

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

Die dem Antrag beigefügten Bauzeichnungen dürfen das Format **DIN A3** nicht übersteigen.

Im Schnitt sind die Geschosse zu benennen (UG, EG, OG, DG). Tiefgaragenstellplätze sind zu vermaßen.

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). Tiefgaragenstellplätze sind zu **bemaßen**.
10. **NEU:**
Nach § 3 Abs. 1 S. 2 WEG n.F. gelten (alle) Stellplätze als Räume im Sinne des § 3 Abs. 1 S. 1 WEG. Ab sofort können also auch **Stellplätze im Freien** als Sondereigentum ausgestaltet werden. Gemäß § 3 Abs. 2 WEG n.F. kann zudem Sondereigentum auch auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks (**Freiflächen**) erstreckt werden, es sei denn, die Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache. Die Möglichkeit, Sondernutzungsrechte einzuräumen, wird durch die Reform nicht beseitigt. § 3 Abs. 1 S. 2 WEG n.F. und § 3 Abs. 2 WEG n.F. schaffen also zusätzliche Varianten, die im Vergleich zu den Sondernutzungsrechten gewisse Vorteile bieten. Die Möglichkeit der Einräumung von Sondernutzungsrechten wurde durch die Gesetzesänderung jedoch nicht beseitigt. Auch Stellplätze im Freien und Freiflächen sind zu **bemaßen**.

Stadt Überlingen
Sachgebiet Baurecht