

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Handbuch zum Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Informationen zum Antragsverfahren und zu Aufteilungsplänen

Impressum
Herausgeber
Untere Bauaufsichtsbehörde im
Landratsamt Aichach-Friedberg
Münchener Straße 9
86551 Aichach
www.lra-aic-fdb.de



Juni 2025

Dieses Handbuch dient der Information und Arbeitshilfe im Rahmen von baurechtlichen Verfahren und basiert auf der aktuellen Sach- und Rechtslage. Ein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit besteht nicht. Insbesondere können sich Änderungen der rechtlichen Grundlagen bzw. der Rechtsprechung ergeben. Die rechtliche verbindliche Überprüfung eines Bauvorhabens bleibt den Vorbescheids- bzw. Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Kontakte im Bauamt	3
II.	Allgemeines:	3
	Wohnungseigentum:	3
	Teileigentum:	3
	Nutzungsrechte:	3
	Pläne:	3
III.	Erforderliche Unterlagen	4
	Antragsformular	4
	Pläne und Bauvorlagen (siehe Muster Aufteilungspläne):	4
	Pläne für Änderungsanträge:	4
	Grundbuchauszug:	4
IV.	Darstellung der Gebäude	5
	Gebäude und Grundstück:	5
	Wohnungseigentum:	5
	Keller-, Speicher- und Hobbyräume:	5
	Teileigentum:	5
	Stellplätze:	5
	Nummerierung:	5
	Zum Sondereigentum	6
	Zum Gemeinschaftseigentum	6
	Zu Außerhalb des Gebäudes liegende Teile	6
V.	Vorliegen einer Abgeschlossenheit:	6
VI.	Überprüfung bei Bestandsgebäuden:	6
VII.	Persönliche Vermerke:	7
	Notizen (Seite 1):	7
	Notizen (Seite 2):	8

Weitere Anlagen:	Beispiel für Aufteilungspläne
	- Erdgeschoss DIN-A3
	- Obergeschoss DIN-A3
	- Dachgeschoss DIN-A3
	- Tiefgarage (oben) DIN-A3
	- Tiefgarage (unten) DIN-A3
	- Schnitt A-A DIN-A3

HINWEIS: Die beispielhaften Aufteilungspläne sind nicht maßstäblich, Ansichten sind bei den beispielhaften Aufteilungsplänen nicht vorhanden

I. Kontakte im Bauamt

Nördlicher Landkreisteil

Tel.: 08251/92-323

E-Mail: abgeschlossenheitsbescheinigung@lra-aic-fdb.de

Südlicher Landkreisteil

Tel.: 08251/92-142

E-Mail: abgeschlossenheitsbescheinigung@lra-aic-fdb.de

Website des Landratsamtes

<https://lra-aic-fdb.de/landratsamt/fachbereiche/abteilung-4-staatliches-bauamt/bauamt/abgeschlossenheitsbescheinigungen/>

II. Allgemeines:

Formelle Voraussetzung für den Eintrag ins Grundbuch ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplan. Im Landkreis Aichach-Friedberg wird diese Urkunde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde ausgestellt.

Wohnungseigentum:

Damit wird das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, bezeichnet.

Teileigentum:

Damit wird das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, bezeichnet.

Nutzungsrechte:

Sonderfälle wie das Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht werden als Belastung an einem Grundstück bestellt. Für diesen Fall genügen die Darstellungen der Gebäude- und Grundstücksteile, die das jeweilige Recht umfassen.

Pläne:

Bei Neubauten müssen die Pläne mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen, daher kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung 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. **(siehe Musteraufteilungspläne)**

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) → <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/>

III. Erforderliche Unterlagen

Antragsformular

Antragsberechtigt ist jede Person, die ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann. Insbesondere sind das Eigentümer und Eigentümerinnen sowie Erbbauberechtigte. Bei Personenmehrheiten ist jede einzelne Person berechtigt, den Antrag zu stellen. Das Antragsformular ist vollständig auszufüllen und zu unterschreiben. Die Übereinstimmung mit dem Bestand bzw. der Baugenehmigung ist zu bestätigen. Bei Aufteilungen von bestehenden Gebäuden ist zusätzlich das Baujahr anzugeben.

Link zu den Formularen: <https://lra-aic-fdb.de/service/formulare/bauamt-formulare/>

Pläne und Bauvorlagen (siehe Muster Aufteilungspläne):

Folgende Pläne (Aufteilungspläne) müssen dem Antrag beigelegt werden:

- Lageplan im Maßstab 1:1000 mit Darstellung aller auf dem Grundstück befindlichen Gebäude und Anlagen (erhältlich beim zuständigen Vermessungsamt oder der jeweiligen Gemeinde)
Wichtig: Nicht dargestellte aber real vorhandene Gebäude sind dazustellen!
- sämtliche Grundrisse des Gebäudes, auch von nicht ausgebauten Dachräumen und Spitzböden, wenn diese über Treppen oder Einschubtreppen zugänglich sind und
- sämtliche Ansichten und Schnitte (Darstellung der Schnitlinie in allen relevanten Geschossen)

in einem einheitlichen Maßstab 1:100 (oder in 1:200).

Wird kein Maßstab angegeben, reicht es auch wenn die Pläne (vollständig) bemaßt sind.

Die DIN A3 Pläne müssen so gefaltet sein, dass sie im DIN A4 Format ohne Heftrand vorliegen. Die Aufteilungspläne müssen folgende Angaben enthalten:

- Straße und Hausnummer
- Planinhalt/Bezeichnung
- Maßstab
- Datum der Anfertigung
- Unterschrift des Antragsstellers (mit Name, Vorname in Druckbuchstaben)

Alle Pläne sind in dreifacher Ausfertigung beizulegen. Ein Plansatz ist für Sie einer für die Bauaufsichtsbehörde und der andere für das Grundbuchamt bestimmt. Wenn weitere Ausfertigungen für einen Notar oder eine Hausverwaltung nötig sind, können diese gegen eine zusätzliche Gebühr bescheinigt werden.

Pläne für Änderungsanträge:

Bereits ausgestellte Bescheinigungen behalten in den Bereichen, die sich nicht geändert haben, ihre Gültigkeit. In den Änderungsplänen sind nur die tatsächlich vorgenommenen Änderungen darzustellen. Nicht betroffene Bereiche sind durchzustreichen.

Pläne dürfen nicht zusammengeklebt, geheftet oder mit Klappen versehen sein. Änderungen sind eindeutig zu dokumentieren, z. B. durch Erläuterungen wie „Nummern im Keller geändert“. In den Plänen dürfen Informationen nicht ausradiert oder unleserlich gemacht werden. Jeder handschriftliche Vermerk ist mit Datum und Unterschrift zu versehen.

Grundbuchauszug:

Dem Antrag ist ein aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als ein Jahr) oder Kaufvertrag beizulegen. Es sei denn, dass im Antragsformular bestätigt wird, dass das Grundstück nur aus dem beantragten Flurstück besteht.

IV. Darstellung der Gebäude

Gebäude und Grundstück:

Pläne 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 sein, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind. Jedes Geschoss ist einzeln darzustellen. Eine Darstellung des gesamten Grundstücks im Erdgeschossgrundriss ist erforderlich, wenn Stellplätze außerhalb der Gebäude, Terrassen oder Gartenanteile als Sondereigentum aufgeteilt werden sollen.

Wohnungseigentum:

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

In jeder Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit, ein Bad mit Badewanne oder Dusche sowie eine eigene Toilette befinden. Bei der Küche oder der Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen. Sie sind mit der gleichen Ziffer dem Sondereigentum zuzuordnen.

Keller-, Speicher- und Hobbyräume:

Räume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer wie das jeweilige Sondereigentum.

Diese Räume müssen den Eigentumsanteilen zugeordnet werden oder ansonsten Gemeinschaftseigentum sein. Sie können dann ein eigenständiges Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung genehmigt sind (z. B. notwendiger Kellerabstellraum für eine Wohnung). Bei Keller- und Speicherabteilen ist die Art des Abschlusses in die Pläne einzutragen, z. B. „abschließbare Lattenverschlüsse“.

Teileigentum:

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

Stellplätze:

Garagenstellplätze und Stellplätze außerhalb von Garagen können Sondereigentum sein, wenn sie vollständig vermaßt sind (eine Flächenmaßzahl ist nicht zwingend anzugeben). Gleiches gilt für Stellplätze in Mehrfachparkern.

Bei Mehrfachparkern ist jede Parkebene als einzelner Grundriss darzustellen (z. B. untere Parkebene, obere Parkebene).

Nummerierung:

Zuerst sollten die Wohnungen durchnummeriert werden, anschließend die Räume, die Teileigentum bilden, wie z. B. Läden und sonstige gewerbliche Räume. Darauf folgend werden die Garagen bzw. Garagenstellplätze nummeriert.

Zum Sondereigentum

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit **wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet**. Jeder Raum muss mit der Ziffer der zugehörigen Eigentumseinheit gekennzeichnet sein. Die Nutzung der Räume ist anzugeben.

Zum Gemeinschaftseigentum

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

Zu Außerhalb des Gebäudes liegende Teile

Gartenanteile, erdgeschossige Terrassen und offene Stellplätze sind sondereigentumsfähig, wenn sie durch vollständige Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt sind. Separates Sondereigentum ist allerdings nur bei Stellplätzen möglich. Andere Grundstücksteile müssen einer Eigentumseinheit zu- und untergeordnet sein.

V. Vorliegen einer 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.

Jedes 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 Eigentümer und Eigentümerinnen erreichbar sein.

Für Stellplätze, Terrassen, Gartenanteile etc. genügt anstelle der Abgeschlossenheit die vollständige Vermaßung.

VI. Überprüfung bei Bestandsgebäuden:

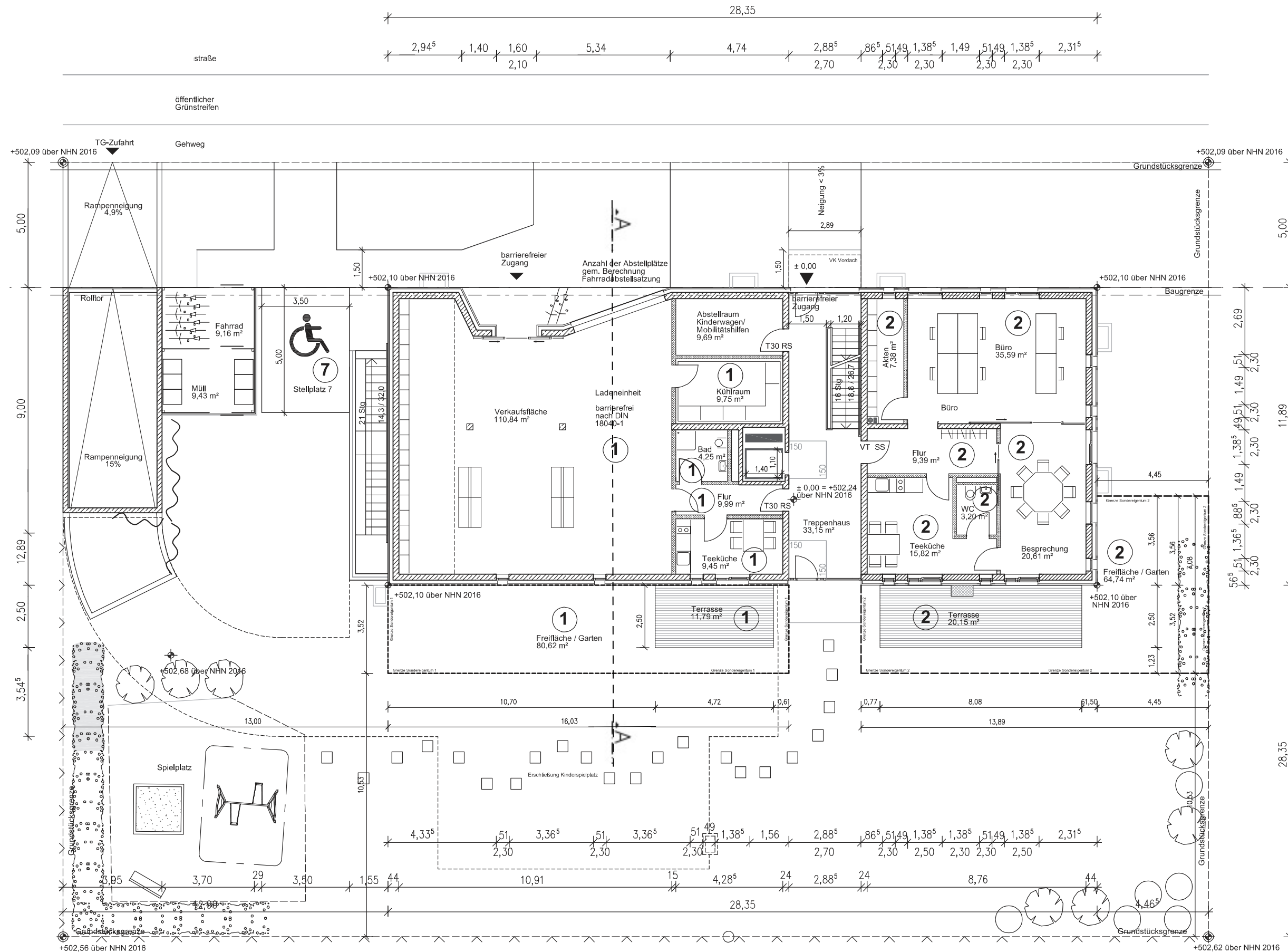
Die Untere Bauaufsichtsbehörde behält sich vor, bei Aufteilung bestehender Gebäude die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Bestand zu überprüfen.

VII. Persönliche Vermerke:

Notizen (Seite 1):

Notizen (Seite 2):

HINWEIS: (Beispiel ist nicht maßstäblich) Beispiel für einen Aufteilungsplan



GRUNDRISS ERGESCHOSS MIT AUßENANLAGEN

Aufteilungsplan für:

Straße, Hausnummer
Bezeichnung z. B. Erdgeschoss

Blattgröße:

Plannummer:

Maßstab (einheitlich):

Datum:

Unterschrift Antragsteller
(Vorname, Name)

LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG

Freiraum für behördlichen
Stempel:

HINWEIS: (Beispiel ist nicht maßstäblich) Beispiel für einen Aufteilungsplan

Aufteilungsplan für:

Straße, Hausnummer
Bezeichnung z. B. Obergeschoss

Blattgröße:

Plannummer:

Maßstab (einheitlich):

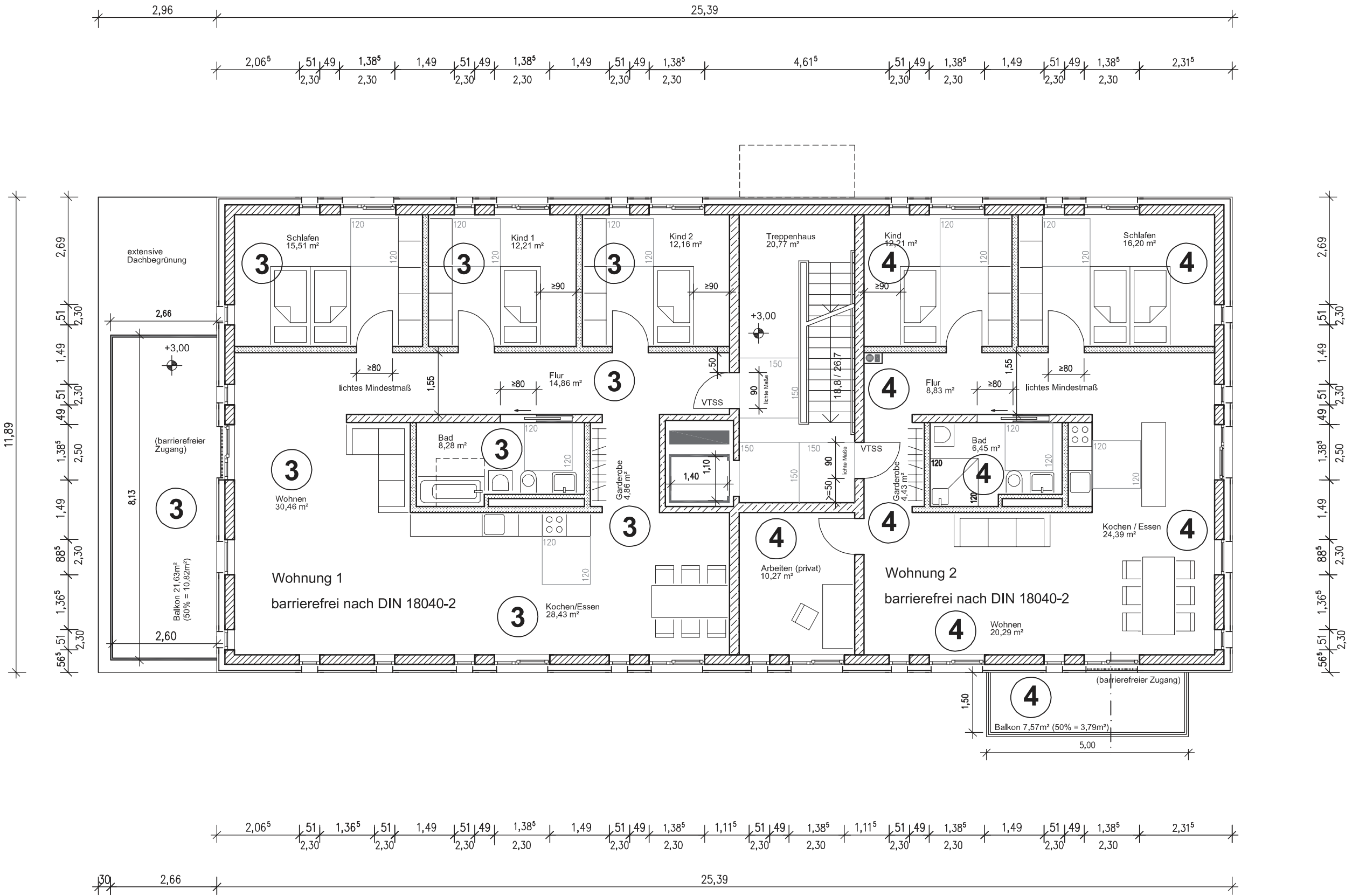
Datum:

Unterschrift Antragsteller
(Vorname, Name)

10 cm



Freiraum für behördlichen
Stempel:



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

HINWEIS: (Beispiel ist nicht maßstäblich) Beispiel für einen Aufteilungsplan

Aufteilungsplan für:

Straße, Hausnummer
Bezeichnung z. B. Dachgeschoss

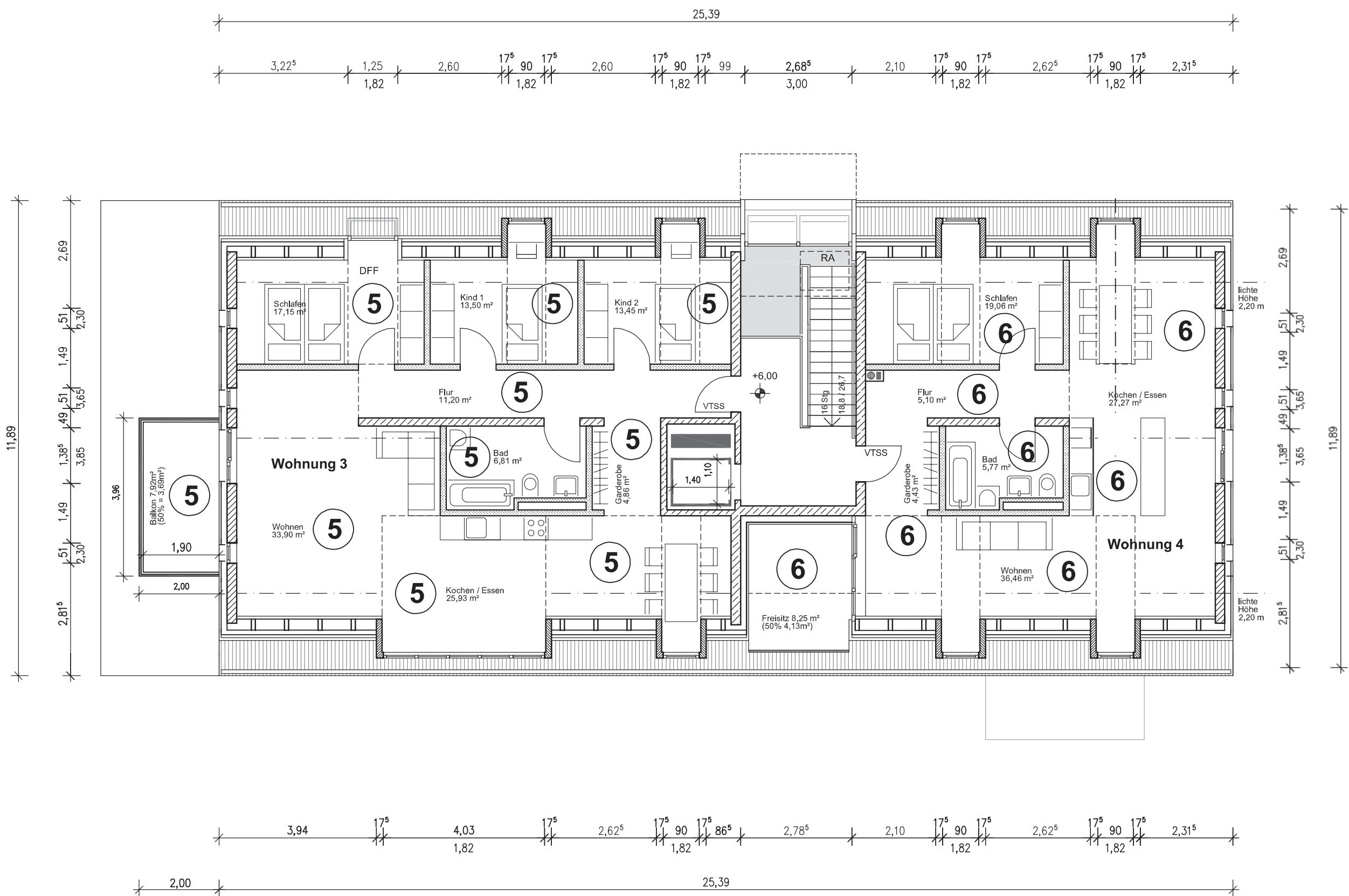
Blattgröße:

Plannummer:

Maßstab (einheitlich):

Datum:

Unterschrift Antragsteller
(Vorname, Name)



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

10 cm



Freiraum für behördlichen
Stempel:

Beispiel für einen Aufteilungsplan

Aufteilungsplan für:

Straße, Hausnummer
Bezeichnung z. B. Tiefgarage
(oben)

Blattgröße:

Plannummer:

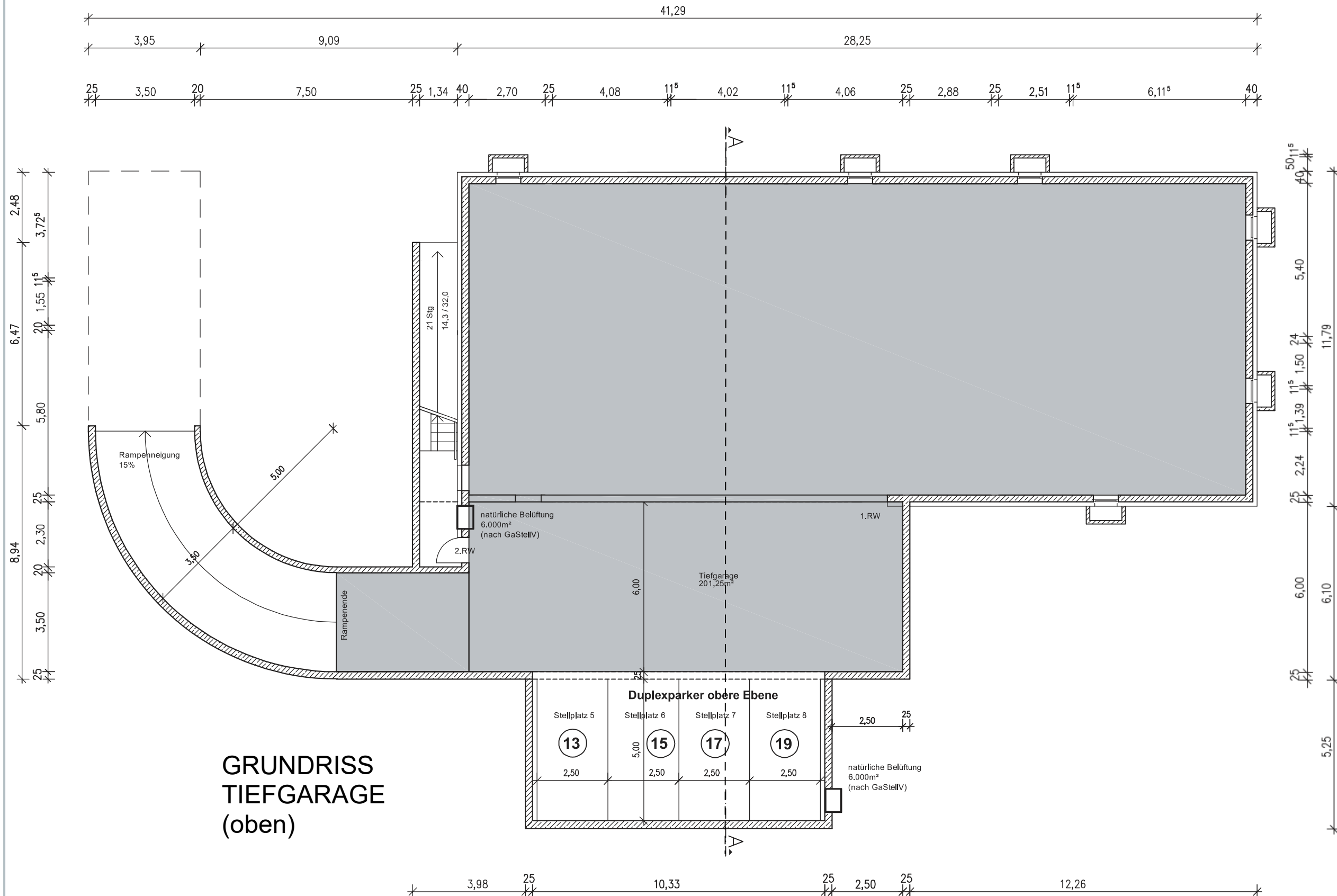
Maßstab (einheitlich):

Datum:

Unterschrift Antragsteller
(Vorname, Name)

**LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG**

Freiraum für behördlichen
Stempel:



HINWEIS: (Beispiel ist nicht maßstäblich) Beispiel für einen Aufteilungsplan

Aufteilungsplan für:

Straße, Hausnummer
Bezeichnung z. B. Tiefgarage
(unten)

Blattgröße:

Plannummer:

Maßstab (einheitlich):

