

# Merkblatt über die Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

## 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 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.

Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht bzw. Dauernutzungsrecht nach § 32 i.V.m. § 31 WEG wird nur die betroffene Wohnung bzw. gewerbliche Einheit dargestellt. Dafür wird im Grundbuch kein eigenes Blatt angelegt, sondern nur eine Belastung eingetragen.

## Antragsunterlagen

1. **Schriftlicher Antrag** auf Abgeschlossenheitsbescheinigung **1fach**
2. unbeglaubigter **Grundbuchauszug** vom Grundbuchamt (Tel. 08191-108-0) beim Amtsgericht bzw. Veränderungsnachweis oder Kaufvertrag-Urkunde **1fach**
3. aktuellen **Lageplan** evtl. beim Vermessungsamt (Tel. 08191-930-0) besorgen (1fach kaufen, für Ihre Verwendung ist kopieren erlaubt) Maßstab 1 : 1000 **3fach**
4. **Grundrisse** aller Geschosse, einschließlich Keller- und Dachgeschoß (auch Speicher u. Spitzböden), jeweils mit Vermaßungen  
**Schnittzeichnungen**  
alle **Ansichten** Maßstab 1 : 100 **3fach**  
Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten werden von allen Gebäuden mit Anbauten (auch genehmigungsfreie Garagen und Nebengebäude) auf dem Grundstück benötigt.

Werden zusätzliche Exemplare der Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt (Ausfertigung für Antragsteller, Käufer), sind zu den geforderten 3 Ausfertigungen die entsprechenden Mehrfertigungen mit vorzulegen. Sollte das Notariat keine Ausfertigung benötigen, wäre auch eine 2fache Ausfertigung der Aufteilungspläne ausreichend.

## Beschaffenheit der Aufteilungspläne

Beschriften Sie die Aufteilungspläne bitte entsprechend, z.B. „Aufteilungsplan 1 für Schlossallee 2, 86931 Winkl, Ansichten“. In den Grundrissen der Aufteilungspläne sind alle Wohnräume, Abstellräume, Balkone, Garagen, usw. die zu einem Eigentum gehören sollen, deutlich zu kennzeichnen. Verwenden Sie bitte nur arabische Ziffern in einem Kreis.

1. Wohnung: **Jeden** Raum dieser Wohnung im Grundriss mit ① beziffern
2. Wohnung: **Jeden** Raum dieser Wohnung im Grundriss mit ② beziffern, usw.

Garagenstellplätze können untereinander als abgeschlossen bescheinigt werden, wenn sie dauerhaft markiert sind (Markierungsnägel, abriebsfeste Komponentenklebestreifen, feste Verankerungen). Hubplattformen (Doppel-, Duplexparker etc.) können jeweils nur eine Nummer erhalten, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann.

Kennzeichnung des Gemeinschaftseigentums mit **G** ohne Kreis (z.B. Treppenhaus, Heizungsraum, Waschküche, Trockenraum, Raum eines gemeinsamen Stromzählers usw.).

Die Aufteilungspläne dürfen nicht zusammengeklebt werden und keine Bleistift- oder Tippex-Eintragungen aufweisen. Berichtigungen sind deutlich zu kennzeichnen (z. B. Nummer im Kellerraum geändert mit Unterschrift oder Balkon wurde nicht errichtet).

Das Grundstück selbst sowie **Terrassen**, Kfz-Stellplätze, Carports; Kelleraußentreppen und offene zugängliche Gebäude(-teile) werden in den Aufteilungsplänen nicht dem jeweiligen Eigentum zugeordnet (beim Notariat möglich). Kfz-Abstellplätze und Carports können jedoch im Lage- oder Erdgeschossgrundrissplan dargestellt werden und mit Buchstaben A, B, usw. fortlaufend bezeichnen.

### Abgeschlossenheit der Wohnung

Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, keine Verbindung(-stüre) zwischen zwei Einheiten besteht und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Wasserversorgung und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen. Bei gewerblichen Einheiten (z. B. Läden, Büros) müssen eigene WC's vorhanden sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen. Die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand wird gegebenenfalls vor Erteilung der Bescheinigung überprüft.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Schlecht unter  
 Telefon 08191/129-204 oder Email [Brigitte.Schlecht@LRA-LL.bayern.de](mailto:Brigitte.Schlecht@LRA-LL.bayern.de) .

Beispiel (verkleinert):

