

# Merkblatt zur Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

## 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, Läden).

## 2. Antragsberechtigt

- 2.1. Eigentümer/innen (einzeln oder gemeinsam),
- 2.2. Erbbauberechtigten (einzeln oder gemeinsam),
- 2.3. jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann oder
- 2.4. Personen, die eine Einverständniserklärung einer unter den Punkten 2.1 bis 2.3 genannten Antragsberechtigten vorlegen.

## 3. Antragsunterlagen

### 3.1. Antragsformular

#### 3.1.1. Formblatt des Landratsamtes – 1-fache Ausfertigung

Vollständig ausgefüllt und unterschrieben.

### 3.2. Pläne

#### 3.2.1. Aktuelle amtliche Flurkarte –mindestens 3-fach Ausfertigung, maximal auf DIN A3

Der Flurkarte (nicht älter als 3 Monate) kann einzeln beigelegt werden oder sich auf einem Aufteilungsplan befinden. Hier ist darauf zu Achten, dass das betreffende Flurstück bzw. Flurstücke z.B. mit einer Umrandung gekennzeichnet werden.

#### 3.2.2. Aufteilungspläne – mindestens 3-fach Ausfertigung, maximal auf DIN A3

Mit Grundrissen aller Gebäudeebenen, Ansichten und Schnitten aller Gebäude.

Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten werden von **allen** Gebäuden (Anbauten, Garagen, Carport, Gartenhaus, Stadel/Schuppen, Mülltonnenhäuschen, Fahrradunterstand, Nebengebäuden, usw.), die sich auf dem Grundstück befinden, benötigt.

Achtung: Achten Sie jeweils auf eine fortlaufende Nummerierung auf den Planblättern je Ausfertigungen. (z.B. Blatt 1 von 8 Blättern)

### 3.2.3. Muster des Plankopfes der Aufteilungspläne

Beschriften Sie die Pläne auf der Frontseite – rechts unten – entsprechend dem nebenstehenden Musterbeispiel.

**Die Pläne sind entsprechend der Bauvorlagenverordnung nach DIN gefaltet und geheftet in mindestens 3-facher Ausfertigung einzureichen.**

Achten Sie bitte auf den Freiraum für den behördlichen Stempel (ca. Breite 6 x Länge 8 cm)

Ein Satz verbleibt beim Landratsamt, die weiteren benötigen Sie für das Grundbuchamt und den Notar.

Sollten Sie weitere Sätze benötigen, reichen Sie die entsprechenden Mehrfertigungen ein.

Aufteilungsplan (Musterbeispiel)	Plan Nr.: 1 von 8 Juni 2022
Projekt:	8 Mehrfamilienhaus mit Tiefgaragen Musterstraße 7, 82362 Musterstadt Gemarkung: Mustangemeinde Flur.Nr.: 2548/10
Bauherr:	Frau/Herr/Firma Muster Musterstraße 20, 82362 Musterstadt
Grund-eigentümer:	Frau/Herr/Firma Muster Musterstraße 20, 82362 Musterstadt
Planinhalt:	Grundrisse im Maßstab 1:100: KG, EG, 1.OG, 2.OG und DG mit Abstandsflächen Schnitt: A-A; B-B; C-C Lageplan in Maßstab 1:1000
Verfasser:	Musterbau Architekt Musterweg 1, 82632 Musterhausen Tel. und Email
Freiraum für behördlichen Stempel	<b>Ausfertigung</b> Aufteilungsplan-Nr.: Blatt: Weilheim, den Landratsamt Weilheim-Schongau  Bolte 

### 3.3. Änderungsanträge

Bei Änderungsanträgen behalten die bereits ausgestellten Bescheinigungen hinsichtlich der ungeänderten Bereiche ihre Gültigkeit.

Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch.

### 3.4. Aktueller Grundbuchauszug – nicht älter als 3 Monate

Einschließlich Deckblatt, Bestandsverzeichnis und den Abteilungen I, II und III.

### 3.5. Baubestandserklärung

Bei Anträgen für bestehende Gebäude ist von den Eigentümern im Antragsformular zu erklären, dass die dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigegebenen Bauzeichnungen (Aufteilungspläne) dem vorhandenen Baubestand entsprechen bzw. mit den noch zu errichtenden Gebäuden/n übereinstimmen.

