

Merkblatt zum Antrag auf Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

1. Was ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung?

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung wird benötigt, wenn ein Gebäude in einzelne Sondereigentumseinheiten aufgeteilt werden soll. Sie ist Grundlage für die Teilungserklärung, die beim Notar beurkundet wird. Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird bestätigt, dass sämtliche ausgewiesenen Sondereigentumseinheiten gemäß § 3 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in sich abgeschlossen sind.

2. Antragsunterlagen:

- Antragsformular (über Homepage der Stadt Pforzheim erhältlich)
- Aktueller Lageplan im Maßstab 1:500 (gebührenpflichtig erhältlich beim Vermessungs- und Liegenschaftsamt (E-Mail: vla@pforzheim.de))
- Grundrisse aller Geschosse
- Ansichten aller Gebäude (z.B. auch Garagen)
- Schnitte aller Gebäude (z.B. auch Garagen)

Die Pläne sind mindestens dreifach in Papierform einzureichen. Bitte beachten Sie, dass eine Fertigung beim Baurechtsamt verbleibt. In der Regel benötigen Notariat und Grundbuchamt jeweils ein weiteres Exemplar. Wir empfehlen daher mindestens eine vierte Fertigung für Ihre Unterlagen.

3. Anforderungen an die Bauzeichnung:

- Die Planunterlagen dürfen das Format DIN A3 nicht überschreiten.
- Jeder Plan ist mit der Beschriftung „Aufteilungsplan“ zu versehen.
- Die Bauzeichnungen müssen bei bestehenden Gebäuden Baubestandszeichnungen sein. Prüfen Sie vorab, ob alle Nutzungen und Bauteile dem zuletzt genehmigten Stand entsprechen.
- Soweit vorhanden, können die Bauzeichnungen der Baugenehmigung verwendet werden. Neue Bauzeichnungen sind von einem geeigneten Entwurfsverfasser zu fertigen.
- Die Bauzeichnungen müssen maßstäblich sein. Der Maßstab ist auf den Planunterlagen anzugeben. Ein bestimmter Maßstab ist nicht festgelegt. Die Zeichnungen müssen jedoch lesbar sein. Alternativ sind nicht maßstäbliche Zeichnungen vollständig mit Maßangaben zu versehen.
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum werden pro Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude auf einem Grundstück (bspw. auch Garagen und andere Nebengebäude) müssen in den Bauzeichnungen dargestellt werden.
- Jedes Geschoss ist in einem Grundrissplan einzeln darzustellen. Das Geschoss ist auf der Bauzeichnung anzugeben.
- Die Nutzung der Räume ist im Grundrissplan anzugeben (Wohnzimmer, Küche, ...).
- Jede Sondereigentumseinheit erhält eine Ziffer. Jeder Raum einer Sondereigentumseinheit, einschließlich Balkone, ist mit der jeweiligen Ziffer im Grundrissplan zu kennzeichnen (①, ②, ...). Gemeinschaftseigentum ist mit © zu kennzeichnen.
- Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Urkunde. Überklebungen, Tipp-Ex-Eintragungen oder Radierungen sind daher unzulässig. Die Pläne dürfen nicht aneinander geklebt/geklammert werden. Bitte verwenden Sie möglichst keine Vorlagemappen.
- Türen zu Sondereigentumseinheiten (Wohnungstür, Tür des Kellerabteils, Garagentor etc.) sowie Balkon-/Terrassentüren sind im Grundrissplan darzustellen.

- Sofern Stellplätze/Tiefgaragenstellplätzen oder Flächen außerhalb des Gebäudes (Terrasse, Garten, etc.) als Sondereigentum ausgewiesen werden, sind diese mit Maßangaben zu versehen. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der betroffenen Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen. D.h. Länge und Breite sowie der Abstand zu zwei nicht gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen/Gebäudeteilen sind anzugeben. Bei schrägzulaufenden Flächen sind mehrere Maßangaben erforderlich. Bei nebeneinanderliegenden Stellplätzen empfehlen wir durchgängige Maßketten.

4. Bescheinigungsvoraussetzungen nach § 3 Abs. 3 Alternative 1 Wohnungseigentumsgesetz:

Die betreffenden Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume müssen in sich abgeschlossen sein (§ 3 Abs. 3 Alternative 1 Wohnungseigentumsgesetz).

Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind abgeschlossen, wenn sie:

1. baulich von fremden Räumen und Wohnungen abgetrennt sind (durch Decken, Wände, ...) und
2. einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Dieser Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen.

Innerhalb einer Wohnung muss sich eine Küche/Kochgelegenheit, Bad/Dusche und ein WC befinden. Für die Küche/Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind.

Zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen können zusätzliche abschließbare Räume außerhalb der jeweiligen Sondereigentumseinheit gehören. Sie sind mit der gleichen Ziffer zu kennzeichnen.

5. Gemeinschaftseigentum:

Räume, die allen Eigentümern zugänglich sein müssen, sind als Gemeinschaftseigentum auszuweisen. Hierzu gehören in der Regel gemeinschaftliche Treppenträume und Flure, Heizungsräume, nicht nutzbare Dachräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume und Wasch- und Trockenräume. Diese Räume sind mit ⑥ zu kennzeichnen.

6. Besonderheit: Stellplätze als Sondereigentum

Stellplätze können einer Sondereigentumseinheit zugeordnet werden (gleich Ziffer wie die Sondereigentumseinheit). Stellplatz und Sondereigentumseinheit werden dann in einem gemeinsamen Grundbuch geführt. Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit (eigene Ziffer) und damit eines Grundbuchs sein.

Dies gilt auch für Stellplätze in einer Mehrparkfläche. In der Bauzeichnung muss jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, eindeutig bezeichnet werden (zum Beispiel „⑤ oben“, „⑥ unten“). Zulässig ist es auch, jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen (zum Beispiel „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“, „untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“). Alternativ besteht die Möglichkeit, die Stellplätze als Gemeinschaftseigentum auszuweisen und im Rahmen der Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht einzutragen.

7. Besonderheit: Abstell- und Kellerräume als Sondereigentum

Notwendige Abstell- und Kellerräume für Wohnungen müssen den Wohnungen zugeordnet werden (gleiche Ziffer). Zusätzliche Abstell- und Kellerräume können alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein (eigene Ziffer). Alternativ können Abstell- und Kellerräume als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen werden.