

Merkblatt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

Gesetz über das Wohnungseigentum § 1 Begriffsbestimmungen:

- Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.
- **Wohnungseigentum** = Sondereigentum (SE) an einer Wohnung + Miteigentumsanteil an gemeinschaftlichem Eigentum
- **Teileigentum** = Ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört. (Keller, Garage, Laden, Werkstatt)
- **Gemeinschaftseigentum** = Ist das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines dritten stehen

Einzureichen ist...

- Formloser Antrag mit vollständiger Angabe des Namens, der Anschrift, der Tel.-Nr., Datum und Unterschrift des Antragstellers, sowie Angaben folgender Grundstücksdaten:
 - Straße, Hausnummer, PLZ, Ortsteil
 - Flur, Flurstück/e
 - Grundbuchblatt, Liegenschaftsbuch
 - Aktenzeichen der Baugenehmigung, mit dem das Vorhaben genehmigt wurde
- Bauzeichnungen aller auf dem Grundstück befindlichen Gebäude in mindestens 2-facher Ausfertigung im Maßstab 1:100
 - Bei bestehenden Gebäuden müssen es Baubestandszeichnungen sein und bei zu errichtenden Gebäuden müssen sie bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen.
 - Benötigt werden die Grundrisse der einzelnen Stockwerke (inkl. Spitzboden), die gesamten Ansichten und der Schnitt der Gebäude.
- Lageplan (Grundstück muss farblich markiert sein)

Bitte beachten...

- Alle zur selben Wohneinheit gehörenden Einzelräume wie Garage, Keller, Speicher sind in der Bauzeichnung mit der jeweils gleichen Nummer der Wohneinheit (WE) zu bezeichnen.
- Innerhalb einer Wohnung braucht nicht jeder Raum mit einer Nummer gekennzeichnet werden. Farbige Umrandung der Wohnung genügt. Es ist darauf zu achten, dass Bauteile, die eine Gesamtfunktion des Gebäudes haben (z.B. tragende Wände, Schornstein, Treppenhaus, usw.) bei der Markierung ausgespart werden.

- Aus der Zeichnung muss ersichtlich sein, dass die „Wohnungen“ oder die „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume“ (z. B.: Keller, Garage) in sich abgeschlossen sind. (Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z. B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsicht entsprechen und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören.)
- Wasserversorgung, Ausguß und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen.
- Zusätzliche Räume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen müssen verschließbar sein.
- Die Bauzeichnungen sind von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel zu versehen durch einen zeichnungsberechtigten der Baubehörde.
- Der erste Satz der Unterlagen verbleibt bei der Akte der Bauaufsichtsbehörde, den zweiten Satz erhalten Sie zurück. Dieser zweite Satz wird vom Notar benötigt, der ihn zusammen mit der Teilungserklärung beim Amtsgericht (Grundbuchamt) einreicht. Sollten Sie für sich oder evtl. Käufer weitere Originalbescheinigungen benötigen, sind dem Antrag entsprechende Mehrausfertigungen beizufügen.
- Postfachangaben sind als Anschrift nicht zulässig
- Die Räume sind in den Grundrissplänen entsprechend zu benennen.

allgemeine Hinweise...

- Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Ausguß und WC, die innerhalb der Wohnung liegen müssen.
- Räume, die zwar zu Wohnzwecken bestimmt sind, aber die die genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, können nicht als Wohnung angesehen werden (s. Allg. Verwaltungsvorschrift, Ziffer 4, für die Ausstellung von Bescheinigungen gem. § 7 (4) Nr. 2 und § 32 (2) Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19.03.1974).
- Stellplätze in Garagenanlagen können gem. der Allg. Verwaltungsvorschrift Ziff. 6, nur als abgeschlossen bescheinigt werden, wenn die Flächen durch dauerhafte Markierungen gekennzeichnet 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) andere Maßnahmen, die den Maßnahmen nach den Buchstaben a bis d zumindest gleichzusetzen sind.

Die dauerhafte Markierung muß sich in der Bauzeichnung, ggf. durch zusätzliche Beschriftung ergänzt, ergeben.