

Merkblatt für die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Maßgeblich für die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung sind die Vorschriften des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG -) in Verbindung mit den einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung wird bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG) oder Teileigentum (§ 1 Abs. 3 WEG) sowie Wohnungs- bzw. Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) durch Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG) oder aber auch bei der Bestellung eines Dauerwohn- (§ 31 Abs. 1 WEG) oder Dauernutzungsrechtes (§ 31 Abs. 2 WEG) erforderlich. Danach ist gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG und § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG der Eintragungsbewilligung als Anlage eine Bescheinigung der Behörde, dass die betreffenden Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in sich abgeschlossen sind, beizufügen.

Auf folgende Punkte wird besonders hingewiesen:

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird auf schriftlichen Antrag des **Grundstückseigentümers oder Erbbauberechtigten** durch die untere Bauaufsichtsbehörde erteilt.

Dem schriftlichen Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

Grundbuchauszug zum Nachweis des Eigentums oder des Erbbaurechts. Die Unterlagen erhalten Sie bei dem zuständigen Grundbuchamt.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurkartenauszug).

Lageplan 1:500 in zweifacher Ausfertigung

Bauzeichnungen im Maßstab mindestens 1:100 in zweifacher Ausfertigung (zugleich Aufteilungspläne)

- Grundrisse
- Schnitte
- Ansichten

Die Bauzeichnungen müssen bei bestehenden Gebäuden Bestandszeichnungen sein und bei zu errichtenden Gebäuden den derzeit geltenden bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen.

Aus den Bauzeichnungen müssen die Wohnungen, auf die sich das Wohnungseigentum, Wohnungserbbaurecht oder Dauerwohnrecht beziehen soll, oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, auf die sich das Teileigentum, Teilerbbaurecht oder Dauernutzungsrecht beziehen, ersichtlich sein. Dabei sind alle zu demselben Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht gehörenden Einzelräume in der Bezeichnung mit der jeweils gleichen Nummer in der folgenden Weise zu kennzeichnen.

- Wohnungseigentum oder Teileigentum ① ② ③ ④ ⑤ usw.
- Gemeinschaftseigentum G

Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abfluss und WC. In Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 muss jede Wohnung über einen Abstellraum von mindestens 5 m² verfügen. Liegt der Abstellraum außerhalb der Wohnung muss zusätzlich innerhalb der Wohnung eine Abstellfläche von mindestens 1 m² vorhanden sein. Die Eigenschaft als Wohnung geht nicht dadurch verloren, dass einzelne Räume vorübergehend oder dauernd zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken benutzt werden.

Räume, die zwar zu Wohnzwecken bestimmt sind, aber die genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, können nicht als Wohnung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes angesehen werden. Der Unterschied zwischen "Wohnungen" und "nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen" ergibt sich aus der Zweckbestimmung der Räume. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind z. B. Läden, Werkstatträume, sonstige gewerbliche Räume, Praxisräume, Garagen und dergleichen.

Aus den Bauzeichnungen muss weiterhin ersichtlich sein, dass die "Wohnungen" oder "die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume" 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 Bauaufsichtsbehörden an Wohnungstrenndecken und -wände entsprechen und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume (Nebenräume) außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Wasserversorgung, Abguss und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen. Zusätzliche Räume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen, müssen verschließbar sein.

Bei "nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen" gelten diese Erfordernisse entsprechend.

Bei Garagenstellplätzen (in Sammelgaragen, z. B. Tief- oder Hochgarage) muss sich im Falle des § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG aus der Bezeichnung, gegebenenfalls durch zusätzliche Beschriftung ergänzt, ergeben, wie die Flächen der Garagenstellplätze durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Als dauerhafte Markierungen kommen in Betracht:

Wände aus Stein oder Metall,
festverankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall,
festverankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall,
in den Fußboden eingelassene Markierungssteine
andere Maßnahmen, die den o. g. Maßnahmen zumindest gleichzustellen sind.

Die Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ist nach dem Verwaltungskostengesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung – BauGebVO M-V), Tarifstelle 5.8, gebührenpflichtig. Danach ist eine Gebühr von 50 EUR je Wohnung oder sonstigen Raum, jedoch höchstens 2500 EUR je Gebäude, festgelegt. Gebührenschuldner ist derjenige, der den Antrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde stellt.

Auszug aus dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG -)

I. Teil Wohnungseigentum

§ 1 Begriffsbestimmungen

- (1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.
- (2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört,
- (3) 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.
- (4) Wohnungseigentum und Teileigentum können nicht in der Weise begründet werden, dass das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird.
- (5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- (6) Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohneigentum entsprechend.

§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

- (1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.
- (2) Sondereigentum soll nur eingeschränkt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Garagenstellplätze gelten als in sich abgeschlossen, wenn ihre Fläche durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

§ 7 Grundbuchvorschriften

- (1) Im Falle des § 3 Abs. 1 wird für jeden Miteigentumsanteil von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt (Wohngrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt. Auf diesem ist das zu dem Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum und als Beschränkung des Miteigentums die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte einzutragen. Das Grundbuchblatt des Grundstückes wird von Amts wegen geschlossen.
- (2) Von der Anlegung besonderer Grundbuchblätter kann abgesehen werden, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist. In diesem Falle ist das Grundbuchblatt als gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch (Teileigentumsgrundbuch) zu bezeichnen.
- (3) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.

- (4) Der Eintragungsbewilligung sind als Anlage beizufügen:
1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;
 2. eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzung des § 3 Abs. 2 vorliegen.
- (5) Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen.
- (6) Für Teileigentumsgrundbücher gelten die Vorschriften über Wohnungsgrundbücher entsprechend.

II. Teil

Dauerwohnrecht

§ 31 Begriffsbestimmungen

- (1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluss des Eigentümers eine bestimmte Wohnung in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu bewohnen oder in andere Weise zu nutzen (Dauerwohnrecht). Das Dauerwohnrecht kann auf einem außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstückes erstreckt werden, sofern die Wohnung wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.
- (2) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluss des Eigentümers nicht zu Wohnzwecken dienende bestimmte Räume in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu nutzen (Dauernutzungsrecht).
- (3) Für das Dauernutzungsrecht gelten die Vorschriften über das Dauerwohnrecht entsprechend.

§ 32 Voraussetzung der Eintragung

- (1) Das Dauerwohnrecht soll nur bestellt werden, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist. Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhaltes des Dauerwohnrechts kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.
Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:
 1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile ersichtlich sind (Aufteilungsplan), alle zu demselben Dauerwohnrecht gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;
 2. eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzung des Absatzes 1 vorliegen.
Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen.