



## Merkblatt

Landratsamt Heidenheim  
Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht  
Bau und Umwelt, Bauen

### zur Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Stand: Dezember 2023

#### I. Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungs- oder Teileigentum nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 3 WEG werden für das gesamte Grundstück ausgestellt. Somit sind alle Gebäude und sonstige bauliche Anlagen auf dem Grundstück vollständig zu erfassen.

#### II. Einzureichende Unterlagen

##### 1. Antragsformular

Der Antrag ist **schriftlich** mit dem dafür auf der Internetseite des Landratsamts Heidenheim zur Verfügung gestellten Formular einzureichen.

Antragsberechtigt sind:

- a) Eigentümer/innen, einzeln oder gemeinsam
- b) Erbbauberechtigte, einzeln oder gemeinsam
- c) jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann
- d) sonstige Personen bei Vorlage einer Einverständniserklärung der unter Buchstaben a) bis c) genannten Antragsberechtigten.

##### 2. Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Monate), alternativ Eintragsbekanntmachung oder Kaufvertrag

##### 3. Pläne

- a) amtlicher Lageplan im Maßstab 1:500 (nicht älter als 6 Monate)
- b) Aufteilungspläne (maßstabsgetreu), dazu gehören
  - alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden (inkl. ggf. Zugang)
  - Ansichten und Schnitte
  - Plan über die Außenanlagen (gesamtes Grundstück)

Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Pläne Baubestandszeichnungen sein.

Bei **neu zu errichtenden Gebäuden** kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung erst nach Erteilung der Baugenehmigung ausgestellt werden. Dies gilt auch für Gebäude, für die genehmigungspflichtige Änderungen vorgesehen sind.

Die Planunterlagen sind dem Antrag in mindestens 3-facher Ausfertigung in Papierform beizulegen. Ein Plansatz verbleibt in der Bauakte der Kreisverwaltungsbehörde, zwei Plansätze sind für Ihre Verwendung bestimmt (Notar, Grundbuchamt). Sofern Sie weitere Ausfertigungen benötigen, legen Sie bitte entsprechend mehrere Ausfertigungen bei.

**Die Pläne dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen**, nicht zusammengeklebt oder -geheftet sein und keine Tipp-Ex-Eintragungen oder Radierungen enthalten.

Bei **Änderungsanträgen** behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der nicht geänderten Bereiche ihre Gültigkeit. Es sind daher lediglich die Pläne, auf denen sich Änderungen ergeben, einzureichen. Bei **Ergänzungsanträgen** gilt dies entsprechend; es sind lediglich Pläne, die die Ergänzungen darstellen, einzureichen.

### III. Hinweise zur Erstellung der Aufteilungspläne

1. Es ist deutlich zu machen, wie **Gemeinschafts- und Sondereigentum** zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind. **Sondernutzungsrechte** sind nicht Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung und somit nicht im Aufteilungsplan auszuweisen.
2. Jede Sondereigentumseinheit muss baulich durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein. Sie muss einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien oder von einem gemeinschaftlichen Treppen- bzw. Vorraum haben. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer/innen erreichbar sein.
3. Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (**Sondereigentum**) ist mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis (①, ②, ③ usw.) zu kennzeichnen. Jeder Raum, einschließlich der Balkone und Terrassen, muss mit einer Ziffer gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben.
4. Räume ohne Ziffer sind **Gemeinschaftseigentum**. Hierzu zählen in der Regel z. B. Treppenhäuser, Heizungsräume, nicht nutzbare Dachräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume etc. Diese Räume können auch mit einem eingekreisten „G“ gekennzeichnet werden.
5.
  - **Keller-, Speicher- oder Hobbyräume,**
  - erdgeschossige **Terrassen** oder **Gartenflächen bzw. Freiflächen** sowie
  - **Stellplätze** (Garagenstellplätze oder Stellplätze im Freien)können einem Wohnungs- oder Teileigentum zugeordnet werden (Ziffer entsprechend der Sondereigentumseinheit) oder gesondert Sondereigentum bilden (laufende Ziffer vergeben). Hierfür müssen diese durch Maßangaben zu Länge, Breite und Abstand von den Grundstücksgrenzen im Aufteilungsplan bestimmt sein. Alternativ können diese auch Gemeinschaftseigentum sein (Kennzeichnung mit „G“).
6. Jeder Raum muss bemaßt sein und/oder es müssen die Wohn-/Nutzflächen angegeben werden. Eine gesonderte Wohnflächenberechnung ist nicht erforderlich. Die Maßangaben zu Stellplätzen und Teilen des Grundstücks müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Fläche ausgehend von den Grundstücksgrenzen oder eines Gebäudes zu bestimmen.
7. Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum liegt nur vor, wenn dieses „abgeschlossen und verschließbar“ ist. Bei Keller- und Speicherabteilen tragen Sie bitte die Art des Abschlusses in die Pläne ein, z. B. „abschließbare Lattenverschläge“. Dies gilt nicht für Terrassen, Gartenflächen oder Stellplätze.

### IV. Weitere Hinweise

Das Landratsamt Heidenheim behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Baubestand im Einzelfall vor Ort zu überprüfen.

Bitte beachten Sie, dass erst nach vollständigem Eingang Ihrer Unterlagen eine Bearbeitung erfolgt. Sofern Sie eine persönliche Vorsprache wünschen, bitten wir um vorherige Terminvereinbarung. Die Pläne können bei Bedarf vorab zur Durchsicht eingereicht werden.

#### Kontakt:

Landratsamt Heidenheim  
Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht  
Tel. 07321 321-1321  
bauamt@landkreis-heidenheim.de