### 3.6. Sonstiges

#### 3.6.1. Erforderliche Angaben über:

- Wohn-, Nutzflächenberechnung (Einzel- bzw. Zusammenstellung)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Brutto-Grundfläche (BGF)
- Anzahl der Geschosse

Diese Angaben können Sie zum Beispiel aus Ihrem Bauantrag entnehmen.

#### 3.6.2. Vollmacht (erforderlich, insoweit Sie nicht eine Persona nach 2.1 bis 2.3 sind)

## 4. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

### 4.1. Aufteilungspläne

Die Aufteilungspläne müssen alle Teile der/des Gebäude/s darstellen und regelmäßig neben den Grundrissen auch Schnitte und alle Ansichten enthalten, die sich auf die/das gesamte/n Gebäude/n beziehen. Es muss ersichtlich gemacht werden, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum sowie Sondernutzungsrechte zueinander abgegrenzt sind.

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

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

Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder aufgeklebte Klappen enthalten und keine Bleistift-, Tipp-Ex-Eintragungen oder Radierungen aufweisen.

Jedes Geschoss ist einzeln darzustellen.

Bitte achten Sie auf genaue Planzeichnungen. Widersprüche dürfen nicht enthalten sein.

Beispiel: Schnittlinie A-A im Grundriss muss mit der Schnittdarstellung A-A hundertprozentig übereinstimmen. Im Grundriss dargestellte Fensteröffnungen, Mauerkanten, etc. müssen sich in den Ansichten widerspiegeln. Des Weiteren ist auf eine eindeutige Bezeichnung, Zuordnung der Grundrisse und Ansichten, etc. zu achten.

**Hinweis: Ein erhöhter Prüfungsaufwand der Aufteilungspläne führt zur einer Berechnung nach Mehraufwand.**

### 4.2. Nummerierung und Bezeichnung

Jede in sich geschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis im Grundriss gekennzeichnet. Jeder Raum einschließlich der Balkone, muss mit einer Kennziffer ①, ②, ③, usw. (keine Buchstaben) sowie einer Flächenangabe in m<sup>2</sup> und Bemaßung räumlich gekennzeichnet sein.

Auch die jeweilige Nutzung eines jeden Raumes ist ohne Abkürzung anzugeben und zu bezeichnen (z.B. Raumbezeichnung: Wohnen, Schlafen, Keller, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, usw.). Sollte aus Platzgründen auf eine Abkürzung/en nicht verzichtet werden können, ist eine Legende tabellarisch gut sichtbar auf dem Plan zu erstellen.

**Gemeinschaftseigentum** ist nicht zu kennzeichnen.

Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z.B. Treppen-, Heizungs-, Technikräume, „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben.

Buchstaben dürfen nicht verwendet werden

Baulich nicht abgeschlossene Bereiche bzw. Freiflächen wie Außenstellplätze, erdgeschossige Terrassen und Gartenteilflächen werden in der Regel als Sondernutzungsrecht unter Angabe der Bezeichnung, Flächen-, Maß- und Lageangabe sowie Bemaßung gebildet.

Diese Freiflächen können unter gewissen Voraussetzungen als Sondereigentum begründet werden. Wichtig ist hierbei, dass die wirtschaftliche Hauptsache beim Wohn- bzw. Teileigentum verbleibt. Die Freiflächen, die als Sondereigentum gebildet werden sollen, sind mit der jeweiligen Bezeichnung z.B. Terrasse, Nummer im Kreis, Flächenangabe und/oder Bemaßung und Lageangabe/n durch Bemaßung wie zuvor beschrieben räumlich zu kennzeichnen und im Antrag (siehe Punkt 5.8) zu berücksichtigen.

Bei der fortlaufenden Nummerierung sollten Sie mit dem Wohneigentum beginnen, mit Teileigentum (Läden, Büros, Gaststätten, usw.) fortfahren und abschließend die Garagen beziffern.

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

#### **4.3. Abgeschlossenheit von Sondereigentum**

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 Lattenverschläge).

