



An das
Landratsamt Kitzingen
- Kreisbauamt -
Kaiserstraße 4
97318 Kitzingen

Antrag
auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung
nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
(Zutreffendes bitte ankreuzen)

§ 3 Abs. 2 WEG i. V. m.

§ 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG

§ 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG

zur Änderung/Ergänzung der erteilten Bescheinigung

vom		Nr.	
-----	--	-----	--

§ 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG für ein Dauerwohnrecht bzw. Dauernutzungsrecht

Antrag auf Erteilung eines Zeugnisses nach § 22 Baugesetzbuch (BauGB)

Antragsteller

Name, Vorname			
Straße, Hs-Nr.			
Plz, Wohnort			
Telefon		Telefax	
Mobil		E-Mail	

Grundstück

Gemeinde/Ortsteil			
Straße, Hs-Nr.			
Gemarkung		Fl-Nrn.	

Gebäude

Neubau

Altbau

Die Aufteilungspläne entsprechen dem tatsächlichen Bestand.

Bezeichnung der Einheiten (bitte unbedingt angeben)

	Nr.	bis Nr.	Nr.	bis Nr.
Wohnungen				
Wohnungen				

Weitere, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume,
wie z. B. Ladengeschäfte, Büros, Praxisräume, Kellerräume, etc.

Bezeichnung	Nr.	bis Nr.	Nr.	bis Nr.

Garagenstellplätze/ Stellplätze	Nr.	bis Nr.	Nr.	bis Nr.

Art der Abtrennung

--

Anlagen

Anlagen		Aufteilungspläne (1:100)		-fach
		Lageplan (1:1000)		-fach
				-fach
				-fach
Sonstige Anlagen				-fach

Die Bescheinigung soll dem bevollmächtigten Notariat
übersandt werden.

Die erhobenen Gebühren und Auslagen trägt der Antragsteller.

Ort, Datum

.....
Unterschrift Antragsteller*in

MERKBLATT

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Bitte lesen Sie dieses Merkblatt vor Ausfüllen des Antrages auf Erteilung einer Bescheinigung der Abgeschlossenheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufmerksam durch:

1. Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 WEG werden pro Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen.

Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WEG wird nur die betroffene Wohnung dargestellt. Dafür wird im Grundbuch kein eigenes Blatt angelegt, sondern nur eine Belastung eingetragen. Dies gilt auch für das Dauernutzungsrecht (z. B. Gaststätten, Ladengeschäfte).

2. Antragsunterlagen

2.1. Antragsformular

Der Antrag ist schriftlich – in einfacher Ausführung – zu stellen.

Die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen, sind genau zu bezeichnen.

Antragsberechtigt sind:

- a) die Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam,
- b) der / die Erbbauberechtigte/n, einzeln oder gemeinsam,
- c) jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann,
- d) die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Buchstaben a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen.

Bei Anträgen für bestehende Gebäude ist im Antragsformular durch ankreuzen zu erklären, dass die dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigegebenen Bauzeichnungen (Aufteilungspläne) dem vorhandenen Bestand entsprechen.

2.2. Pläne

- a) Lageplan im Maßstab 1:1000
- b) Aufteilungspläne im Maßstab 1:100

Dazu gehören:

- alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden
- Ansichten und Schnitte

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

Bitte legen Sie alle Pläne in mindestens zweifacher Ausfertigung bei. Ein Plansatz verbleibt im Bauakt der Kreisverwaltungsbehörde, der Zweite ist für das Grundbuchamt bestimmt.

Sollten Sie für sich oder Dritte (z. B. Notar, Hausverwaltung, etc.) genehmigte Aufteilungspläne benötigen, reichen Sie bitte entsprechend mehr Fertigungen ein.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

3.1. Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und regelmäßig neben den Grundrissen auch Schnitte und Ansichten enthalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Es muss ersichtlich gemacht werden, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind.

Bei bestehenden Gebäuden müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen.

3.2. Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder aufgeklebte Klappen, Tipp-ex-Eintragungen oder Radierungen enthalten. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor, z. B. „Nummern im Keller geändert“ mit Datum und Unterschrift oder „Balkon abgestrichen“ mit Datum und Unterschrift.

3.3. Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.

3.4. Nummerierung

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis (z. B. ①) gekennzeichnet. Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit einer Ziffer gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben.

Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Treppenträume, Heizung, „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Buchstaben dürfen Sie nicht verwenden. Baulich nicht abgeschlossene Bereiche, wie Gartenanteile, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze können kein Sondereigentum bilden.

3.5. Räume wie Keller, Speicher oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer. Diese Räume müssen dem Eigentumsanteil zugeordnet werden oder ansonsten Gemeinschaftseigentum sein. Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z. B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen) genehmigt sind.

3.6. Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum liegt nur vor, wenn es „abgeschlossen und verschließbar“ ist. Bei Keller- und Speicherabteilen tragen Sie bitte die Art des Abschlusses in die Pläne ein, z. B. „abschließbare Lattenverschlüsse“.

3.7. Garagenstellplätze sind abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z. B. durch

- Wände, festverankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall,
- in den Fußböden eingelassenen Markierungssteinen,
- abriebfeste Komponentenklebestreifen,
- Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50 cm)
(aufgemalte Markierungen reichen als „dauerhaft“ nicht aus).

Tragen Sie auch diese Art des Abschlusses in die Pläne ein.

Hubplattformen (Doppel-, vierfach Parker, etc.) können jeweils nur eine Nummer erhalten, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann. Verschiebeplatten sind nicht sondereigentumsfähig. Nicht eigentumsfähig sind markierte Stellplätze auf freier Grundstücksfläche oder auf einem offenen Garagendach.

4. Weiter ist zu beachten

4.1. Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder der Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. Bad oder Dusche müssen nicht zwingend vorhanden sein. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen.

Jedem Teileigentumsanteil, der eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Ladengeschäft, Büro, etc), müssen eigene WC's zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

4.2. Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.

4.3. 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.

4.4. Die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit von Kellerabteilen und Garagenstellplätzen entnehmen Sie bitte den Textziffern 3.6. und 3.7. dieses Merkblattes.

5. Ansprechpartner im Landratsamt Kitzingen

Wenn Sie Fragen haben, sind die Mitarbeiter/innen des Kreisbauamtes Kitzingen gerne telefonisch unter der Rufnummer 09321 928-4103, per Telefax 09321 928-6199 oder per E-Mail an bauamt@kitzingen.de, für Sie erreichbar. Wir sind Ihnen gerne behilflich.

Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Verantwortlich für die Verarbeitung dieser Daten ist Ihre zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Die Daten werden erhoben, um das bauaufsichtliche Verfahren durchzuführen.

Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) DSGVO in Verbindung mit Art. 4 Bayer. Datenschutzgesetz (BayDSG) in Verbindung mit dem anzuwendenden Fachgesetz.

Weitergehende Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie im Internet auf der Homepage der für die Genehmigung zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde abrufen. Alternativ erhalten Sie diese Informationen auch von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter oder vom behördlichen Datenschutzbeauftragten.