Landratsamt Rosenheim
Abteilung 3
Wittelsbacherstraße 53
83022 Rosenheim

LANDRATSAMT ROSENHEIM

Antrag auf Erteilung

☐ einer Abgeschlossenheitsbescheinigung
☐ einer Änderungs- bzw. Ergänzungsbescheinigung

zur Bescheinigung vom	Aktenzeichen
Erläuterung Änderung / Ergänzung:	

Antragsteller/-in

Anrede ☐ Herr ☐ Frau	Titel
Name	Vorname
Straße, Hausnummer	
PLZ / Ort	
Telefon	E-Mail

Baugenehmigung

Aktenzeichen des Landratsamtes Rosenheim	Baujahr

Grundstück

Gemarkung	Flur-Nr.
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort

Abgeschlossene Einheiten **(bei Ergänzung, Änderung nur betroffene Ziffern benennen und entsprechend in den Plänen darstellen)**

Wohneinheiten	Von Ziffer bis Ziffer
nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (z. B. Läden, Büro, Garagen, Kellerabstellräume, etc.)	
Bezeichnung	von Ziffer bis Ziffer
Bezeichnung	von Ziffer bis Ziffer
Bezeichnung	von Ziffer bis Ziffer
Bezeichnung	von Ziffer bis Ziffer

Auslagen

Anzahl **Aufteilungspläne mit Lageplan**	Anzahl (1 Plansatz verbleibt im Kreisbauamt!) **-fach**

Die Kosten für die Ausstellung der Bescheinigung werden übernommen von

Nachname, Vorname oder Firmenname	
Straße, Hausnummer	
PLZ	Ort

Datenschutzhinweis:

Es besteht eine Informationspflicht für das Landratsamt Rosenheim bei Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Art. 13 DSGVO:

Hiermit erteile ich meine Einwilligung zur Datenerhebung und -verarbeitung.

Hiermit erkläre ich, dass die dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigegebenen Bauzeichnungen (Aufteilungspläne) dem vorhandenen Baubestand entsprechen.

Ort, Datum	Unterschrift

MERKBLATT

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Stand: 08.01.2025

Bitte lesen Sie dieses Merkblatt vor Ausfüllen des Antrages auf Erteilung einer Bescheinigung der Abgeschlossenheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufmerksam durch:

1. Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 3 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, Ladengeschäfte).

2. Antragsunterlagen

2.1. Antragsformular

Der Antrag ist schriftlich – einfach – zu stellen.

Die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen, sind genau zu bezeichnen.
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 darlegen kann
d) die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Buchstaben a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen.
Die Antragsteller/innen unterschreiben Antrag und alle Aufteilungspläne.

Bei Anträgen für bestehende Gebäude ist im Antragsformular durch Ankreuzen zu erklären, dass die dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigegebenen Bauzeichnungen (Aufteilungspläne) dem vorhandenen Bestand entsprechen.
Bitte geben Sie in diesem Fall auch das Baujahr des Gebäudes an

2.2. Pläne

a) Lageplan im Maßstab 1:1000
b) Aufteilungspläne, möglichst im Maßstab 1:100, Format max. DIN A3

Dazu gehören:
- alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden
- Ansichten und Schnitte
- Stellplätze und/oder Grundstücksteile müssen vermaßt werden

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

Beschriften Sie die Pläne bitte im unteren Drittel der Frontseite, z.B.:

Aufteilungsplan 1. Fertigung Ort, Straße Flurnummer, Gemarkung Grundrisse KG - EG

Achten Sie bitte darauf, dass ein Freiraum von ca. 6 x 6 cm für behördlichen Stempel auf den Plänen vorhanden ist.

Legen Sie alle Pläne in mindestens 2-facher Ausfertigung bei. Ein Plansatz verbleibt im Bauakt des Kreisbauamtes, übrige Plansätze sind für Ihre Verwendung bestimmt (Notar, Grundbuchamt). Sollten Sie für sich oder Dritte (z. B. Notar, Hausverwaltung, etc.) genehmigte Aufteilungspläne benötigen, reichen Sie bitte entsprechend mehr Fertigungen ein.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

3.1.

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.

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

3.2.

Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein oder aufgeklebte Klappen, Tipp-Ex-Eintragungen oder Radierungen enthalten. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor, z. B. „Nummern im Keller geändert“ mit Datum und Unterschrift oder „Balkon abgestrichen“ mit Datum und Unterschrift.

3.3. Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.

3.4. Nummerierung

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer Ziffer in einem Kreis (z. B. ①) gekennzeichnet. Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit einer Ziffer gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben. Jede abgeschlossene Einheit hat die gleiche Nummer.
Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Treppenräume, Heizung, „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Diese Räume sind mit einer (0) zu kennzeichnen. Buchstaben sind nicht zu verwenden.

3.5.

Bei der Nummerierung sollten Sie mit den Wohnungen beginnen, anschließend Teileigentum (Läden, Büros, Gaststätten usw.) und Garagen zum Schluss beziffern.

3.6.

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

3.7.

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“.

4. Weiter ist zu beachten

4.1.

Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes Bad mit Dusche und WC befinden. Bei der Küche oder der Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen.
Jedem Teileigentumsanteil, der eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Ladengeschäft, Büro, etc.), müssen eigene WCs zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

4.2.

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

4.3.

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.

4.4.

Die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit von Kellerabteilen entnehmen Sie bitte der Textziffern 3.7. dieses Merkblattes.