

Hinweise zur Antragstellung:

Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Begründung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Sondereigentum soll nach dem Willen des Gesetzgebers nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Eine Wohnung ist in sich abgeschlossen, wenn sie baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt ist und einen eigenen selbständigen, abschließbaren Zugang hat. Dies gilt für gewerbliche Räume entsprechend.

Innerhalb der zu einer Einheit zusammengefassten Räume muss die Führung eines Haushaltes, des Gewerbebetriebes usw. möglich sein. Damit haben bei einer Wohnung die zur Führung eines Haushaltes erforderlichen, also zum Wohnen, Schlafen und Kochen, bestimmten Räume hinter dem Wohnungsabschluss zu liegen. Wichtig dabei ist, dass die Abgeschlossenheit einer Wohnung seit Erlass der Verwaltungsvorschrift von 1974 auch erfordert, dass Wasserver- und Entsorgung und WC innerhalb der Wohnung liegen müssen. Der Begriff der Abgeschlossenheit schließt nicht aus, dass zu der geschlossenen Einheit „zusätzliche“ Räume außerhalb des Abschlusses gehören, wie bei Wohnungen z.B. Mansarden, Keller, Garagen, bei Gewerbeeinheiten Lagerräume, Werkstätten usw.. Sie können auch in Nebengebäuden liegen. Entscheidend ist jedoch, dass auch die „zusätzlichen“ Räume in sich abgeschlossen sind. Hinsichtlich der Garagen gilt dabei die Sonderregelung des durch Änderungsgesetz vom 30.07.1973 eingefügten Abs. 2 Satz 2 zu § 3 WEG. Danach kann an Garagenstellplätzen in Sammelgaragen (insbesondere Tiefgaragen) Sondereigentum begründet werden. Dabei kann es sich um Sondereigentum handeln, das mit dem einer Wohnung verbunden ist. Zulässig ist aber auch die Begründung, von selbständigem Teileigentum zu Gunsten einer Person, die kein Wohnungseigentümer ist. Voraussetzung ist in allen Fällen, dass die Fläche durch dauerhafte Markierung (z.B. Nagelmarkierung, einlassen von Steinen, Trennwände aus Stein oder Metall oder andere gleichzusetzende Maßnahmen) gekennzeichnet ist.

Die Bestellung von Wohnungs- oder Teileigentum ist an neu zu errichteten wie an vorhandenen Bauteilen möglich.

Die Bescheinigung ist bei zu errichtenden Gebäuden nicht zu erteilen, wenn die Voraussetzungen für eine bauaufsichtliche Genehmigung nicht gegeben sind.

Neben dem vorstehenden Antrag sind folgende Unterlagen einzureichen:

1. amtlicher Lageplan (erhältlich bei: Kreisverwaltung Alzey-Worms, Frau Muskopf oder Frau Dreher; Katasteramt Alzey) mind. 3-fach
2. Architektenlageplan mit Einzeichnung des gesamten Baubestandes, mind. 3-fach
3. Bauzeichnungen im Maßstab 1:100, bestehend aus Grundrissen, Schnitten und Ansichten aller auf dem Grundstück sich befindenden baulichen Anlagen, mindestens 3-fach. Bei bestehenden Gebäuden sind Baubestandszeichnungen erforderlich.
4. Wohnflächenberechnung

Aus den Bauzeichnungen müssen die Wohnungen oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume ersichtlich sein. Dabei sind **alle** zu demselben Wohn- oder Teileigentum gehörenden Einzelräume in der Bauzeichnung mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen. Gemeinschaftseigentum sollte mit 0 bezeichnet werden.