Gartenhäuser, Schuppen oder Scheunen) auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen.

Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht nach § 32 Abs. 1 WEG wird nur die betroffene Wohnung dargestellt. Dafür wird im Grundbuch kein eigenes Blatt angelegt, sondern nur eine Belastung eingetragen. Dies gilt auch für das Dauernutzungsrecht (z.B. Gaststätten, Läden).

2. Antragsunterlagen

Antragsformular

Das Antragsformular erhalten Sie beim Kreisbauamt oder auf der Homepage des Oberbergischen Kreises im Internet unter:

<http://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/vordrucke/amt65/antragweg.pdf>

Füllen Sie den Antrag bitte vollständig aus und unterschreiben ihn. Ein nicht vollständig ausgefüllter Antrag führt zu unnötigen Rückfragen und somit zu einer zeitlichen Verzögerung der Bearbeitung Ihres Antrages.

Antragsberechtigt sind:

- die Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam
- die Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam
- jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann.
- die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der vorstehend genannten Antragsberechtigten vorlegen.

Folgende Unterlagen sind dem Antrag beizufügen:

3. Pläne

Die Anzahl der eingereichten Pläne richtet sich danach, wie viele gesiegelte Ausfertigungen der Aufteilungspläne Sie benötigen; eine Ausfertigung der eingereichten Aufteilungspläne verbleibt in den Akten der Bauaufsichtsbehörde, jede weitere eingereichte Ausfertigung erhalten Sie zu Ihren Händen zurück. Als Aufteilungsplan sind Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 geeignet, die den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen und alle bestehenden und geplanten Baukörper auf dem Grundstück umfassen, u.a. auch Nebengebäude wie Gartenhäuser, Schuppen, Scheunen und Garagen.

Es wird empfohlen, die Pläne aus vorhandenen Baugenehmigungsakten zu verwenden. Sie erleichtern den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bauamtes wesentlich die Prüfung Ihres Antrages; die Vorlage vollständiger und richtiger Unterlagen führt zu einer reibungslosen und damit zügigeren Bearbeitung Ihres Antrages und liegt somit auch in Ihrem Interesse

Folgende Pläne und Bauzeichnungen sind in mind. 2-facher Ausfertigung für die Prüfung Ihres Antrages zwingend erforderlich und somit vorzulegen:

- Lageplan im Maßstab 1:1000
- Aufteilungspläne im Maßstab 1:100 dazu gehören:
 - » alle Grundrisszeichnungen sämtlicher Gebäude auf dem Grundstück, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden
 - » alle Ansichten und Schnitte

Bei Änderungsanträgen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der ungeänderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch. Legen Sie alle Pläne in mindestens 2-facher Ausfertigung bei. Ein Plansatz verbleibt bei der hiesigen Behörde, der zweite ist für das Grundbuchamt. Sollten Sie für sich selbst oder Dritte (z.B. Notar, Hausverwaltung) weitere Pläne benötigen, reichen Sie entsprechend mehr Ausfertigungen ein.

3.1 Beschaffenheit der Aufteilungspläne

Die Aufteilungspläne müssen alle Teile der(s) Gebäude(s) darstellen und regelmäßig neben den Grundrissen auch Schnitte und Ansichten enthalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Es muss ersichtlich gemacht werden wie Gemeinschafts- u. Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind. Daher ist auch die Darstellung der Türen in den Grundrissen unerlässlich. Die Aufteilungspläne müssen bei Neubauten mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen, die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher frühestmöglich zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden.

Bei bestehenden Gebäuden müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen.

3.2 Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder aufgeklebte Klappen, Tippex-Eintragungen oder Radierungen haben. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor, z.B. „Nummern im Keller geändert“ Datum Unterschrift oder „Balkon abgestrichen“ Datum Unterschrift.

3.3 Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.

3.4 Nummerierung

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet. Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit einer Kennziffer z.B.

①② oder ③ entsprechend der Zuordnung zur jeweiligen Sondereigentumseinheit gekennzeichnet sein.

Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben. Räume die dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet werden sollen sind im Kreis mit einem „G“ zu kennzeichnen. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z.B. Treppenträume, Heizung,

„nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteil, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze können kein Sondereigentum bilden. Hier sind entsprechende Regelungen im Notarvertrag vorzunehmen.

3.5 Bei der Nummerierung sollten Sie mit den Wohnungen beginnen, Teileigentum (Läden, Büros, Gaststätten usw.) anschließend und Garagen zum Schluss beziffern.

