



Hinweisblatt über die Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung in
Berlin-Lichtenberg
nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1. Grundsätze
2. Antragsunterlagen
3. Beschaffenheit der Bauzeichnungen
4. Allgemeines

1. Grundsätze

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum oder Teileigentum (Gewerbe, Kellerräume etc.) nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 WEG werden für jedes eigenständige Grundstück ausgestellt. Es sind alle Gebäude auf dem Grundstück darzustellen und zu erfassen.

Die Zeichnungen müssen bei bestehenden Gebäuden dem Ist-Zustand und bei geplanten Gebäuden den beantragten Bauvorlagen entsprechen. Die Zeichnungen müssen nicht von einem Bauvorlageberechtigten angefertigt sein.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann nur erteilt werden, wenn bei bestehenden Gebäuden der Ist-Zustand dem Soll-Zustand der Bauakten entspricht. Bei geplanten Gebäuden muss eine Freigabe bzw. Baugenehmigung der zuständigen Baubehörde vorliegen.

Bei Änderungsanträgen sind nur die betroffenen Änderungen darzustellen, andere Bereiche sind durchzustreichen, weil die bereits erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung weiterhin gültig ist.

Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht bzw. Dauernutzungsrecht nach § 31 WEG wird nur die betroffene Wohnung bzw. die nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räume dargestellt, da das zuständige Grundbuchamt kein eigenes Grundbuchblatt anlegt, sondern nur eine Belastung auf dem Grundbuchblatt einträgt.

Der Antrag auf Abgeschlossenheit ist vom Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten zu stellen.

2. Antragsunterlagen

- | | |
|--|--------|
| 1. Schriftlicher Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung | 1-fach |
| 2. Aktueller Grundbuchauszug vom Grundbuchamt: | 1-fach |
| 3. Lageplan (1:250) mit Eintragung der Gebäude | 2-fach |
| 4. Grundrisszeichnungen aller Geschosse (einschließlich Keller, Tiefgarage, Dachboden und Spitzboden) (1:100) mit Vermaßung und Schnittlinie | 2-fach |
| 5. Schnittzeichnung (1:100) mit Vermaßung | 2-fach |
| 6. Ansichtzeichnungen (auch nur teilweise sichtbare Geißelflächen) | 2-fach |

Die Zeichnungen sind für alle Gebäude (Garagen, genehmigungsfreie Vorhaben, Nebengebäude etc.) einzureichen.

Werden zusätzliche Exemplare der Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt, sind entsprechend mehr Zeichnungssätze einzureichen. Bitte auf dem Antrag das dafür vorgesehene Kästchen ankreuzen.

3. Beschaffenheit der Zeichnungen

Jede Zeichnung muss eindeutig zuzuordnen sein. (Bez. Grundriss; Ansicht; Lage, Hausnummer; Straße; Ortsteil etc) und zusätzlich auf dem Lageplan der Nordpfeil.

In den Grundrissen der Aufteilungspläne sind alle Wohnräume, Gewerberäume; Abstellräume; Balkone etc. die zu einem Eigentum gehören sollen, deutlich zu kennzeichnen, mit Raumbezeichnung und arabischer Nummer.

z.B. Einheit 1: Jeden Raum dieser Einheit in den Grundrissen mit **1** beziffern

Einheit 2: Jeden Raum dieser Einheit in den Grundrissen mit **2** beziffern

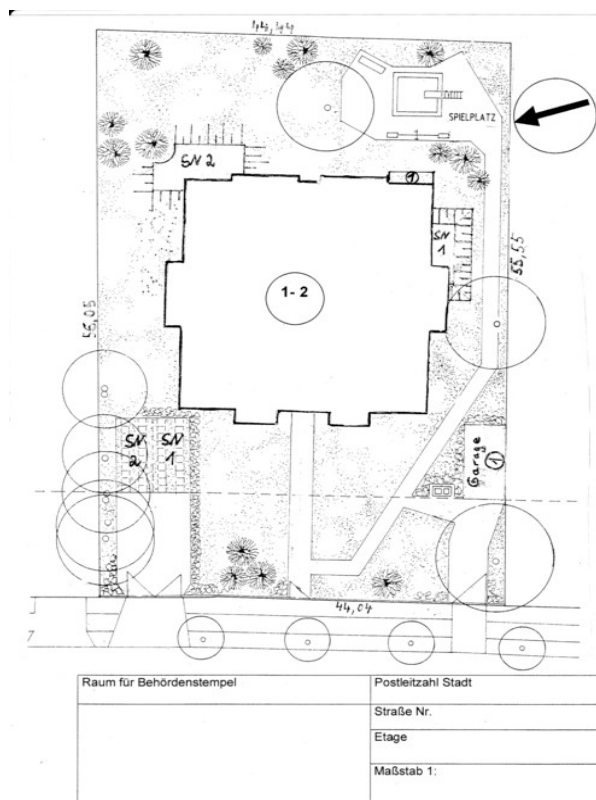
Die in den Ansichten dargestellten Fenster müssen entsprechend der Nummer der Einheit versehen sein.

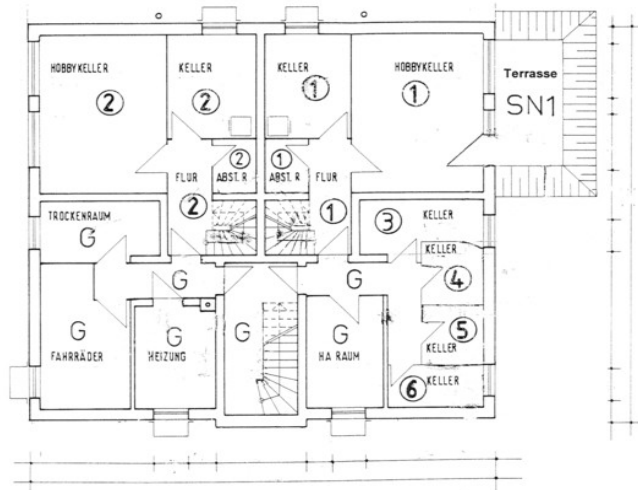
Die Zeichnungen müssen maßstabsgerecht; mit Maßketten versehen, lesbar und dürfen nicht zusammengeklebt sein. Handschriftliche Eintragungen, Bleistifteintragungen und Korrekturintragungen sind nicht zulässig. (Kopien der fertigen Zeichnungen anfertigen.)

Es darf keine Doppellinie in den Türbereichen vorhanden sein, da sonst der Zugang als Durchreiche oder Fenster ausgelegt werden kann.

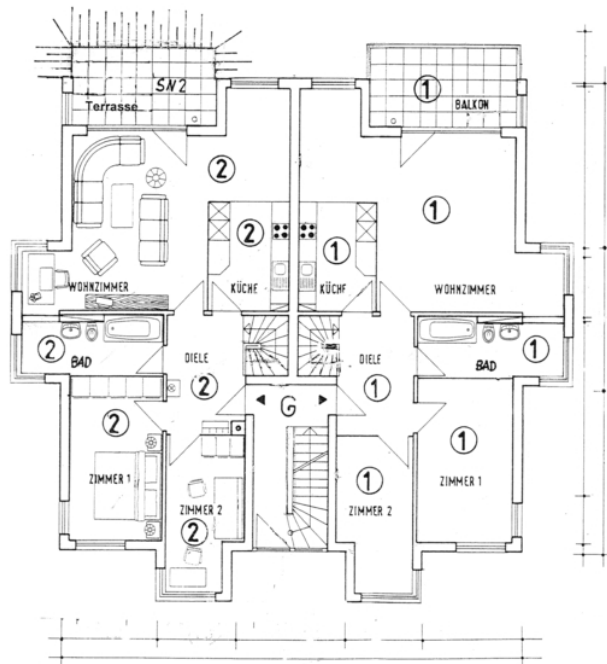
Kennzeichnung der Gemeinschaftsräume mit G ohne Kreis.

Fortlaufende Nummerierung der Einheiten, beginnend mit **1**





Raum für Behördenstempel	Postleitzahl Stadt
	Straße Nr.
	Etage
	Maßstab 1:



Raum für Behördenstempel	Postleitzahl Stadt
	Straße Nr.
	Etage
	Maßstab 1:

4. Allgemeines

Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche; Kochnische oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abguss und WC. Zur abgeschlossenen Wohnung können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören, die aber verschließbar sein müssen. Wasserversorgung, Abguss und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen.

Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Einheiten getrennt sind. Es dürfen keine Verbindungen durch Türen oder Balkone zu einer anderen Einheit bestehen. (Eine Ausnahme besteht nur, wenn die Verbindungstür bauaufsichtlich als Fluchtwegtür erforderlich ist.) Der abschließbare Zugang der Einheit muss unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum erreichbar sein.

Kellerräume, Garagenstellplätze und zusätzliche Räume können einer Einheit zugeordnet werden, dann erhalten sie die gleiche Ziffer wie die Einheit. Evtl. ist es von Vorteil, solche Räume mit einer eigenen Ziffer zu kennzeichnen, womit die Zuordnung zu den Einheiten frei gestaltet werden kann. (z.B. Einheit 1 bis 6; Garagenstellplätze 7 bis 8; Kellerräume 9 bis 15)

Die Kennzeichnung des Gemeinschaftseigentums erfolgt mit einem G ohne Kreis. Treppenhaus, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Fahrradkeller, Trockenräume etc. sind zwingend Gemeinschaftseigentum. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer erreichbar sein.

Der Lageplan muss nicht zwangsläufig ein Lageplan vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur sein. Es kann auch ein „normaler“ Lageplan sein. Bei einer Grenz- und/oder Straßenbebauung muss zu dem „normalen“ Lageplan ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster eingereicht werden. Nur so ist es dem Grundbuchamt möglich eine evtl. Überbauung des Grundstücks auszuschließen.

Das Grundstück selbst sowie Terrassen, Wageneinstellplätze, Carports etc, können nicht einer Einheit zugeordnet werden. Diese können als Sondernutzungsrecht auf den Zeichnungen ausgewiesen werden. (Kennzeichnung SN und Ziffer ohne Kreis.) Kellerräume, Garagenstellplätze und zusätzliche Räume die nicht den Einheiten zugeordnet werden sollen, erhalten ebenfalls die Kennzeichnung SN. Das Notariat wird dann die Zuordnung in der Teilungserklärung eintragen.

Gewerbliche Einheiten müssen eigene WCs haben, die im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen können.

Garagenstellplätze können untereinander als abgeschlossen bescheinigt werden, wenn sie dauerhaft markiert sind. Als dauerhafte Markierungen kommen in Betracht:

- a. Wände aus Stein oder Metall,
- b. festverankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall,
- c. festverankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall,
- d. in den Fußboden eingelassene Markierungssteine,
- e. abriebfeste Komponentenklebstoffe,
- f. andere Maßnahmen, die den Maßnahmen nach den Buchstaben a bis e zumindest gleichzusetzen sind.

Doppel-, Duplexparker etc. können jeweils nur eine Nummer erhalten, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann.

Die Übereinstimmung mit dem genehmigten Baubestand wird gegebenenfalls vor Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung überprüft.