Ausnahme: Wie unter Punkt 4.2. Absatz 6 beschrieben

#### **4.4. Garagen-, Tiefgaragen- und Außenstellplätze**

Garagen-, Tiefgaragen- und/oder Außenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen **dauerhaft markiert** sind, z.B. durch:

- Wände, festverankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall,
- in den Fußboden eingelassene Markierungssteine,
- abriebfeste Komponentenklebestreifen oder
- Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50 cm).

Tragen Sie auch diese Art des Abschlusses in die Pläne ein. Aufgemalte Markierungen reichen als “dauerhaft“ nicht aus.

Hubplattformen wie Mehrfach-, Duplexparker, (2- oder 4-fach, usw.) müssen eindeutig mit der jeweiligen Bezeichnung und einer Nummer im Kreis mit der jeweiligen Angabe oben und unten bezeichnet werden.

Beispiel Mehrfachparker 4-fach: Duplexparker bzw. Stellplätze, ⑦ oben, ⑧ unten, ⑨ oben, ⑩ unten. Es ist darauf zu achten, dass die Nummern nicht doppelt vergeben werden.

### **5. Weiterhin ist zu beachten**

- 5.1.** Innerhalb einer jeden Wohnung müssen 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. Badewanne oder Dusche müssen nicht zwingend vorhanden sein. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen. In den Bädern und WC's sind Sanitärobjekte sowie in den Küchen Küchenmöbel einzuzuzeichnen. Nur eine Raumbezeichnung ist hier nicht mehr ausreichend.

Jede Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- oder Betriebsstätte (Laden, Büro, etc.) ist, muss eine eigene Toilette (WC) zugeordnet sein. Diese kann, im Gegensatz zum Wohnungseigentum, auch außerhalb der jeweiligen Einheit liegen.

- 5.2.** Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.
- 5.3.** 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.

- 5.4. Die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit von Kellerabteilen und Garagenstellplätzen entnehmen Sie bitte den Punkten 4.3. und 4.4.
- 5.5. Jeder Raum muss bemaßt sein und / oder es müssen die Wohn- / Nutzflächen angegeben werden.
- 5.6. Jeder Schnitt muss bemaßt sein.
- 5.7. Keine Nummern mit oder ohne Kreis in den Schnitten sowie Ansichten.
- 5.8. Im Antrag sind nur die Sondereigentumseinheiten zu beantragen.

zum Beispiel:

1 bis 6 bezeichneten Wohnung/en und dazugehörigen Räume (z.B. Wohnungen mit Keller)  
1 bis 1 bezeichneten Terrasse/n und Gartenfläche/n\*  
2 bis 3 bezeichnete Terrasse/n\*  
7 bis 12 bezeichneten Tiefgaragenstellplätze/n  
13 bis 18 bezeichneten Mehrfach-, Duplexparker  
19 bis 14 bezeichneten Außenstellplätze/n\*

\*nur, wenn Sondereigentum bei Terrassen, Gartenflächen und Außenstellplätzen begründet werden sollte!

## 6. Ergänzende Hinweise

Das Landratsamt behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand im Einzelfall zu überprüfen. Bei einem vereinbarten Termin empfehlen wir, die Mieter/innen rechtzeitig über den Zweck und Zeitpunkt der Besichtigung zu unterrichten.

Bitte beachten Sie, dass erst nach vollständigem Eingang Ihrer Unterlagen (Antrag, Aufteilungspläne, etc.) eine Bearbeitung erfolgt. => siehe Checkliste.

### **Persönliche Vorsprache nur nach vorheriger Terminvereinbarung.**

Sie können uns die Aufteilungspläne / Unterlagen vor einem Termin in elektronischer Form (PDF-Datei) zusenden.

Wenn Sie weitere Fragen haben, können Sie sich auch telefonisch informieren. Das Antragsformular und Merkblatt mit Checkliste sind auch im Internet abrufbar unter **[www.weilheim-schongau.de](http://www.weilheim-schongau.de)**.

## 7. Erreichbarkeit

### Anschrift:

Landratsamt Weilheim-Schongau  
- Wohnungswesen -  
Pütrichstraße 8  
82362 Weilheim

### Kontakt:

Telefon: 08 81 / 6 81 - 13 00  
- 13 70  
- 13 76

E-Mail: [gutachterausschuss@lra-wm.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@lra-wm.bayern.de)

### Anlage

### **Checkliste** zur Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach WEG

## Checkliste

für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung – Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

Wir benötigen folgende Unterlagen:

liegt bei	wird nachgereicht	mindestens benötigte Ausfertigung(en)	Unterlage(n)/Bezeichnung:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Antragsformular
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3-fach	Aktuelle <u>amtliche Flurkarte</u> (Vermessungsamt) - nicht älter als 3 Monate
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3-fach	Aufteilungspläne mit Grundrissen aller Gebäudeebenen, Ansichten und Schnitten <u>aller Gebäude</u> die sich auf den Grundstücken befinden. <u>(fortlaufend nummeriert)</u>  <u>Hinweise:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alle Grundrisse und Schnitte müssen bemaßt sein</li> <li>▪ Bitte achten Sie auch auf die Richtigkeit der Schnittlinien in den Grundrissen</li> <li>▪ Flächenangaben in den Räumen in m<sup>2</sup> im Grundriss darstellen</li> <li>▪ Eigentumseinheitsnummerierung (keine Buchstaben) und Raumbezeichnung in den betreffenden Räumen im Grundriss darstellen</li> <li>▪ Achten Sie auf den einheitlichen Maßstab, auf die Positionen, Ausrichtung und Fluchten der Zeichnungen, sowie auf die Nordrichtung/-Pfeil</li> </ul> Zuordbarkeit der Außen-, Tief-, Garagenstellplätzen, Terrassen, Gartenflächen  <u>Hinweise:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Lage ggf. vorhandene, Stellplätze, Terrassen, Gartenflächen, usw., müssen eindeutig durch Bemaßung aus dem Aufteilungsplan hervorgehen</li> <li>▪ Bitte achten Sie auf die Eigentumseinheitsnummerierung und Zuordnung</li> </ul>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Aktueller Grundbuchauszug (vollständig)  <u>Hinweise:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ inklusive Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abteilung I, II und III</li> <li>▪ nicht älter als 3 Monate</li> </ul>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Wohn- und Nutzflächenberechnung (Einzel- bzw. Zusammenstellung mit Eigentumseinheitsnummerierung und Raumbezeichnung)  <u>Hinweise:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In der Wohn-, Nutzflächenberechnung muss die Eigentumseinheitsnummerierung und Raumbezeichnung zugeordnet und erkennbar sein</li> <li>▪ Angabe(n) über die Berechnung der Wohnfläche(n):  <input type="checkbox"/> nach WoFIV    <input type="checkbox"/> nach DIN 277    <input type="checkbox"/> nach DIN 283</li> <li>▪ Balkonfläche(n) wurde(n) zu:    <input type="checkbox"/> ¼    <input type="checkbox"/> ½    <input type="checkbox"/> 1/1 in Ansatz gebracht</li> <li>▪ Terrassenfläche(n) wurde(n) zu:    <input type="checkbox"/> ¼    <input type="checkbox"/> ½    <input type="checkbox"/> 1/1 in Ansatz gebracht</li> <li>▪ Bei der Flächenberechnung wurde der Putz berücksichtigt:    <input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</li> </ul>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Baujahrangabe(n) der einzelne(n) Gebäudeteile(n), Anbauten und Umbauten
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Baugenehmigung <input type="checkbox"/> nein, <input type="checkbox"/> ja unter BV Nr.:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Geschossflächenzahl (GFZ) - können Sie aus Ihrem/dem Bauantrag entnehmen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Grundflächenzahl (GRZ) - können Sie aus Ihrem/dem Bauantrag entnehmen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Bruttogrundfläche (BGF) - können Sie aus Ihrem/dem Bauantrag entnehmen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Anzahl der Geschosse - können Sie aus Ihrem/dem Bauantrag entnehmen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1-fach	Sonstiges (z.B. Vollmacht)

Bitte beachten Sie die Informationen im Merkblatt

Die ersten 3 Absätze sind in Papierform einzureichen, die weiteren Punkte sind in Digitalform ausreichend.

**Bitte denken Sie daran, dass erst nach Eingang der vollständigen Unterlagen eine Bearbeitung erfolgt!**