Merkblatt
zur Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
§ 7 Abs. 4 i. V. mit § 3 Abs. 2 WEG

Landratsamt Ostallgäu

Landratsamt Ostallgäu
Staatliches Bauamt
Schwabenstraße 11
87616 Marktoberdorf

Tel.: 08342 911-423
Fax: 08342 911-390
www.ostallgaeu.de

I. Antragsberechtigt

- Grundstückseigentümer/innen (einzeln oder gemeinsam)
- Erbbauberechtigte (einzeln oder gemeinsam)
- Kaufinteressenten/innen (einzeln oder gemeinsam)
- Jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann

II. Antragsunterlagen

- Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (mit Formular oder formlos)
- Aktueller vermessungsamtlicher Lageplan im Maßstab 1:1.000
- Grundrisse (vom Kellergeschoss bis Dachboden/Dachspitz)
- Schnittzeichnung
- Ansichten (Nord, Ost, Süd und West)

Das Format DIN A3 darf nicht überschritten werden.
Die Pläne sind in **3-facher Ausfertigung** in Papierform vorzulegen.

Erläuterungen:

- Im Antragsformular ist das Aktenzeichen sowie Datum der bereits erteilten Baugenehmigung/en mit anzugeben.
- Die Aufteilungspläne müssen lesbar und maßstabsgetreu (1:100 oder 1:200) vorgelegt werden. Jedes Geschoss ist einzeln darzustellen.
- Es sind für alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude Grundrisse, Schnitte und Ansichten vorzulegen.
- Die Stellplätze in Garagen bzw. Tiefgaragen müssen in Länge und Bereite bemaßt sein.
- Alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen arabischen Ziffer im Kreis (z. B. ① ② ③) zu kennzeichnen (auch Keller, Dachböden und Balkone).
- Gemeinschaftsflächen erhalten keine Kennzeichnung.
- Die jeweilige Nutzung der Räume ist anzugeben (insbesondere Küche und WC).
- Der gemeinsame Heizraum bzw. Technikraum muss aus dem Grundrissplan ersichtlich sein und einen gemeinschaftlichen Zugang haben.
- Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder aufgeklebte Klappen enthalten. Ferner dürfen die Unterlagen keine Bleistift-, Tipp-Ex-Eintragungen oder Radierungen aufweisen.
- Bei Änderungs- bzw. Ergänzungsbescheinigungen genügt die Vorlage von den Planunterlagen, die die Änderung bzw. Ergänzung betreffen.

© LRA Ostallgäu • Stand: 06/2022 • Merkblatt 28-06-2022 Abgeschlossenheitsbescheinigung

III. Sondereigentum an Räumen

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung kann nur ausgestellt werden, wenn die Wohnungen oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in sich abgeschlossen sind. Abgeschlossen bedeutet, dass die einzelnen Wohnungen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände, abschließbare Türen und Decken abgetrennt sind. Zwischen den einzelnen Sondereigentumseinheiten dürfen keine direkten Verbindungen bestehen. Jedes Wohnungs- und Teileigentum muss einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Der Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum führen. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Heizung, Öllagerung, Waschküche, Trockenraum oder nicht nutzbare Dachräume verbleiben. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer/innen zugänglich sein.

IV. Sondereigentum an Außenflächen (z. B. an Stellplätze außerhalb der Gebäude, Terrassen oder Gartenanteile)

Sondereigentum kann an allen Arten von Außenflächen begründet werden. Hierzu ist eine Darstellung des gesamten Grundstücks im Erdgeschossplan erforderlich. Damit Außenflächen über das Sondereigentum zugeordnet werden können, müssen diese detailgenau in Länge und Bereite bemaßt werden (§ 3 Abs. 3 WEG). Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen bzw. zu den Gebäudeaußenkanten sind darzustellen. Aus dem Grundrissplan muss klar ersichtlich sein, wo sich die jeweiligen Außenflächen befinden.

V. Sondernutzungsrecht an Außenflächen

Werden die Außenflächen über das Sondernutzungsrecht zugeordnet, so sind keine Nummern in den Außenflächen einzutragen. Eine Zuordnung des Sondernutzungsrechts erfolgt anschließend beim Notariat.

Beispiel:

