



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/in**

|                |  |         |  |
|----------------|--|---------|--|
| 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/<br>Stellplätze | Nr. | bis Nr. | Nr. | bis Nr. |
|------------------------------------|-----|---------|-----|---------|
|                                    |     |         |     |         |
|                                    |     |         |     |         |

**Art der Abtrennung**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Anlagen**

|                  |  |                  |  |       |
|------------------|--|------------------|--|-------|
| Anlagen          |  | Aufteilungspläne |  | -fach |
|                  |  | Lageplan         |  | -fach |
|                  |  |                  |  | -fach |
|                  |  |                  |  | -fach |
| Sonstige Anlagen |  |                  |  | -fach |

Die Bescheinigung soll dem bevollmächtigten Notariat übersandt werden.  
Die erhobenen Gebühren und Auslagen trägt der Antragsteller/in.

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 und der allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) 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/Nebengebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen, ihre Nutzung anzugeben und dem jeweiligen Eigentumsanteil zuzuordnen.

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 § 3 AVA

##### 2.1. Antragsberechtigter

- a) der / die Eigentümer/innen, 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.

##### 2.2. Antragsformular

Der Antrag kann schriftlich oder elektronisch gestellt werden

###### Bei schriftlichem Antrag:

- Pläne in mindestens zweifacher Ausfertigung:
- ein Plansatz verbleibt im Bauakt der Kreisverwaltungsbehörde
- der zweite Plansatz ist für das Grundbuchamt bestimmt.
- Sollten Sie zusätzlich für sich oder Dritte (z.B. Notar, Hausverwaltung, etc.) genehmigte Aufteilungspläne benötigen, reiche Sie bitte entsprechend weitere Ausfertigungen ein.**
- Das Planformat DIN A3 darf nicht überschritten werden (für das Scannen!)
- Größere Geschosse sind daher ggf. auf mehrere DIN A3 Planseiten zu verteilen. In diesem Fall ist ein DIN A3-Übersichtsplan beizufügen, der auf die Einzelpläne verweist.

###### Bei elektronischem Antrag:

- Die Pläne müssen im Format DIN A3 druckbar und lesbar sein

Die Bescheinigung wird aktuell jeweils schriftlich erteilt

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. **Durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgt keine bauordnungsrechtliche oder bauplanungsrechtliche Prüfung der Antragsunterlagen.**

##### 2.3. Planunterlagen

- Lageplan
- Aufteilungspläne wie folgt:
- alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden
- Ansichten
- Schnitte
- Die Aufteilungspläne dienen der klaren Abgrenzung des Sondereigentums von dem Gemeinschaftseigentum
- Das Planformat DIN A3 darf nicht überschritten werden (für das Scannen!)
- Größere Geschosse sind daher ggf. auf mehrere DIN A3 Planseiten zu verteilen. In diesem Fall ist ein DIN A3-Übersichtsplan beizufügen, der auf die Einzelpläne verweist.
- Für die Erstellung der Aufteilungspläne ist keine Qualifikationsanforderung (Bauvorlageberechtigung) nötig.

## 2.4. Kennzeichnung in den Plänen

- Alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen
- entsprechendes gilt für sondereigentumsfähige Balkone, Terrassen, Gartenanteile (s.u. Annexeigentum)
- Als Symbol ist ein Kreis um die Nummer üblich, zum Beispiel: ①
- zusätzlich können die zu einer Einheit gehörenden Räume farblich umrandet oder unterlegt werden
- 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
- 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.

Baulich nicht abgeschlossene Bereiche, wie Gartenanteile, erdgeschossige Terrassen können sogenanntes Annexeigentum werden, d.h. das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt/erweitert werden, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache (§3 (2) WEG).

## 3. Merkmale der Abgeschlossenheit vgl. §§ 4 und 5 AVA

- 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“.
- **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).

## 4. Weiter ist zu beachten

- 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 zum öffentlichen Grund (i. d. R. das Straßengrundstück), 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.

## 5. Änderungsanträge

- 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.
- 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.

## 6. Ansprechpartner im Landratsamt Kitzingen

Wenn Sie Fragen haben, ist die stellv. Kreisbaumeisterin, Frau Alexandra Kriebel, telefonisch unter der Rufnummer **09321/ 928-6113** oder per E-Mail an [alexandra.kriebel@kitzingen.de](mailto:alexandra.kriebel@kitzingen.de), für Sie erreichbar.

Die Vorschriften sind im Internet veröffentlicht und können dort nachgelesen werden.

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.