

## Hinweise zum Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

1. Antragsberechtigt ist/ sind nur der oder die Grundstückseigentümer(in) bzw. der oder die Erbbauberechtigte(n) sowie eine von diesem Personenkreis bevollmächtigte Person. In letzterem Fall ist die Vorlage einer entsprechenden Vollmacht erforderlich. Erwerber sind nur antragsberechtigt, wenn zu ihren Gunsten eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist. Ein bloßer Vorvertrag reicht nicht aus.
2. Steht das Grundstück im Eigentum einer juristischen Person, müssen dem Antrag Urkunden beigelegt werden, aus welchen sich die Zeichnungsberechtigung ergibt (z. B. aktueller Handelsregisterauszug).
3. Die Eigentumsverhältnisse sind durch die Vorlage eines notariellen Vertrages, einer notariellen Versicherung oder durch die Vorlage eines aktuellen Grundbuchauszuges nachzuweisen.

### Folgendes ist bei der Anfertigung der Aufteilungspläne zu beachten:

4. Dem Antrag ist ein sog. Aufteilungsplan in mindestens zweifacher Ausfertigung beizufügen. Er darf das **Format DIN A 3** nicht übersteigen und muss alle bestehenden und geplanten Baukörper auf dem Grundstück darstellen und auch Nebengebäude wie Garagen oder Schuppen vollständig umfassen:
  - Grundrisse aller Räume (für jedes Geschoss separat, auch Dachgeschoss bzw. Spitzboden) mit Angabe der Nutzung der einzelnen Räume
  - Ansichten (ohne Ziffern)
  - Schnitt (ohne Ziffern)
  - Lageplan des gesamten Grundstücks (ohne Ziffern)
5. Alle zu demselben Raumeigentum gehörenden Räume sind jeweils mit der gleichen Ziffer in einer kleinen Kreisfläche dauerhaft (urkundenfest) zu kennzeichnen. Alle nicht mit einer solchen Ziffer gekennzeichneten Räume werden zu Gemeinschaftseigentum.
6. In den Plänen sind die Wasserversorgung, Abguss, WC, Küche oder Kochnische und Abstellräume darzustellen. Auch im Gemeinschaftseigentum verbleibende Räume mit speziellen Funktionen, wie z. B. Heizungs-, Hausanschluss-, Kinderwagen- u. Fahrradabstellräume und Trockenräume sind eindeutig darzustellen. Auch haustechnische Anlagen, wie Gasthermen oder Standorte von Heizungsreglern sind darzustellen.
7. Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, sind durch Maßangaben zu bestimmen, so dass die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen sind.
8. Die Aufteilungspläne sind in mindestens zweifacher Ausfertigung vorzulegen. Eine Ausfertigung der Aufteilungspläne verbleibt bei der Bauaufsichtsbehörde, die zweite wird mit der Bescheinigung zurückgegeben. Für jede Mehrausfertigung wird zusätzlich zu den regulären Gebühren eine Gebühr in Höhe von 60,00 € berechnet. Es ist daher u. U. kostengünstiger nur zwei Ausfertigungen einzureichen und sich die zurück übersandte Ausfertigung für die eigenen Unterlagen zu kopieren.
9. Alle Zeichnungen des Aufteilungsplanes sind von der Antragstellerin oder dem/ den Antragsteller(n) zu unterschreiben.

**Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung kann nur erteilt werden, wenn die folgenden Anforderungen erfüllt sind:**

10. Die abgeschlossenen Wohnungen oder sonstigen Einheiten müssen untereinander und von Gemeinschaftseigentum durch Wohnungstrennwände getrennt sein.
11. Jede Wohnung muss von anderen Wohnungen und fremden Räumen baulich abgeschlossen sein und einen eigenen, abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenraum, einem Flur oder einem anderen Vorraum haben. Dies gilt nicht für Wohnungen in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen.
12. Wohnungen in Gebäuden, die nicht nur zum Wohnen dienen, müssen einen besonderen Zugang haben. Gemeinsame Zugänge sind nur dann zulässig, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Benutzerinnen und Benutzer der Wohnungen nicht entstehen.
13. Wasserversorgung, Ausguss, WC und Küche oder Kochnische müssen innerhalb der Wohnung liegen.
14. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Diese müssen verschließbar sein.
15. Jede Wohnung muss über einen Abstellraum mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> verfügen. Davon soll außer in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen eine Abstellfläche von mindestens 0,5 m<sup>2</sup> innerhalb der Wohnung liegen. Ist ein Abstellraum innerhalb der Wohnung nicht vorgesehen, so muss in den Aufteilungsplänen eine Fläche von mindestens 0,5 m<sup>2</sup> dargestellt sein, auf der eine Abstellmöglichkeit – z. B. Schränke für Reinigungsgeräte – geschaffen werden kann. Der übrige Abstellraum muss nicht im Wohngebäude selbst liegen; er kann auch in einem Nebengebäude angeordnet sein.
16. Für Gebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen sollen zu ebener Erde oder im Keller leicht erreichbare und zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sowie ggf. zu ebener Erde für Rollstühle, Gehwagen und ähnliche Hilfsmittel hergestellt werden. Sie können auch in Nebengebäuden angeordnet werden.
17. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sollen ausreichend große Trockenräume zur gemeinschaftlichen Benutzung (ohne Ziffer) eingerichtet werden. Als ausreichend kann eine Größe von 3,0 m<sup>2</sup> je Wohnung, mindestens jedoch 15 m<sup>2</sup> angesehen werden. Trockenräume können auch in Nebengebäuden oder als Gemeinschaftsanlage in einem Gebäude für mehrere unmittelbar benachbarte Gebäude eingerichtet werden. Auf Trockenräume kann verzichtet werden, wenn nach der Art der Wohnungen oder ihrer Ausstattung mit Trocknegeräten (dies ist dann in den Aufteilungsplänen darzustellen) offensichtlich kein Bedarf besteht.
18. Gemeinschaftlich genutzte Räume wie z. B. Heizungs-, Hausanschluss-, Fahrradabstell- oder Trockenräume müssen von allen Raumeigentumsanteilen unabhängig voneinander erreichbar sein. Dies bedeutet, dass entweder jeder Raumeigentumsanteil über einen eigenständigen Zugang zu einem solchen Raum verfügen muss oder aber dass die Fläche oder der Raum, der vor dem Zugang liegt, sich ebenfalls im gemeinschaftlichen Eigentum befinden muss.