

## **Merkblatt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

### **1. Allgemeines**

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungs- oder Teileigentum werden nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 WEG **pro Grundstück** ausgestellt. Es müssen dabei alle Gebäude, die sich auf dem Grundstück befinden, erfasst werden, also auch Garagen, Gartenhäuser, Schuppen und sonstige Nebengebäude.

Falls eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WEG ausgestellt werden soll, reicht es aus, nur die betroffene Wohnung darzustellen. Für diese Wohnung wird kein eigenes Grundbuchblatt ausgestellt, sondern es wird nur eine Belastung eingetragen. Dasselbe gilt auch für das Dauernutzungsrecht.

### **2. Antragsunterlagen**

#### **Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Vorab eine Bitte an Sie: Bezeichnen Sie genau die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen und beziehen Sie in Ihre Überlegungen auch Nebenräume wie Kellerräume, Dachspitze und Nebengebäude ein.

Antragsberechtigt sind:

- a) Die Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam
- b) Die Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam
- c) Jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung nachweisen kann (z.B. Kaufinteressent)
- d) Die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Nr. a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen (z.B. Makler, Architekten).

Die Antragstellerinnen und Antragsteller unterschreiben sowohl auf dem Antrag als auch auf den Aufteilungsplänen.

Bitte geben Sie bei Anträgen für bestehende Gebäude durch Ankreuzen an, dass die dem Antrag beigefügten Aufteilungspläne dem vorhandenen Baubestand entsprechen. Wir bitten in diesem Fall auch um Angabe des Baujahres des

Gebäudes und, falls vorhanden, auch um Angabe des Aktenzeichens der zuletzt erteilten Baugenehmigung.

**2.2.** aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als ein Jahr)

**2.3** Pläne

a) amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000 oder 1 : 500 (nicht älter als ein Jahr)

b) Aufteilungspläne im Format A3, dazu gehören

- alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden.  
Bei Mehrfachparkern ist jede Parkebene als einzelner Grundriss darzustellen (z.B. untere Parkebene, obere Parkebene)
- Ansichten und Schnitte

Beschriften Sie bitte die Pläne im oberen Drittel der Frontseite nach folgendem Muster:

<p>1. Fertigung</p> <p>Aufteilungsplan für Fl. Nr. .... der Gemarkung ...</p>
---

Lassen Sie darunter einen Freiraum von ca. 10 x 10 cm für unsere behördlichen Stempel.

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

Legen Sie alle Pläne in mindestens **3-facher** Ausfertigung bei. Ein Plansatz verbleibt beim Stadtbauamt, der zweite ist für den Notar und den dritten benötigt der Notar zur Weiterleitung ans Grundbuchamt. Sollten Sie noch weitere Ausfertigungen benötigen, reichen Sie entsprechend mehr Fertigungen ein. Mehrfertigungen können gegen eine zusätzliche Gebühr bescheinigt werden.

## **2. Beschaffenheit der Aufteilungspläne**

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.

Eine Darstellung des gesamten Grundstücks im Erdgeschossgrundriss ist erforderlich, wenn Stellplätze außerhalb der Gebäude, Terrassen oder Gartenanteile als Sondereigentum aufgeteilt werden sollen.

Die Aufteilungspläne müssen bei **Neubauten** mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen, die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher frühestens zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden.

Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen. Bei geringfügigen baulichen Maßnahmen (z.B. geringfügige Grundrissänderungen, Verstärkung von Trennwänden, Ein- und Ausbau von Türen, Einbau eines WC) behalten wir uns vor, die Durchführung dieser Baumaßnahmen zu überprüfen, damit dadurch die Abgeschlossenheit des Baubestandes gewährleistet wird.

Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder –geheftet sein oder Überklebungen, Tippex-Eintragungen oder Radierungen haben. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor, z.B. „Nummern im Keller geändert“ Datum Unterschrift oder „Carport gestrichen“ Datum Unterschrift.

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer **arabischen Ziffer in einem Kreis** gekennzeichnet (123 usw.). Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit einer Kennziffer gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume muss angegeben werden.

Eine Ausnahme gilt für Sondernutzungsrechte (z.B. für Terrassen, Carports oder auf dem Grundstück liegende Stellplätze): Bitte verwenden Sie die Bezeichnung „Sondernutzungsrecht“ oder die Abkürzung „SNR“ und die betreffende Ziffer, kreisen Sie diese aber **nicht** ein.

Außerhalb des Gebäudes liegende Teile, wie Gartenanteil, erdgeschossige Terrassen sowie offene Stellplätze sind auch sondereigentumsfähig, wenn sie durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt sind. Die Maßangaben zu Stellplätzen und Teilen des Grundstücks müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen. Separates Sondereigentum ist allerdings nur bei Stellplätzen möglich. Andere Grundstücksteile müssen einer Eigentumseinheit zu- und untergeordnet sein.

Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Nehmen Sie hier bitte keinerlei Zuordnung vor, weder mit Ziffern, Bezeichnungen oder farblichen Markierungen. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel Treppenträume, der Heizungsraum, nicht nutzbare Dachräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben.

Bei der Nummerierung sollten Sie mit den Wohnungen beginnen, anschließend die Räume, die Teileigentum bilden (z.B. Läden, Büros, Gaststätten etc.) und darauffolgend die Garagen bzw. Garagenstellplätze beziffern.

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

Garagenstellplätze und Stellplätze außerhalb von Garagen können Sondereigentum sein, wenn Sie vermaßt sind. Gleiches gilt für Stellplätze in Mehrfachparkern.

**Der folgende Link führt Sie auf die Broschüre der Lokalbaukommission München, welcher Beispiele für Aufteilungspläne beinhaltet:**

[abgeschl\\_innen\\_2021.indd \(muenchen.de\)](#)

#### **Weiter ist zu beachten:**

Innerhalb einer jeden Wohnung müssen sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder 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.

Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- und Betriebsstätte ist (Laden, Büro etc.), müssen eigene WCs zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum 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 muss 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 Eigentümerinnen und Eigentümer erreichbar sein. Bitte beachten Sie auch, dass dies für den Heizungsraum gilt. Erforderlichenfalls ist ein Zugang von außen, z.B. durch eine Kelleraußentreppe zu schaffen.

#### **Wenn Sie noch weitere Fragen haben:**

Die Mitarbeiter des Stadtbauamtes beraten Sie gerne.

Bauordnung / Bauverwaltung

Telefon: 08382/918-628 oder 629

E-Mail: [buergerservice-bauen@lindau.de](mailto:buergerservice-bauen@lindau.de)