

MERKBLATT ZUR ANTRAGSTELLUNG

für die Abgeschlossenheitsbescheinigung
nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz

Der Antrag ist schriftlich zu stellen und es ist mitzuteilen, von wem und für welches Objekt die Bescheinigung beantragt wird (Flurstücks Nummer, Grundbuchblattnummer – zu erfragen beim Grundbuchamt Maulbronn, Tel. 07043-95780, E-Mail poststelle@gbamaulbronn.justiz.bwl.de).

(Soweit die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung nach § 135 Abs. 1 Satz 2 der Grundbuchordnung festgelegt hat, dass Dokumente an das Grundbuchamt elektronisch übermittelt werde können, kann der Antrag auch elektronisch gestellt werden; in diesem Fall sind die in der jeweiligen Rechtsverordnung enthaltenen Formvorgaben einzuhalten – derzeit noch nicht möglich.)

Dem schriftlichen Antrag ist eine Bauzeichnung in zweifacher Ausfertigung beizufügen (Lageplan und leserliche Bauzeichnungen -Grundrisse, Schnitte, Ansichten-), die das Format DIN A 3 nicht übersteigen darf.

Die Bauzeichnung muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein.

Die Bescheinigung wird ausgestellt, wenn

1. die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, an denen Sondereigentum begründet oder ein Dauerwohnrecht bestellt werden soll, in sich abgeschlossen sind (§ 3 Abs. 3 Alternative 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) und
2. die Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, durch Maßangaben bestimmt sind (§ 3 Abs. 3 Alternative 2 des Wohnungseigentumsgesetzes).

Die Bescheinigung wird ungeachtet bauordnungsrechtlicher Vorschriften erteilt. Das Bauordnungsamt wird allerdings auf Sie zukommen, falls sich aus der Aufteilungsbescheinigung baurechtswidrige Zustände ergeben sollten, und diese abstellen.

Abgeschlossen sind Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, wenn sie

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

Zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen können zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des jeweiligen Abschlusses gehören.

Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören.

Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein.

Dies gilt auch für einen Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage.

In der Bauzeichnung muss jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, eindeutig bezeichnet werden (z.B.: „Nr. 5 (oben)“, „Nr. 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“).

Sie erhalten eine Bescheinigung über die Abgeschlossenheit, die mit Unterschrift sowie Siegel versehen wird. Mit der Bescheinigung wird eine als Aufteilungsplan bezeichnete und mit Unterschrift sowie mit Siegel versehene Ausfertigung der Bauzeichnung erteilt.

Bescheinigung und Aufteilungsplan werden mittels Schnur und Siegel verbunden. Auf Antrag wird die Verbindung nur mittels übereinstimmender Aktenbezeichnung ersichtlich gemacht.