

# Merkblatt für die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigen Sie als zwingende Voraussetzung für die Aufteilung eines Gebäudes in Eigentumswohnungen. Erst auf Basis der Abgeschlossenheitsbescheinigung und des Aufteilungsplans kann ein Notar die sog. Teilungserklärung erstellen.

Mit diesem Merkblatt möchten wir Ihnen wichtige Hinweise geben, damit Sie möglichst schnell und reibungslos eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erhalten können.

## 1. Einzureichende Unterlagen

- Antragsformular (liegt diesem Merkblatt bei)
- Aktueller Grundbuchauszug (erhältlich am Grundbuchamt beim Amtsgericht Traunstein)
- Plan aller auf dem Grundstück stehenden Gebäude in dreifacher Ausfertigung mit Ihrer Unterschrift, Maßstab M 1:100  
Bei Neubauten muss dieser Plan mit dem genehmigten Eingabeplan übereinstimmen, bei bestehenden Gebäuden muss der Plan entweder dem derzeitigen Baubestand entsprechen oder den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen.
- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (erhältlich am Amt für Vermessung, Breitband und Digitalisierung Traunstein)
- Bei einem Änderungsantrag zu einer bereits erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung reicht die Darstellung und Kennzeichnung der geänderten Bereiche im Plan; für die nicht von der Änderung betroffenen Bereiche behält die bisher ausgestellte Bescheinigung ihre Gültigkeit.

## 2. Anforderungen an die Unterlagen

- Die Plandarstellung muss die Grundrisse aller Geschosse, alle Ansichten und Schnitte mit Vermaßung und Raumbezeichnung enthalten. Nicht ausgebaute Geschosse, wie z. B. Speicher, sind ebenfalls darzustellen.
- Aus der Plandarstellung muss ersichtlich sein, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind.  
Abgeschlossenheit von Sondereigentum liegt nur vor, wenn es „abgeschlossen und verschließbar“ ist; bei Keller- und Speicherabteilen ist daher die Art des Abschlusses in die Plandarstellung einzutragen, z.B. „abschließbarer Lattenverschlag“.
- Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) ist mit einer Ziffer zu kennzeichnen, jeder Raum inkl. Balkone muss mit der Ziffer der zugehörigen Eigentumseinheit gekennzeichnet sein.
- Alle Räume ohne Ziffer sind Gemeinschaftseigentum; sinnvoll ist es, diese Bereiche mit dem Buchstaben „G“ zu kennzeichnen. Im Gemeinschaftseigentum müssen die dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Eigentümer dienenden Räume und Bereiche verbleiben, z. B. Flur- und Treppenträume, Heizungs- oder Waschräume.
- Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteile, erdgeschossige Terrassen oder offene Stellplätze können kein Sondereigentum bilden. Zu empfehlen ist es aber, diese Bereiche als Sondernutzungseinheiten jeweils einer bestimmten Sondereigentumseinheit zuzuschlagen. Bitte kennzeichnen Sie solche Bereiche mit „SN zu Einheit ...“. Die Grenzen dieser Bereiche sind zu vermaßen, soweit sie sich nicht unzweifelhaft aus dem Plan ergeben.

### 3. Verfahren

Das LRA prüft die eingereichten Unterlagen bautechnisch auf die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit. Diese Prüfung ersetzt kein evtl. erforderliches baurechtliches Genehmigungsverfahren!

Soweit Sie im Antragsformular auch eine Genehmigung nach § 22 BauGB bzw. der gemeindlichen Fremdenverkehrssatzung beantragen, prüft das LRA auch diese Voraussetzungen im Einvernehmen mit der jeweiligen Gemeinde.

Nach Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist diese mit den zugrunde liegenden Plänen einem Notar zur Erstellung der Teilungserklärung vorzulegen.

All diese Unterlagen werden dann dem Grundbuchamt übermittelt. Mit Eintragung in das Grundbuch wird die Teilung wirksam.

---

Bei Fragen rund um das Thema Abgeschlossenheitsbescheinigung stehen wir Ihnen unter nachfolgenden Kontaktdaten jederzeit gerne zur Verfügung:

Tel.: 0861/58-280 oder -388

Fax: 0861/58-9280 oder -9388

Email: [sg4.40@traunstein.bayern](mailto:sg4.40@traunstein.bayern)