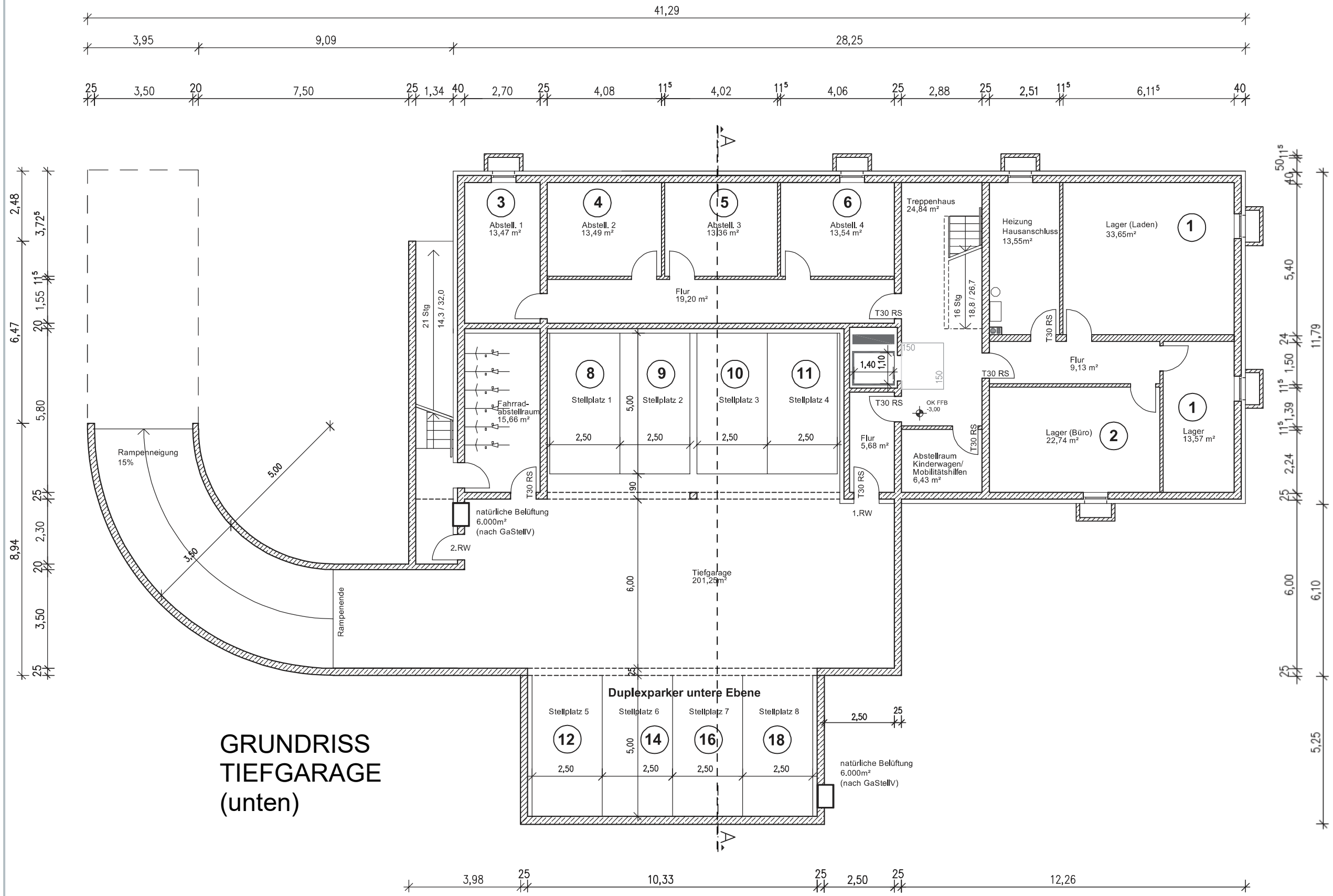
Datum:

Unterschrift Antragsteller
(Vorname, Name)

10 cm

LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG

Freiraum für behördlichen
Stempel:



GRUNDRISS
TIEFGARAGE
(unten)

Bei Zugänglichkeit durch eine Treppe oder
Einschubtreppe ist von dem nicht ausgebauten
Dachboden ein Grundriss vorzulegen.

HINWEIS: (Beispiel ist nicht maßstäblich)

Aufteilungsplan für:

Blattgröße:

Maßstab (einheitlich):

Unterschrift Antragsteller
(Vorname, Name)

Freiraum für behördlichen
Stempel:



**LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG**