

# Kreisverwaltung Germersheim

## Merkblatt zur Begründung von Wohnungseigentum

Zur Bildung von Wohnungseigentum benötigen Sie von der Unteren Bauaufsichtsbehörde zur Vorlage beim Notar bzw. Grundbuchamt des Amtsgerichts eine **Abgeschlossenheitsbescheinigung** mit Aufteilungsplänen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Eine solche Bescheinigung kann nur dann ausgestellt werden, wenn Sie die nachfolgend genannten Unterlagen vollständig vorlegen und die genannten Hinweise berücksichtigen:

1. Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (liegt bei).
2. Bauzeichnung (Lageplan mit Einzeichnung des gesamten Baubestandes, Grundrisse, Schnitte, alle vier Ansichten) als sogenannter Aufteilungsplan in mindestens 2-facher (besser 3-facher) Ausfertigung im Maßstab mindestens 1:100; bei bestehenden Gebäuden muß es eine Baubestandszeichnung sein und bei zu errichtenden Gebäuden müssen die Pläne den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen.
3. Aus der Bauzeichnung müssen die Wohnungen, auf die sich das Wohnungseigentum bezieht und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, auf die sich das Teileigentum bezieht sowie sämtliche Nebengebäude (z.B. Scheune, Garage usw.) und Speicher oder Spitzboden, ersichtlich sein. Dabei sind alle zu demselben Wohnungseigentum/Teileigentum gehörenden Einzelräume in der Bauzeichnung mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen. Gemeinsam genutzte Räume oder Flure (z.B. Heizraum, Waschraum, Treppenhaus usw.) sind nicht zu kennzeichnen. Bedenken Sie bitte, daß eine Wohnung stets eine Küche oder einen Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Ausguß und WC enthalten muß. Wasserversorgung, Ausguß und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen.
4. Es muß aus der Bauzeichnung und der zugeteilten Numerierung auch ersichtlich sein, daß die Wohnungen oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (z.B. Speicher, Keller) in sich vollkommen abgeschlossen sind. Abgeschlossen sind Wohnungen dann, wenn sie baulich vollkommen von fremden Räumen und Wohnungen abgeschlossen sind und zwar durch Wände und Decken, die einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Zusätzliche Räume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen, müssen verschließbar sein. Das gleiche gilt auch für die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume.
5. Bei Garagenstellplätzen muß sich aus der Bauzeichnung (ggf. durch zusätzliche Beschriftung) ergeben, wie die Flächen der Stellplätze durch dauerhafte Markierung ersichtlich wird. Als dauerhafte Markierung kommen in Betracht:
  - Wände aus Stein oder Metall
  - Festverankerte Geländer oder Begrenzungen aus Stein oder Metall
  - Festverankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
  - In den Fußboden eingelassene Markierungssteine
  - Andere mit den Ziffern 1 bis 4 gleichzusetzende Maßnahmen