

# Merkblatt

## Abgeschlossenheitsbescheinigung nach Wohnungseigentumsgesetz

Für die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung sind dem Landratsamt Kulmbach die nachstehend aufgeführten Unterlagen vorzulegen:

1. Formloser Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitserklärung mit folgenden Angaben:
  - Name und Adresse des Antragsstellers
  - Adresse und Flurnummer des betroffenen Gebäudes bzw. Grundstücks
  - Eintrag des Grundstücks im Grundbuch (Band, Blatt oder Seite)
2. Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als ein Jahr) oder Kaufvertrag
3. Folgende Unterlagen in jeweils 4-facher, mindestens jedoch 3-facher Ausfertigung:
  - Lageplan (Maßstab 1:1000)
  - Bauzeichnungen (Ansichten, Grundriss, Schnitt) im Maßstab 1:100
  - Die Bauzeichnungen dürfen das Format DIN A 3 **nicht** übersteigen

In den Grundrissen der Pläne sind die betroffenen Wohneinheiten deutlich zu kennzeichnen (z. B. Wohnung ①, Wohnung ②, Keller ① etc.).

Die einzelnen Räume der Wohneinheiten sind ebenfalls mit der jeweiligen Nummer der Wohneinheiten zu versehen.

Kellerräume, Terrassen, Balkone, Garagen, Stellplätze, Gartenanteile usw. sind den einzelnen Wohnungen zuzuordnen oder als gemeinsame Fläche zu kennzeichnen.

Gemeinsame Flächen (z. B. Treppenhäuser) sind mit Ⓞ zu kennzeichnen.

Versorgungsräume (Heizraum, Trankraum usw.) sind immer Gemeinschaftsräume und in den Grundrissen mit Ⓞ zu kennzeichnen.

Auch für einen evtl. nicht zugänglichen, nicht genutzten Spitzboden muss grundsätzlich ein Grundriss erstellt und mit eingereicht werden.

Die Darstellung des Spitzbodens im Schnittplan genügt nicht.

## Weitere Hinweise

Aufteilungsplan

Musterstraße 24 a  
96556 Musterstadt  
Grundriss EG + OG

Beschriften Sie bitte die Pläne im oberen Drittel der Frontseite entsprechend dem nebenstehenden Muster. Lassen Sie darunter einen Freiraum von ca. 10 x 10 cm für unseren behördlichen Stempel.

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

## **Darstellung des Gebäudes**

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.

Die Aufteilungspläne müssen bei **Neubauten** mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher in der Regel frühestens zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden.

Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen. Bei geringfügigen baulichen Maßnahmen (z.B. geringfügige Grundrissänderungen, Verstärkung von Trennwänden, Ein- und Ausbau von Türen, Einbau eines WCs) wird vor Erteilung der Bescheinigung geprüft, ob die Maßnahmen durchgeführt wurden um auszuschließen, dass die Abgeschlossenheit nur vorgespiegelt wird.

## **Form der Pläne**

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

## **Darstellung der Geschosse**

Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.

## **Nummerierung**

Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z.B. Treppenträume, Heizung, „nicht nutzbare Dachräume“, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben.

Außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks, wie Gartenanteile, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze sind sondereigentumsfähig, wenn sie durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt sind. Separates Sondereigentum ist allerdings nur bei Stellplätzen möglich. Andere Grundstücksteile müssen einer Eigentumseinheit zugeordnet werden.

## **Beginn der Nummerierung**

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

## **Räume, die außerhalb des Teileigentums liegen**

Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer. Diese Räume müssen den Eigentumsanteilen 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) genehmigt sind.

## **Vorliegen der Abgeschlossenheit**

Sondereigentum kann als abgeschlossen bescheinigt werden, wenn die Räume, die das einzelne Sondereigentum bilden, gegenüber anderen Wohnungen, sonstigen Räumen und dem gemeinschaftlichen Eigentum dauerhaft räumlich abgetrennt sind. Ein freier Zugang zum jeweiligen Sondereigentum muss jederzeit gewährleistet sein.

Für Stellplätze, Terrassen, Gartenteile etc. genügt anstelle der Abgeschlossenheit die Vermaßung. Die Vermaßung muss so genau sein, dass der räumliche Bereich des Sondereigentums eindeutig bestimmt werden kann. Dazu ist im Aufteilungsplan in der Regel die Vermaßung der Länge und Breite sowie der Abstand zu der Grundstücksgrenze erforderlich.

## **Stellplätze**

Garagenstellplätze und Stellplätze außerhalb von Garagen können Sondereigentum sein, wenn sie vermaßt sind.

## **WC und Kochgelegenheit**

Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit und ein eigenes WC befinden. Bei der Küche oder der Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. Bad oder Dusche müssen nicht zwingend vorhanden sein. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen.

Jeder Teileigentumseinheit, die eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Laden, Büro etc.), müssen eigene WCs zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

## **Abgeschlossenheit von Wohnungen**

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

## **Abschließbarer Zugang**

Wohnungs- und Teileigentum muss 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 Eigentümerinnen und Eigentümer erreichbar sein.

## **Abgeschlossenheit von Kellerabteilen und Garagenstellplätzen**

Die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit von Kellerabteilen und Garagenstellplätzen entnehmen Sie bitte den obenstehenden Punkten.

## **Überprüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde**

Das Landratsamt Kulmbach behält sich vor, bei Aufteilung bestehender Gebäude die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Bestand zu überprüfen. Bei einem vereinbarten Termin empfehlen wir, die Mieterinnen und Mieter rechtzeitig über Zweck und Zeitpunkt der Besichtigung zu unterrichten.

## **Ansprechpartner**

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter nachfolgenden Kontaktdaten zur Verfügung:

E-Mail: [bauamt@landkreis-kulmbach.de](mailto:bauamt@landkreis-kulmbach.de)

Telefon: 09221/707-460 oder -461

Landratsamt Kulmbach  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Fachbereich 330  
Konrad-Adenauer-Straße 5  
95326 Kulmbach