

Merkblatt

Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung

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). Ein Sondernutzungsrecht kann im Grundriss des Aufteilungsplanes vermerkt werden oder beim Notar z.B. auf einem gesonderten Plan als Zusatz zur Teilungserklärung kenntlich gemacht werden.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Baurechtsamt der Stadt Spaichingen