Landkreis Mühldorf a. Inn

Checkliste für Aufteilungspläne

Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung – einfach erklärt

Worum geht es hier?

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung braucht man, wenn ein Gebäude in mehrere Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten aufgeteilt werden soll (zum Beispiel Wohnungen, Praxen oder Garagenstellplätze), die dann einzeln verkauft werden können.

So geht es weiter:

- Lesen Sie diese Checkliste sorgfältig durch, bevor Sie den Antrag ausfüllen.
- Füllen Sie den Antragsvordruck vollständig aus.
- Drucken Sie den Antrag aus und unterschreiben Sie ihn.
- Senden Sie den Antrag mit allen nötigen Unterlagen per Post an das Landratsamt oder geben Sie ihn dort persönlich ab.

Postanschrift

Landratsamt Mühldorf a. Inn, Töginger Straße 18, 84453 Mühldorf a. Inn

Oder digital unter

https://www.lra-mue.de/bauen-verkehr-sicherheit/bau-und-planungsrecht/abgeschlossenheitsbescheinigungen-nach-dem-weg/

1. Diese Unterlagen brauchen wir von Ihnen

- Ihren ausgefüllten **Antrag** nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).
- Einen **Katasterauszug**, der nicht älter als 6 Monate ist.
- Einen einfachen (nicht beglaubigten) **Grundbuchauszug** oder einen Kaufvertrag, der nicht älter als 1 Jahr ist.

2. Anforderungen an Ihre Pläne

- Reichen Sie die Pläne mindestens **zweifach** ein (mindestens 2 Ausfertigungen).
- Der **Lageplan** muss alle Gebäude, Zufahrten und Parkplätze auf dem Grundstück vollständig zeigen.
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte müssen in einem gut lesbaren Maßstab dargestellt sein.
- Das Papierformat darf höchstens **DIN A3** sein.
- **Beschriften** Sie die Pläne mit Straße, Hausnummer, dem Planinhalt und dem Datum der Anfertigung.
- **Kennzeichnen** Sie die Pläne deutlich als „Aufteilungsplan“.
- Lassen Sie Platz für den Amtsstempel: Mindestens 5 cm x 14 cm müssen frei bleiben.

3. So stellen Sie das Gebäude dar

- Zeigen Sie alle Teile des Gebäudes – also **Ansichten** aus allen vier Himmelsrichtungen.
- **Grundrisse** und **Schnitte** müssen sich auf das gesamte Gebäude beziehen.
- Stellen Sie jedes **Stockwerk** (Geschoss) in einem eigenen Plan dar.

- Bei Mehrfachparkern (Doppel- oder Mehrfachparksystemen) benötigen wir für jede Parkebene einen eigenen Grundriss.