3.6 Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer. Diese Räume müssen den Eigentumsanteilen zugeordnet werden oder ansonsten Gemeinschaftseigentum sein. Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z.B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen) genehmigt sind.

3.7 Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum liegt nur vor, wenn es „abgeschlossen und verschließbar“ ist. Bei Keller- und Speicherabteilen tragen Sie bitte die Art des Abschlusses in die Pläne ein, z.B. „abschließbare Lattenverschläge“.

3.8 Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z.B. durch

- Wände, festverankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
- in den Fußböden eingelassene Markierungssteine
- abriebfeste Komponentenklebestreifen
- Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50 cm)

(Aufgemalte Markierungen reichen als „dauerhaft“ nicht aus). Tragen Sie auch diese Art des Abschlusses in die Pläne ein. Hubplattformen (Doppel-, 4fach Parker etc.) können jeweils nur eine Nummer erhalten, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann. Verschiebepplatten sind nicht sondereigentumsfähig. Nicht eigentumsfähig sind markierte Stellplätze auf freier Grundstücksfläche oder auf einem offenen Garagendach.

4. Weiter ist zu beachten

4.1 Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder der Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. Bad oder Dusche müssen nicht zwingend vorhanden sein. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen. Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Laden, Büro etc.), müssen eigene WC`s zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

4.2 Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.

4.3 Wohnungs- und Teileigentum müssen einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Treppenraum oder einem Vorraum haben. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümerinnen und Eigentümer erreichbar sein.

4.4 Die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit von Kellerabteilen und Garagenstellplätzen entnehmen Sie bitte den Punkten 3.7 und 3.8.

5. Gebühren

Die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 WEG ist eine gebührenpflichtige Verwaltungshandlung, für die gem. Tarifstelle 2.7 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (AVerwGebO NRW) in der derzeit geltenden Fassung folgende Verwaltungsgebühren zu erheben sind:

2.7.1 Die Gebühr für die erste Ausfertigung eines Aufteilungsplans nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 oder § 32 Abs. 2 Nr. 1 beträgt 50,00 €, für jede weitere Ausfertigung sind je weitere Ausfertigung 30,00 € zu erheben.

2.7.2 Entscheidung über die Erteilung einer Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 oder § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Abgeschlossenheitsbescheinigung)

Gebühr:

- je Sondereigentumsanteil 50,00 €
- je Sondereigentumsanteil im Bestand 100,00 €
- für Mehrfachausfertigungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung je 30,00 €

„Im Bestand“ ist ein Sondereigentumsanteil dann, wenn das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren für das betreffende Gebäude nach durchgeführter Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung abgeschlossen ist und somit für die Bauaufsichtsbehörde ein höherer Prüfungsaufwand entsteht.

Bitte beachten Sie:

Wir haben gleitende Arbeitszeit von montags - freitags 8.30 - 12.00 Uhr und montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr.

Am besten erreichen Sie Frau Prill vormittags von 08.30. - 12.00 Uhr.

6. Ergänzende Hinweise

Bei der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung hat die Bauaufsichtsbehörde die bebauungsrechtliche Zulässigkeit der errichteten oder zu errichtenden Räume und ihre Nutzung nicht zu prüfen (vgl. Urteil Bundesverwaltungsgericht -BVerwG- vom 11.12.1987, Az.: 8 C 55.85). D.h., dass mit der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung die Legalität der in der Bescheinigung aufgeführten Gebäude und der darin befindlichen Wohnungen nicht geklärt wurde. Gleichwohl behält sich das Kreisbauamt im Einzelfall vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem tatsächlichen und bauaufsichtlich genehmigten Baubestand zu überprüfen.

Wenn Sie noch weitere Fragen haben, die zuständige Mitarbeiterin des Kreisbauamtes berät Sie gerne:

Frau Prill
Tel.: 02261/886592
Fax: 02261/886518
E-Mail: martina.prill@obk.de

zuständig für Bescheinigungen betreffend die Gemeinden:

Bergneustadt
Engelskirchen
Hückeswagen
Lindlar
Marienheide
Morsbach
Nümbrecht
Reichshof
Waldbröl



**OBERBERGISCHER KREIS
DER LANDRAT**

BAUAMT

Oberbergischer Kreis
-Bauamt-
Moltkestr. 42
51643 Gummersbach
www.obk.de