

Hinweise

zum Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung



Stadt Emden

Allgemeines

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung kann nur für baurechtlich genehmigte Gebäude ausgestellt werden.

Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Dazu muss jede Sondereigentumseinheit baulich vollkommen von anderen Sondereigentumseinheiten durch feste Wände und Decken getrennt sein. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer erreichbar sein.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

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.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Die **Nummerierung** erfolgt in der Weise, dass alle zu einer Einheit gehörenden Räume die gleiche Nummer erhalten (z. B. Küche 1, WC 1, Schlafzimmer 1, Wohnzimmer 1, Kellerraum 1, Stellplatz 1).

Da die Anlagen Bestandteil einer Urkunde werden, dürfen sie keine Korrektur-Auftragungen, Aufkleber, Radierungen, Bleistiftzeichnungen oder Ähnliches aufweisen und nicht zusammengeklebt sein.

Die **Bezifferung** erfolgt nur in den Grundrisszeichnungen. In jeden Raum, an dem Sondereigentum gebildet werden soll, muss eine arabische Ziffer eingetragen werden, welche mit einem Kreis zu umranden ist. Räume einer abgeschlossenen Einheit erhalten alle die gleiche Ziffer. Räume, die in Gemeinschaftseigentum stehen, erhalten **keine** Ziffer. Alle nicht bezifferten Räume stellen automatisch Gemeinschaftseigentum dar.

Die Abgeschlossenheit ist als Voraussetzung an den **Raubegriff** gebunden, so dass deshalb für Carports, Einstellplätze, Terrassen und Grundstücksflächen keine Abgeschlossenheit bescheinigt werden kann. Diese dürfen auch nicht mit einer Ziffer in den Bauzeichnungen versehen werden! An Dachterrassen und Balkonen kann hingegen Sondereigentum begründet werden, falls diese ausschließlich von der zugehörigen Einheit aus zu betreten sind.

In jeder **Wohneinheit** muss immer eine Küche bzw. Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abfluss und WC vorhanden sein. In gewerblich genutzten Räumen muss ein WC vorhanden sein.

Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind (z. B. Wände aus Stein oder Metall, fest verankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall, fest verankerte Begrenzungsschwelle aus Stein oder Metall, in den Fußboden eingelassene Markierungsstein, andere gleichwertige Maßnahmen).

Für die Begründung eines Dauerwohn- bzw. Dauernutzungsrechts sind nur Pläne und Bauzeichnungen der betroffenen Wohnung notwendig.

Stadt Emden – Fachdienst Bauaufsicht