Landratsamt Unterallgäu
Sachgebiet 34
Bad Wörishofer Straße 33
87719 Mindelheim
Tel.: 0 82 61-9 95-4 35 (Herr Huber)

Landratsamt Unterallgäu
Dienststelle Memmingen
Sachgebiet 34
Herrenstraße 15
87700 Memmingen
Tel.: 0 83 31-82 03 23 (Frau Mayer)

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Hinweise zur Antragstellung

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum oder Teileigentum § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) werden pro Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück (Flurnummer) sind vollständig zu erfassen.

Antragsberechtigt sind:

1. Grundstückseigentümer/innen (einzeln oder gemeinsam)
2. Erbbauberechtigte, einzeln oder gemeinsam
3. Kaufinteressenten/innen (einzeln oder gemeinsam)
4. Jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann
5. Personen, die eine Vollmacht einer der oben genannten Antragsberechtigten vorlegen

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 (z.B. durch Wände oder Decken); zwischen den einzelnen Sondereigentumseinheiten darf keine direkte Verbindung 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.
Für geplante Gebäude kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung grundsätzlich erst nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Durchführung des Freistellungsverfahrens ausgestellt werden.

Sondereigentum an Freiflächen
Außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks, wie Gartenanteil und Terrassen sind sondereigentumsfähig, wenn sie durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt sind. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen. Gartenflächen und Terrassen können kein selbstständiges Sondereigentum bilden, sondern müssen einer Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen zugeordnet sein. Zufahrten und Zuwege müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben.

Sondereigentum Stellplatz
Sondereigentum kann an allen Arten von Stellplätzen begründet werden. Zwingend erforderlich ist es, die Stellplätze mit Maßangaben zu versehen (§ 3 Abs. 3 WEG) sowie das Zugangserfordernis zu beachten.

- Stellplatz als Teil einer anderen Einheit
Ein Stellplatz kann einer bestimmten Wohnung zugewiesen werden. In diesem Fall müssen die Räume der Wohnung und der Stellplatz mit derselben Nummer gekennzeichnet sein (vgl. § 7 Abs. 4 WEG)

- Stellplatz-Sondereigentum als eigenständige Teileigentumseinheit
Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann auch den alleinigen Gegenstand einer Teileigentumseinheit bilden. In diesem Fall müssen Stellplätze mit einer eigenen Nummer in der Bauzeichnung versehen werden. Wohnungen und Stellplätze weisen dann unterschiedliche Nummern auf.

Hinweise zu den erforderlichen Unterlagen:

- Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (mit Formular oder formlos).
- Aktueller vermessungsamtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1.000
- Vermaßte Aufteilungspläne möglichst im Maßstab 1: 100 oder 1: 200, mindestens 3-fach, auf DIN A4 Format gefaltet, 2 cm linker Heftrand (alle Grundrisse, auch nicht ausgebaute Dachräume und Spitzböden, Schnitte und alle Ansichten), die Pläne dürfen nicht größer als DIN A3 sein.
- Aus den Plänen muss die Aufteilung des Gebäudes bzw. der Gebäude in Sondereigentum ersichtlich sein. Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer ① ② ③ in einem Kreis versehen. Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit der Ziffer der zugehörigen Eigentumseinheit gekennzeichnet sein.
- Alle nicht nummerierten Bereiche gelten als Gemeinschaftseigentum.
- Die Nutzung der Räume soll ebenfalls angegeben werden (insbesondere Küche und WC).
- Der gemeinsame Heizraum und die Art der Heizung müssen aus dem Grundrissplan ersichtlich sein und einen gemeinschaftlichen Zugang haben.
- Grundrisse und Ansichten müssen übereinstimmen.
- Für Garagen oder andere Nebengebäude sind ebenfalls Grundrisse, Schnitte und alle Ansichten erforderlich.

Hinweise:

- Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder geheftet sein. Auch aufgeklebte Klappen, überlackte Eintragungen oder Radierungen sind unzulässig. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen nachvollziehbar vor (d.h. mit Datum und Unterschrift versehen, keine Bleistifteintragungen).

Alle Pläne (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sind mindestens in 3-facher Fertigung einzureichen.
Kosten: 60 Euro je Wohnungseinheit oder Sondereigentumseinheit
25 Euro je Garage/Stellplatz als selbstständige Sondereigentumseinheit, d.h. ohne Zuteilung zu einer anderen Wohnungs-oder Sondereigentumseinheit

Sollten Sie noch weitere Fertigungen (z.B. für weitere Antragssteller) benötigen, reichen Sie bitte noch einmal die kompletten Pläne (Lageplan, Grundriss, Schnitte, Ansichten) für die jeweiligen Mehrfertigungen vor.
Kosten: 30 € für eine Mehrfertigung