



Freie und Hansestadt Hamburg

MERKBLATT

für Anträge zur Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

(Grundlage: Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach § 7 Absatz 4 Nr. 2 und § 32 Absatz 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974)

Das Merkblatt soll Hinweise über die Art und Zahl der Aufteilungspläne geben, die dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem WEG beizufügen sind.

1. Antragstellung

Grundstückseigentümer sowie Erbbauberechtigte sind berechtigt, den Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung zu stellen.

Der Antrag ist formlos (d.h. zum Beispiel als einfaches Anschreiben) mit den nachstehend benannten Bauzeichnungen bei der zuständigen Bauprüfdienststelle zu stellen.

2. Erforderliche Aufteilungspläne (Bauzeichnungen)

2.1 Dem Antrag sind die nachfolgend aufgeführten Aufteilungspläne in 2-facher Ausfertigung beizufügen:

- 2.1.1 Grundrisse aller Geschosse (einschließlich Spitzboden), Maßstab mindestens 1 : 100
- 2.1.2 Schnitt- und Ansichtszeichnungen, Maßstab mindestens 1 : 100
- 2.1.3 Lageplan, soweit der Antrag mehrere Gebäude auf einem Grundstück betrifft.

Die Aufteilungspläne sind bei bestehenden Gebäuden als Baubestandszeichnungen, bei Neu- und Umbauten als Zeichnungen, die mit den genehmigten Bauvorlagen übereinstimmen, einzureichen. Aus den Zeichnungen muss die Abgeschlossenheit ersichtlich sein.

2.2 Insbesondere sind folgende Angaben in den Aufteilungsplänen erforderlich:

- 2.2.1 Objektbezeichnung (Eigentümer, Straße, Hausnummer)
- 2.2.2 Vermaßung nach DIN 1356
- 2.2.3 Aus der Bauzeichnung müssen die Wohnungen, auf die sich das Wohnungseigentum, Wohnungserbbaurecht oder Dauerwohnrecht beziehen soll, oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, auf die sich das Teileigentum, Teilerbbaurecht oder Dauernutzungsrecht beziehen soll, ersichtlich sein.
Dabei sind alle zu demselben Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht gehörenden Einzelräume mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.
- 2.2.4 Außerhalb der Wohnung liegende Räume, wie zum Beispiel zugehörige Abstellräume auf dem Dachboden (auch Spitzböden in Einfamilienhäusern) oder im Kellergeschoss sowie Garagenstellplätze, sind den Wohnungen einzeln zuzuordnen. Sofern eine Zuordnung noch nicht erfolgen soll, ist darauf zu achten, dass eine der Wohnungszahl entsprechende Anzahl von Stellplätzen und Zubehörräumen zur Verfügung steht, die später zugeordnet werden können.

Es wird empfohlen, neben der vorzunehmenden fortlaufenden Nummerierung von vorgesehenem Wohnungs- und Teileigentum diese zur besseren Abgrenzung und Unterscheidung auch jeweils mit unterschiedlicher Farbgebung zu markieren.

2.2.5 Garagenstellplätze sind sondereigentumsfähig, wenn die Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Die Art der Markierungen ist in den Bauzeichnungen ggf. durch zusätzliche Beschriftung darzustellen. Als dauerhafte Markierung kommen in Betracht:

- Wände aus Stein und Metall,
- fest verankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall,
- fest verankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall,
- in den Boden eingelassene Markierungssteine,
- andere Maßnahmen, die den o.a. Maßnahmen zumindest gleichzusetzen sind.

3. Zusätzlich erforderliche Genehmigung oder Negativattest in sozialen Erhaltungsgebieten

Für Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen, ist neben der Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz für die Begründung von Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum) zusätzlich erforderlich:

- 3.1 In Gebieten, für die eine Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (soziale Erhaltungsverordnung) erlassen worden ist
 - eine Genehmigung nach § 173 Baugesetzbuch.
- 3.2 In allen Gebieten außerhalb des Geltungsbereichs von sozialen Erhaltungsverordnungen
 - ein Negativattest nach § 172 Absatz 1 Satz 6 Baugesetzbuch (vergl. auch § 20 Absätze 2 bis 4 BauGB).

Nähere Auskünfte auch zu den sich ergebenden Verfahrensfragen erteilt die zuständige Bauprüfdienststelle. Dort kann auch erfragt werden, ob das betroffene Grundstück im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungsverordnung liegt.