



Merkblatt

Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung

Allgemeines:

Für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist zusammen mit dem Aufteilungsplan Grundlage für die rechtliche Verankerung von Wohneigentum durch das Grundbuchamt im so genannten Grundbuchblatt (Grundbucheintrag).

Der Aufteilungsplan ist eine Bauzeichnung, die Gemeinschaftseigentumsflächen und entsprechende Sondereigentumsflächen (z.B. abgeschlossene Wohneinheiten) nummeriert und getrennt voneinander darstellt.

Alle geschlossenen Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen. Hierzu zählen auch Garagen und Schuppen.

Erforderliche Unterlagen und Angaben zur Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs.2 Nr.2 des Wohnungseigentumsgesetzes:

1. Im schriftlichen Antrag sollte, soweit möglich, das Datum und das Aktenzeichen der Baugenehmigung angegeben werden. Außerdem sollte, ohne Berücksichtigung der eigentumsrechtlichen Situation, als Antragsteller nur eine natürliche Person als Ansprechpartner/in auftreten, welche im Anschluss sämtliche Schreiben bzw. Entscheidungen von uns erhält. Dies gilt z.B. auch bei Eheleuten bzw. Firmen.
2. Auszug aus der Liegenschaftskarte neuesten Datums, mindestens 3-fach, erhältlich beim Landratsamt - Vermessungsamt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Maßstab 1:500 - nach der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung § 4 Abs. 2 - mit Gesamtansicht des Grundstücks.
3. Vollständige Grundrisse, Schnitte und Ansichten aller auf dem betreffenden Grundstück vorhandenen Gebäude, mindestens 3-fach, Maßstab 1:100 - nach der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung, mit 2 cm breitem Heftrand, links.
 - a. bei Neubauten Mehrfertigungen der genehmigten Baupläne
 - b. bei Altbauten aktuelle Bestandspläne

4. Nummerierung des Sonder- und Teileigentums (Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume wie Keller, Speicher, Garagen usw.) in den Grundrissen. Dabei sind alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume in der Bauzeichnung mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.
5. Allgemeineigentum kann ohne Nummer bleiben. Allgemeine Räume wie Heizung usw. müssen von allen Parteien zugänglich sein.
6. Türen zum jeweiligen Sonder- und Teileigentum einzeichnen, damit aus der Bauzeichnung ersichtlich ist, dass die "Wohnungen" oder "die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume" in sich abgeschlossen sind.
7. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wohnung die Anforderungen an die "Abgeschlossenheit" nur dann erfüllt, wenn sich WC, Wasserversorgung (z.B. Bad, Dusche o.ä.) und Kochgelegenheit innerhalb der Wohneinheit befinden. Diese sind im jeweiligen Bereich der Wohnung kenntlich zu machen.
8. Dachspitz und Speicherräume und ihr Zugang (Treppe oder Anleiterbarkeit) sind, falls vorhanden und sofern sie begehbar sind, ebenfalls in einem Grundrissplan darzustellen. Dies gilt auch für Nebengebäude mit darüberliegenden Speicherräumen (z.B. Garagen, Schuppen etc.).
9. Mehrere Garagenstellplätze in einem geschlossenen Raum (z.B. in Tief- oder Doppelgaragen) sind voneinander mit einer dauerhaften Trennmarkierung ö. ä. zu trennen. Die Art der Trennung ist im Grundrissplan anzugeben (Trennmarkierung mit wasserunlöslicher Farbe, Drahtgitter oder anderes).
10. Stellplätze im Freien, Carports sowie Erdterrassen sind nicht sondereigentumsfähig, da sie keine abgeschlossenen Räume darstellen. Wenn einzelne Eigentümer bestimmte Stellplätze, Carports usw. erhalten sollen, kann dies nur als eine Gebrauchsregelung vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden (z.B. Sondernutzungsrecht in der Teilungserklärung oder Hausordnung).

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Baurechtsamt der Stadt Pfullingen