

Oberbergischer Kreis

Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)



OBERBERGISCHER KREIS
DER LANDRAT

KREISBAUAMT

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.

Die Definition **ein** Grundstück wird hier nach dem Grundstücksbegriff des bürgerlichen Rechts verstanden. Soll Wohnungseigentum begründet werden, das sich über mehrere Grundstücke erstreckt, so sind diese Grundstücke rechtlich gem. § 890 BGB zu vereinigen (d.h. im Grundbuch unter einer laufenden Nummer des Bestandsverzeichnisses gebucht) oder katastermäßig zu verschmelzen.

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 im Bereich Download unter:

www.obk.de/bauen

Füllen Sie den Antrag bitte vollständig aus und unterschreiben Sie 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 erforderlich und somit vorzulegen:

- Lageplan möglichst im Maßstab 1:500 oder 1:1000 mit Einzeichnung aller Gebäude, neuesten Datums
- Aufteilungspläne max. DIN A3, möglichst im Maßstab 1:100 dazugehören:
 - » 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.

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 in den Grundrissen 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 ebenfalls Sondereigentum bilden. Hier sind die Flächen durch Maßangaben sowie Abstand zur Grundstücksgrenze im Aufteilungsplan konkret zu bestimmen.

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)

Tragen Sie auch diese Art des Abschlusses in die Pläne ein. Hubplattformen (Doppel-, 4-fach Parker etc.) können jeweils nur eine Nummer erhalten, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann. Verschiebepplatten sind nicht sondereigentumsfähig.

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. 3 WEG ist eine gebührenpflichtige Verwaltungshandlung, für die gem. Tarifstelle 3.1.7 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (AVerwGebO NRW) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit der Dienstanweisung des Oberbergischen Kreises über die Festsetzung von Gebühren in baurechtlichen Angelegenheiten in der zurzeit geltenden Fassung folgende Verwaltungsgebühren zu erheben sind:

3.1.7.1 Die Gebühr für die erste Ausfertigung eines Aufteilungsplans nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 oder § 32 Abs. 2 Nr. 1 beträgt 100,00 €, für jede weitere Ausfertigung sind 30,00 € zu erheben.

Bei nachträglicher Änderung eines Aufteilungsplanes werden folgende Gebühren erhoben:

Austausch lediglich eines Grundrissplanes aufgrund geänderter Zuordnung 30,00 €

Austausch mehrere Grundrisspläne oder eines kompletten Aufteilungsplanes – wie Erstausfertigung – 100,00 €

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

Gebühr:

- je Sondereigentumsanteil nicht zu Wohnzwecken dienender Gebäude 50,00 €
- je Sondereigentumsanteil ausschließlich zu Wohnzwecken dienender Gebäude 100,00 €
- je Sondereigentumsanteil zu Wohnzwecken dienender, und nicht zu Wohnzwecken dienender Gebäude 150,00 €
- je Sondereigentumsanteil an einem Garagenstellplatz sowie sonstige außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks 20,00 €
- je Mehrausfertigung der Abgeschlossenheitsbescheinigung 30,00 €
- je Nachtragsbescheinigung bei nachträglicher Änderung bereits ausgestellter Abgeschlossenheitsbescheinigung 30,00 €

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.

Sollten Sie noch weitere Fragen haben?

Für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung in den Gemeinden

Bergneustadt
Engelskirchen
Marienheide
Morsbach
Reichshof

ist zuständig

Frau Soulier

Telefon: 02261 88-6537

Fax: 02261 88-6518

E-Mail: nicole.soulier@obk.de

Für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung in den Gemeinden

Hückeswagen
Lindlar
Nümbrecht
Waldbrohl

ist zuständig

Frau Deya

Telefon: 02261 88-6591

Fax: 02261 88-6518

E-Mail: sophie.deya@obk.de