

Landratsamt Roth
Weinbergweg 1
91154 Roth

Zimmer Nr. U 36; Frau Kaschner
Tel. 09171/81-1136
FAX 09171/81-1561
e-mail gertraud.kaschner@landratsamt-roth.de

Merkblatt

über die erforderlichen Unterlagen für die Ausstellung einer
Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2, § 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes

1. Antragsunterlagen:

Vollständige **Bauzeichnungen (3fach)**, einschließlich

- Aktuellen Lageplan (M 1:1000) aus dem alle auf dem Grundstück liegenden Gebäude ersichtlich sind.
- Grundrisse aller Geschosse (Keller bis Spitzboden), auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden sowie ggf. Garagen und Gerätehäuser
- Sämtlichen Ansichten von allen auf dem Grundstück liegenden Gebäuden
- Ein Schnitt von allen auf dem Grundstück liegenden Gebäuden

Die Aufteilungspläne dürfen jeweils das Format DIN A3 nicht übersteigen.

Bei **Änderungsanträgen** behalten bereits ausgestellte Abgeschlossenheitsbescheinigungen hinsichtlich der ungeänderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den neuen Aufteilungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch.

2. In den Grundrissen ist die Raumbezeichnung (z.B. Küche, WC, Wasserversorgung) einzutragen. Für jedes Wohnungs-/Teileigentum ist die gleiche arabische Ziffer zu verwenden, welche mit einem Kreis zu umranden ist.
3. Bei bestehenden Gebäuden müssen die Aufteilungspläne dem vorhandenen Baubestand entsprechen. Bei älteren Gebäuden müssen Bestandspläne gefertigt werden. Die Planunterlagen bitte auf das Format DIN A 4 falten.
4. In den Bauzeichnungen sind die einzelnen Wohnungen (**jeder Raum**) und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, wie Kellerräume, Speicher, Garagen und sonstige Räume mit einer Nummer bzw. mit einem „G“ für Gemeinschaftsräume zu kennzeichnen.

Aus der Bauzeichnung muss ersichtlich sein, dass die Wohnungen oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in sich baulich vollkommen von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind. Wasserversorgung, Abguss und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen

5. Räume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören (wie z. B. Keller-, Speicher-, Hobbyräume, Garagen, Tiefgaragenstellplätze etc.), jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer der zugehörigen Wohnung. Ist die Zuordnung zur entsprechenden Wohnung jedoch noch nicht bekannt, können diese auch zum selbständigen Teileigentum benannt werden.
Beispiel: Liegen auf dem Grundstück zwei Eigentumseinheiten vor, Wohneinheit 1 und 2 mit zwei Garagen, so können die Garagen anstatt mit den Ziffern 1 und 2 auch mit den Ziffern 3 und 4 bezeichnet werden. Das hat den Vorteil, dass sie getrennt von den Wohnungen bleiben und auch getrennt veräußert werden können.
6. Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstückes wie Gartenanteile und Terrassen können als Sondereigentum begründet werden, wenn diese durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstückes oder eines Gebäudes zu bestimmen. Gartenanteile und erdgeschossige Terrassen müssen einer Eigentumseinheit zu- und untergeordnet sein.
7. Bei Dachgeschossausbauten, bzw. in den Fällen, in denen der Dachboden nicht ausgebaut werden soll, ist der Dachbodenraum/Spitzboden (wenn vorhanden) zeichnerisch darzustellen. Sofern eine Zugänglichkeit von Gemeinschaftseigentum (i. R. Treppenraum) gegeben ist, kann Sondereigentum begründet werden, oder der Spitzboden verbleibt im Gemeinschaftseigentum. Sollte der Zugang über ein Sondereigentum erfolgen (z. B. DG-WE), so soll der Spitzboden dem gleichen Sondereigentum zugeordnet werden.

Zur Beachtung:

- Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen. Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Laden, Büro etc.) müssen eigene WC's zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zu Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.
- Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.
- Wohnungs- und Teileigentum müssen einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Treppenraum oder einem Vorraum haben. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer/innen erreichbar sein.