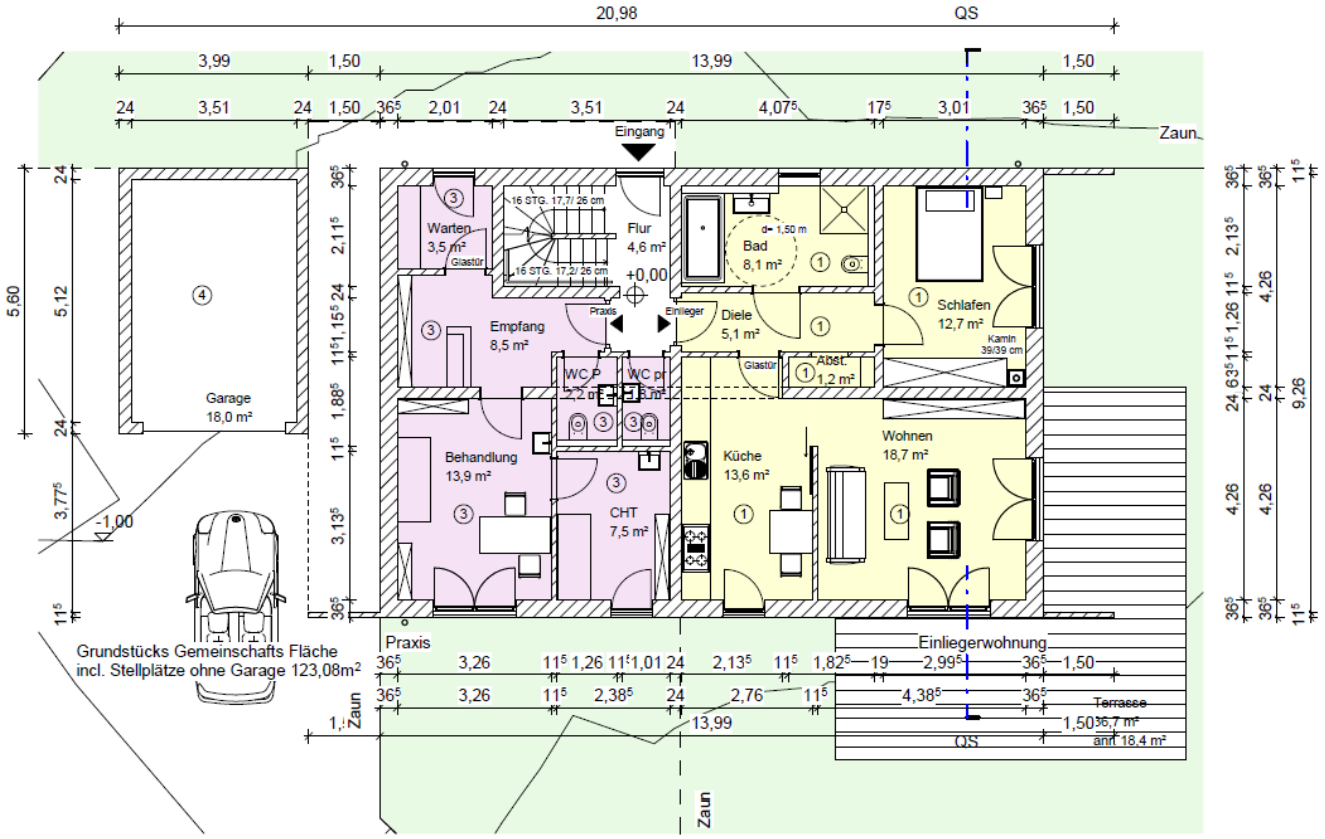
4. So nummerieren und beschriften Sie die Einheiten

Zur Erklärung: „Sondereigentum“ ist der Teil, der später einer einzelnen Eigentümerin oder einem einzelnen Eigentümer allein gehört (z. B. eine Wohnung). „Gemeinschaftseigentum“ gehört dagegen allen Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam (z. B. das Treppenhaus).

- Kennzeichnen Sie jede Sondereigentumseinheit mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis (z. B. ①).
- Versehen Sie jeden Raum mit der Ziffer der Sondereigentumseinheit, zu der er gehört.
- Tragen Sie in jedem Raum ein, wofür er genutzt wird (z. B. Küche, Bad, Schlafzimmer).
- Räume, die im Gemeinschaftseigentum bleiben, müssen nicht nummeriert werden.
- Für Stellplätze, Terrassen oder Gartenanteile empfiehlt sich eine Regelung als Sondernutzungsrecht über den Notar. Ist das nicht der Fall, geben Sie im Aufteilungsplan die Länge und Breite an – bei offenen Stellplätzen und Gartenanteilen zusätzlich den Abstand zur Grundstücksgrenze und einen offiziellen Vermessungspunkt.
- Balkone, Speicher- und Hobbyräume, Terrassen und Gartenanteile erhalten dieselbe Ziffer wie die dazugehörige Wohnung.
- Alle Antragstellenden müssen jeden Plan unterschreiben.

5. Wichtige Sonderfälle

- Ein Heizungsraum mit der gemeinsamen Heizungsanlage und Technikräume sowie der Weg dorthin sollten im Gemeinschaftseigentum bleiben.
- Zeichnen Sie alle Türen im Plan ein.
- Die Stellplätze in einer Doppelgarage, die unterschiedlichen Wohneinheiten zugeordnet werden, müssen baulich voneinander getrennt sein (z. B. Mauer, Zaun). Ihre Trennungsart muss im Plan angegeben werden.

Beispiel: So könnte ein Plan aussehen

Die eingekreisten Ziffern zeigen, zu welcher Einheit ein Raum gehört. Bei jedem Raum stehen außerdem seine Nutzung und Größe.