GROSSE KREISSTADT

KIRCHHEIM UNTER TECK
modern · menschlich · mittendrin

An die
Stadt Kirchheim unter Teck
Sachgebiet 233 - Bauordnung
Marktstraße 14
73230 Kirchheim unter Teck

Eingangsvermerk

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Antragsteller/in (Name, Anschrift, Telefon*, E-Mail*)
Betreffendes Grundstück (Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flurstücksnummer, Grundbuchheftnummer*)
Anlagen
in einfacher Ausfertigung: ☐ Antrag in mehrfacher Ausfertigung: (max. im DIN A3 Format) ☐ aktueller Lageplan ☐ Freiflächenplan des gesamten Grundstücks (mit allen Gebäuden und Anlagen) ☐ Grundrisse aller Stockwerke (auch nicht ausgebaute Dachräume) ☐ mindestens ein Schnitt jeden Gebäudes ☐ alle Ansichten des Gebäudes eingereicht in -facher Ausfertigung (1 Ausfertigung verbleibt bei der Bauordnungsbehörde)
Übereinstimmungserklärung des Entwurfsverfassers (nur bei Bestandsgebäuden) Entwurfsverfasser/in (Name, Anschrift, Telefon, E-Mail)
Datum, Unterschrift Antragsteller/in

* freiwillige Angaben
Hinweise: Bevollmächtigte Personen haben eine Vertretungsvollmacht beizulegen. Die öffentliche Leistung ist gebührenpflichtig.

Merkblatt für die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Welche Unterlagen und Pläne werden für den Antrag benötigt?

Folgende Unterlagen müssen in einfacher Ausfertigung eingereicht werden:

- Antrag mit Bezeichnung des Grundstücks und Angaben der Antragsstellenden
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Grundbuchauszug, falls vorhanden
- Vollmacht, sofern eine andere Person für den Eigentümer tätig wird

Folgende Aufteilungspläne müssen in mindestens zweifacher Ausfertigung eingereicht werden:

- aktueller Lageplan
- Aufteilungspläne
  - Freiflächenplan des gesamten Grundstücks (mit allen Gebäuden und Anlagen)
  - Grundrisse aller Stockwerken (auch nicht ausgebaute Dachräume)
  - mindestens ein Schnitt jeden Gebäudes
  - alle Ansichten des Gebäudes

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung wird pro Grundstück ausgestellt und muss alle Gebäude auf einem Grundstück umfassen, d.h. alle Häuser, Garagen und abschließbare bauliche Anlagen.

Es sind mindestens 2 Fertigungen einzureichen; empfohlen werden jedoch 3 Fertigungen. Die 1. Fertigung verbleibt bei der Bauordnungsbehörde, die 2. Fertigung wird dem Antragsteller zusammen mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung zugesandt und ist i.d.R. für den Notar bestimmt. Besteht Interesse an mehr als nur einer Ausfertigung (z.B. für den Antragsteller selbst), so können Mehrfertigungen ausgestellt werden, sofern diese direkt mit dem Antrag eingereicht werden. Für die Mehrfertigungen fallen ebenfalls Gebühren an.

Die Pläne dürfen das Format DIN A3 nicht überschreiten und müssen lesbar sein. Der Maßstab darf frei gewählt werden, muss jedoch überprüfbar sein. Auf den Plänen muss der Maßstab sowie die Angaben zum Grundstück wie Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße und Hausnummer stehen. Für die Bearbeitung sind Maßketten und die Angabe der Quadratmeter hilfreich.

Was ist bei der Antragstellung zu berücksichtigen?

Sondereigentum wird aufgeteilt in Wohneigentum und Teileigentum. Sondereigentum kann an Wohnung oder Gewerbeeinheiten begründet werden. Seit der Neuerung des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann Sondereigentum auch an Carports, Terrassen, Gartenflächen, Balkonen, Grillplätzen, überdachten Terrassen, Stellplätzen und (Tief-) Garagenstellplätzen begründet werden.

Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen. Dazu gehören Küche, WC/Bad sowie ggf. besondere Anforderungen entsprechend § 35 Absatz 4 Landesbauordnung (LBO) bei mehr als 2 Wohneinheiten.

Jedes Wohneigentum muss in sich abgeschlossen sein, das heißt durch Wände, Decken und Türen vom Gemeinschaftseigentum oder zu Flächen mit Sondernutzungsrecht Dritter getrennt werden. Jedes Sondereigentum wird mit einer jeweils gleichen, arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet. Eine farbige Darstellung der Eigentumseinheit wird empfohlen. Jeder Raum (einschließlich Balkone) muss mit einer Ziffer gekennzeichnet sein. Die Nummerierung muss fortlaufend sein. Die Nutzung der Räume ist anzugeben. Sondereigentum, insbesondere Stellplätze und außenliegende Gebäudeflächen, müssen immer vermaßt sein, das bedeutet Länge, Breite sowie Abstand zu den Grundstücksgrenzen oder eines Gebäudes ist anzugeben (es sei denn die Räumlichkeit ist durch Wände abgetrennt). Wichtig sind die eindeutige Verortung und Bezeichnung.

Die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Stellplätze, Garagen, Keller, Abstellräume) können mit eigenen Nummern versehen oder einer Einheit zugeordnet werden, indem sie die gleiche Nummer erhalten.

Gemeinschaftliches Eigentum kann an Räumen wie Treppenhäuser, Heiz-/Technikräume, gemeinschaftlich genutzte Flure, Waschräume, Brennstofflager und Abstellflächen nach der LBO für Fahrräder, Rollatoren, Kinderwägen begründet werden.

Gemeinschaftliches Eigentum darf nicht über fremdes Sondereigentum zugänglich sein. Jedes gemeinschaftliche Eigentum sollte mit dem Buchstaben „G" in einem Kreis gekennzeichnet werden. Die Nutzung der Räume ist anzugeben. Es ist nicht zu vermaßen.

Sondernutzungsrechte begründen kein Eigentum, sondern das Recht gemeinschaftliches Eigentum ausschließlich zu nutzen. Sondernutzungsrechte können zum Beispiel an Gartenflächen und Stellplätzen eingeräumt werden.

Sondernutzungsrechte sind mit der Bezeichnung „SNR" und einer fortlaufenden Nummer ohne Kreis darzustellen. Sie sind nicht zu vermaßen.

Was ist die gesetzliche Grundlage?

Das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) vom 15. März 1951 in der Fassung vom 12. Januar 2021 sowie die Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 6. Juli 2021 bilden die gesetzliche Grundlage für die Abgeschlossenheitsbescheinigung.
Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt die Bauaufsicht, dass die Voraussetzungen der §§ 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 (Wohn- bzw. Teileigentum) und 32 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 (Dauerwohnrecht) WEG vorliegen.