



Leitfaden
zum Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen
nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Stand: Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Antrag stellen	3
2. Einzureichende Unterlagen	3
3. Anforderungen an die Unterlagen	4
4. Nachträge	6
5. Hinweise zur Antragsbearbeitung	6

1. Antrag stellen

Der Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung muss schriftlich bei der Bauaufsicht der Landeshauptstadt Wiesbaden gestellt werden. Das entsprechende Antragsformular finden Sie im Internet unter www.wiesbaden.de/bauaufsicht und hier: Service → Weitere Dienstleistungen → Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Postanschrift

Landeshauptstadt Wiesbaden
Bauaufsicht
Postfach 3920
65029 Wiesbaden

Hinweis

Mit der „Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung)“ verordnete die Landesregierung bei Wohnungs- oder Teileigentum nach § 1 des WEG einen Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde nach § 172 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus besteht für Wiesbaden, als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, bei Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen, die bereits vor dem 12. Mai 2022 bestanden haben, das Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB.

Zuständig für die nach § 172 Abs. 4 BauGB erforderliche Genehmigung innerhalb der Stadtverwaltung Wiesbaden ist das **Stadtplanungsamt – 6103 Städtebau**

Kontakt: staedtebau@wiesbaden.de

Zuständig für die sogenannte Umwandlungsgenehmigung nach § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB innerhalb der Stadtverwaltung Wiesbaden ist das **Amt für Soziale Arbeit – 5108 Abteilung Wohnen**

Kontakt: wohnen@wiesbaden.de

2. Einzureichende Unterlagen

Welche Unterlagen im konkreten Einzelfall vorzulegen sind, erfragen Sie am besten beim zuständigen Sachgebiet der Bauaufsicht.

Telefonnummer: 0611 31-6392 | -7712

E-Mail: baulasten@wiesbaden.de

Folgende Unterlagen müssen in der Regel in **einfacher Ausfertigung** eingereicht werden:

- unterschriebenes Antragsformular
- gegebenenfalls Vollmacht (wenn die Ansprechpartnerin oder der Ansprechpartner für die Bauaufsicht NICHT die den Antrag stellende Person ist)
- Änderungsbeschreibung (nur bei Nachträgen)
- Wohn- und Nutzflächenberechnung

Folgende Aufteilungspläne müssen in der Regel in **zweifacher Ausfertigung** eingereicht werden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster/der Liegenschaftskarte (alternativ ein Lageplan vom Vermesser - in der Regel bei Neubauten, die noch nicht im Kataster eingetragen sind)
- Freiflächenplan des gesamten Grundstücks
- Grundriss jeder vorhandenen Etage von Keller bis Spitzboden
- mindestens einen Schnitt von jedem Gebäude
- alle Ansichten des/der Gebäude(s), gezeichnet oder als Farbfoto

3. Anforderungen an die Unterlagen

Allgemeine Anforderungen

Die Pläne dürfen das Format DIN A3 nicht überschreiten und müssen lesbar sein.

Der Maßstab darf frei gewählt werden, muss jedoch überprüfbar sein (keine Verzerrung, Vergrößerung oder Verkleinerung).

Auf den Plänen müssen der Maßstab, sowie die Angaben zum Grundstück wie Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße und Hausnummer stehen.

Für die Bearbeitung des Antrags sind Maßketten oder die Angabe der Quadratmeter hilfreich.

Antragsformular / Vollmacht

Das Antragsformular muss vollständig ausgefüllt sein.

Die Unterschrift des Eigentümers bzw. der Eigentümerin auf dem Antragsformular gilt als Vollmacht, wenn die Antragstellerin/der Antragsteller bzw. der oder die Antrageinreichende abweichend ist. Ist eine weitere Partei beteiligt, welche weder im Antragsformular aufgeführt ist, noch den Antrag stellvertretend eingereicht hat, jedoch im Verfahren der Ansprechpartner bzw. die Ansprechpartnerin sein soll (z. B. Notariat, Architekturbüro etc.), muss dem Antrag eine entsprechende Vollmacht beigelegt sein.

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Eine einfache Aufführung und Addition der Flächen für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ist ausreichend. Sie sollte jedoch nachvollziehbar sein und mit den Angaben in den Grundrissplänen übereinstimmen.

Liegenschaftskarte

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster muss dem aktuellen baulichen Stand der als abgeschlossen zu bescheinigenden Gebäude entsprechen (erhältlich beim Amt für Bodenmanagement Limburg).

Bei Neubauten ist alternativ die Lage des geplanten Gebäudes in eine entsprechende Liegenschaftskarte fachkundig einzutragen (ggf. Architekt, Bauingenieur, Vermessungsfachkraft).

Freiflächenplan

Der Freiflächenplan soll das gesamte Grundstück umfassen. Wichtig ist hierbei, dass Flächen (z. B. Stellplätze), welche einem Sondereigentum zugeordnet werden sollen, vollständig mit Maßangaben versehen sind. Die Vermaßung muss ermöglichen, die Fläche eindeutig auf dem Grundstück zu verorten.

Grundrisse

Es müssen Grundrisse von allen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und allen vorhandenen Geschossen vom Keller bis zum Dachboden eingereicht werden.

Nummerierung

Jedes Sondereigentum (sowohl Wohn- als auch Teileigentum) bekommt eine eigene Nummer. Alle diesem Sondereigentum zugehörigen Räume (auch Flure, Treppenträume, Abstellräume etc.) müssen mit dieser Nummer beschriftet werden, auch dann, wenn die Räume getrennt voneinander im Gebäude liegen (z. B. Wohnung im zweiten Obergeschoss; Abstellraum im Kellergeschoss). Die Nummer muss entweder maschinell eingetragen werden, oder aber die Pläne müssen nach handschriftlicher Eintragung kopiert werden, bevor sie der Bauaufsicht vorgelegt werden. Ein Sondereigentum muss über einen Zugang vom Freien aus oder über Gemeinschaftseigentum verfügen.

Gemeinschaftliche Anlagen

Räume und Bereiche des Gemeinschaftseigentums tragen keine Nummer.

Räume, welche dem Betrieb des Hauses dienen (Heizung, Hausanschlüsse, Haustechnik etc.) sowie der Weg von jeder Nutzungseinheit zu diesen Räumen müssen immer im Gemeinschaftseigentum sein.

Wohnraum

Die Anforderungen an einen Wohnraum, wie Belüftung, Belichtung und Raumhöhe, müssen erfüllt sein. Weiterhin müssen innerhalb der Wohneinheiten eine Kochmöglichkeit und ein Bad mit Dusche oder Badewanne und eine Toilette vorhanden sein.

Aufzüge

Endet der Aufzug in einer Wohnung (z.B. Penthouse), muss er über ein Schließsystem für diese Wohnung verfügen, ansonsten fehlt es am erforderlichen abschließbaren eigenen Zugang. Es bedarf eines entsprechenden Nachweises der Aufzugsfirma oder einer schriftlichen Erklärung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers.

Spitz-/Dachboden

Ist ein Spitzboden vorhanden und dieser ist nur aus der Wohnung begehbar, so muss der Spitzboden der Wohnung, über die er zu erreichen ist, zugeordnet werden, d.h. er muss die gleiche Nummer tragen.

Ist der Spitzboden aus dem Treppenhaus über eine Luke zu erreichen, so kann dieser nur zu Sondereigentum werden, wenn ein Nachweis über die Verschließbarkeit der Luke erbracht wird (ein einfaches Vorhängeschloss genügt nicht).

Balkone/Terrassen

Balkone und Dachterrassen, die nur aus der Wohnung zu erreichen sind, müssen als Sondereigentum der Wohnung zugeordnet werden und somit die gleiche Nummer tragen.

Eine Terrasse, die auch vom Grundstück aus zu erreichen ist, kann nur dann der Wohnung als Sondereigentum zugeordnet werden, wenn sie eindeutig begrenzt und vermasst ist. Ansonsten bleibt sie Gemeinschaftseigentum, kann jedoch per Sondernutzungsrecht in der Teilungserklärung der Wohnung zugeordnet werden.

Stellplätze

Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, müssen durch Maßangaben bestimmt sein. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

Schnitte und Ansichten

Von allen baulichen Anlagen auf dem Grundstück muss mind. ein Schnitt und Ansichten von allen Gebäudeseiten eingereicht werden.

Sind keine gezeichneten Ansichten vorhanden, können auch Farbfotos vorgelegt werden. Die ganze Gebäudeseite muss zu erkennen sein und es muss Platz für den Stempel der Bauaufsicht vorhanden sein.

4. Nachträge

Wurde bereits in der Vergangenheit eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt und ist diese noch vorhanden oder bereits beim Grundbuchamt eingereicht worden, so muss bei Änderungen lediglich ein Nachtragsantrag gestellt werden. Ein Nachtrag enthält nur noch diejenigen Pläne, aus denen sich die Änderungen ergeben. Hierbei ist zu beachten, dass neben veränderten Grundrissen, die Veränderungen evtl. auch in Schnitten und Ansichten darzustellen sind. Neben den geänderten Plänen, muss eine sogenannte Änderungsbeschreibung eingereicht werden, in der kurz schriftlich beschrieben wird, welche Änderungen zur Urbescheinigung neu bescheinigt werden sollen.

5. Hinweise zur Antragsbearbeitung

Die Prüfung des Antrags für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgt nach den Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) – eine baurechtliche Prüfung findet nicht statt. Die Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ist nicht mit einer Baugenehmigung für Gebäude oder Gebäudeteile auf einem Grundstück gleichzusetzen. Ein nicht genehmigter baulicher Zustand wird durch diese Bescheinigung weder legalisiert noch geduldet. Die Antragstellerin oder der Antragsteller muss eigenverantwortlich prüfen, ob die eingereichten Aufteilungspläne mit dem tatsächlich genehmigten Zustand übereinstimmen.

Weiterführende Informationen, wie Begriffserklärungen, gesetzliche Grundlagen etc., finden Sie in dem Dokument „FAQ´s Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)“.

Impressum:

Bauaufsicht der Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65198 Wiesbaden