

Antragsteller(in):

An das
Landratsamt Bodenseekreis
Amt für Kreisentwicklung und Baurecht
88041 Friedrichshafen

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

- ☐ gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG (Bildung von Wohnungseigentum)
☐ gemäß § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Bildung von Dauerwohnrecht)

☐ Erstbescheinigung ☐ Änderungsbescheinigung

Grundstück:	Gemeinde: Straße:	Gemarkung: Flurstück-Nr.:
-------------	----------------------	------------------------------

Hiermit wird der Antrag auf Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt für die in den beiliegenden Aufteilungsplänen bezeichneten

Wohnungen:	Nr.	bis Nr.
nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (z.B. Keller, Läden, Werkstatträume, Praxisräume, sonstige gewerbliche Räume):	Nr.	bis Nr.
Garagen bzw. Garagenstellplätze:	Nr.	bis Nr.

in dem ☐ bestehenden ☐ noch zu errichtenden Gebäude.

Falls vorhanden bzw. bekannt:

Baugenehmigung vom _____, BTB-Nr. _____.

Die Wohnungen sind in sich abgeschlossen und entsprechen im übrigen den Anforderungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Maßgebend sind die Aufteilungspläne vom _____, die diesem Antrag in _____-facher Ausfertigung beigelegt sind (notwendige Anzahl: siehe Infoblatt).

Datum, Unterschrift

Hinweise zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Begründung von Wohnungseigentum und Teileigentum erfolgt nach den Vorschriften des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz).

Wohnungseigentum ist gemäß § 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 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 am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

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.

Zur Bescheinigung durch die Baurechtsbehörde, dass bestimmte Wohnungen sowie nicht zu Wohnzwecken dienende Räume in sich abgeschlossen sind (Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 bzw. § 32 Abs. 2 WEG) und daher dem Erfordernis gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 32 Abs. 1 WEG entsprechen, ist dieser Antrag zusammen mit Aufteilungsplänen einzureichen.

Die Aufteilungspläne sind in mindestens 3-facher Ausfertigung einzureichen. Ein Plansatz verbleibt bei der Baurechtsbehörde, der zweite ist für den Notar bestimmt und den dritten benötigt der Notar zur Weiterleitung an das Grundbuchamt. Sollten Sie noch weitere Ausfertigungen benötigen, beispielsweise für die eigenen Unterlagen oder zur Weiterreichung an andere Miteigentümer, reichen Sie bitte entsprechend mehr Ausfertigungen ein.

Die Aufteilungspläne bestehen aus folgenden Unterlagen:

- Lageplan mit allen Gebäuden (Maßstab 1 : 500)
- Von allen auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden:
 - Grundrisszeichnungen vom Keller bis zum Spitzboden (Maßstab 1 : 100)
 - Schnittzeichnungen (Maßstab 1 : 100)
 - Ansichtszeichnungen (Maßstab 1 : 100)
 - Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die Bauzeichnungen müssen dem Gebäudebestand entsprechen bzw. bei neu zu errichtenden Gebäuden müssen sie mit den genehmigten Bauvorlagen übereinstimmen. Es muss aus ihnen ersichtlich sein, dass die Wohnungen oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in sich abgeschlossen sind. Bei zu errichtenden Gebäuden müssen die Voraussetzungen für eine bauaufsichtliche Genehmigung des Bauvorhabens nach Maßgabe der eingereichten Bauzeichnungen vor Erteilung der Bescheinigung gegeben sein.

Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollständig von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind (z.B. durch Wände und Decken) und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben.

Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Wasserversorgung, Ausguss, Bad und WC müssen innerhalb des Wohnungsabschlusses liegen. Zusätzliche Räume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen, müssen abschließbar sein.

Bei nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gelten diese Erfordernisse sinngemäß.

Garagenstellplätze gelten gemäß § 3 Abs. 2 WEG als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Aus der Bauzeichnung muss sich - 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 oder Nagelmarkierung

Aus der Bauzeichnung müssen die Wohnungen, auf die sich das Wohnungseigentum beziehen soll, oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, auf die sich das Teileigentum beziehen soll, ersichtlich sein. Gemäß § 7 Abs. 4 WEG sind alle zu demselben Wohnungs- bzw. Teileigentum gehörenden Einzelräume in der Bauzeichnung mit der gleichen Nummer zu kennzeichnen. Die gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten können mit einem "G" gekennzeichnet werden.

Entsprechend § 1 Abs. 4 WEG können Wohnungs- bzw. Teileigentum nicht in der Weise begründet werden, dass Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird. Das heißt also, dass sich ein Gebäude, welches in Sondereigentum aufgeteilt werden soll, nicht über mehrere Grundstücke ausdehnen darf.

Sollte sich das aufzuteilende Gebäude über mehrere Grundstücke erstrecken, ist vor Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung eine Vereinigung der Grundstücke durch das Grundbuchamt und gegebenenfalls eine Verschmelzung der Grundstücke bzw. Flurstücke durch das Katasteramt notwendig.

Für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird gemäß Ziffer 63.1.10.1 der Rechtsverordnung des Landratsamtes Bodenseekreis über die Erhebung von Gebühren für die Wahrnehmung von Aufgaben als untere Verwaltungsbehörde und als untere Baurechtsbehörde (Gebührenrechtsverordnung) eine Gebühr in Höhe von 100,00 Euro je Nutzungseinheit, jedoch maximal 1.500,00 Euro, erhoben. Die Aushändigung der Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgt nur gegen Vorkasse.