

Merkblatt

für den Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Allgemeines

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die Bestätigung der baulichen Abgeschlossenheit von Wohnungen und anderen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen als Voraussetzung zur Schaffung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum und macht keine Aussage über baurechtswidrige Zustände wie z.B. unzulässige Nutzungen. Sie dient zur Vorlage beim Grundbuchamt. Die Erteilung ist gebührenpflichtig.

Die Trennung der Einheiten erfolgt durch Wände und Decken, die den Schall- und Wärmeschutz gewährleisten, welcher zum Zeitpunkt der Errichtung dieser Bauteile galt. Es muss weiterhin ein eigener, abschließbarer Zugang zu jeder Einheit vorhanden sein.

Bei Neubauvorhaben wird empfohlen, die Abgeschlossenheitsbescheinigung erst zur Nutzungsaufnahme zu beantragen, um die zu erwartenden Kosten durch eventuelle Umplanungen im Rahmen zu halten. Sollte es dennoch zur nachträglichen Änderung der Bescheinigung/Zeichnung kommen, unterliegt diese ebenfalls der Gebührenpflicht. Für eine Änderung der Bescheinigung bzw. der betroffenen Zeichnung ist ein gesonderter Antrag mit Benennung des Gebührenschuldners zu stellen.

Definition des Begriffs „Wohnung“:

Diese ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, inkl. Küche, Wasser-/Abwasserversorgung/WC.

Definition des Begriffs „Räume“:

Der Unterschied zwischen „Wohnungen“ und „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen“ ergibt sich aus der Zweckbestimmung der Räume, wie z.B. Läden, Werkstatträume, sonstige gewerbliche Räume, Praxisräume, Garagen etc.

Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind in mindestens 3-facher Ausfertigung (geheftete Sätze, DIN-gefaltet mit Lochrand) einzureichen:

- Antragsformular**
- Lageplan** (M: 1:500) mit Eintragung aller Gebäude und baulichen Anlagen.
- Bauzeichnungen** (M: 1:100): alle Grundrisse, Ansichten, Schnitt/e

Beschaffenheit der Unterlagen

- Jede Einheit erhält eine Nummer mit Umkreisung, welche in jedem Raum der Einheit einzutragen ist. Die Nummerierung muss eindeutig sein.
- Die Nummerierung der Einheiten muss fortlaufend erfolgen, von 1 beginnend.
- Es sind alle Ansichten und Schnitte zeichnerisch darzustellen.
- Gewerbliche Einheiten sind als solche in den Bauzeichnungen zu kennzeichnen oder im Antrag explizit als solche zu benennen.
- Alle Wohneinheiten müssen über ein innen liegendes WC, eine Küche oder einen Raum mit Kochgelegenheit verfügen. Zu diesem Zweck ist ein Bad mit der Bezeichnung „WC“ zu kennzeichnen, sofern sich nicht ein zusätzliches WC in der Wohnung befindet. In der Küche muss die Bezeichnung „Küche“ eingetragen werden. Ferner sind in der Küche zeichnerisch ein Herd und ein Spülbecken (beinhaltet Wasserversorgung und Ausguss gemäß WEG) darzustellen.
- Sofern sich die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks (z.B. Terrassen) beziehen soll, sind die betroffenen Flächen in den Aufteilungsplänen mit Maßangaben zu versehen. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.
- 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.
- Die Bauzeichnungen dürfen keine Prüfvermerke (z.B. Stempel) von Behörden tragen.

Gebühren

Die Gebührenpflicht ergibt sich aus der Verordnung des Landratsamts Zollernalbkreis über die Erhebung von Gebühren für die Wahrnehmung von Aufgaben als untere Verwaltungsbehörde und als untere Baurechtsbehörde (Gebührenverordnung) vom 18.12.2006 i. V. m. Produktnummer 52.10.15 des Gebührenverzeichnisses vom 01.01.2022. Die Gebühr beträgt 150,00 Euro je abgeschlossener Einheit. Für jedes Planheft, das über die mindestens einzureichenden drei Planhefte hinausgeht, wird eine Gebühr in Höhe von 25,00 Euro erhoben.