



Lokalbaukommission

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Information zu Antragsverfahren und Aufteilungsplan



Impressum

Herausgeber
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Lokalbaukommission
Zentrale Dienste
Blumenstraße 28 b
80331 München
www.muenchen.de/lbk

Druck: Stadtkanzlei
Gedruckt auf Papier aus 100% Recyclingpapier

Oktober 2023

Dieses Handbuch dient als 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 rechtlich verbindliche Überprüfung eines Bauvorhabens bleibt den Vorbescheids- bzw. Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Inhalt

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Seite 2
Checkliste für Aufteilungspläne	Seite 4
Aufteilungsplan Erdgeschoss	Seite 5
Aufteilungsplan Obergeschoss	Seite 6
Aufteilungsplan Dachgeschoss	Seite 7
Aufteilungsplan Untergeschoss	Seite 8
Aufteilungsplan Schnitt	Seite 10
Antragsformular	Seite 11
Serviceangebote der Lokalbaukommission	Seite 13



Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Damit Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienende Räume zu Sondereigentum werden können, ist ein Eintrag im Grundbuch erforderlich. Formelle Voraussetzung für den Eintrag ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplan. In München wird diese Urkunde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission ausgestellt.

Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 3 WEG werden pro Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen. Als Wohnungseigentum wird das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört, bezeichnet (§ 1 Abs. 2 WEG). Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§ 1 Abs. 3 WEG). Sonderfälle sind das Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht. Sie werden als Belastung an einem Grundstück bestellt.

Antragsformular

Antragsberechtigt ist jede Person, die ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann. Insbesondere sind das Eigentümer*innen 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.

Das Antragsformular für die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eingestellt im Internet unter:

www.muenchen.de/lbk-formulare

Dem Antrag ist ein aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als ein Jahr) oder Kaufvertrag beizulegen.

Pläne

Folgende Pläne müssen dem Antrag beiliegen:

- Lageplan im Maßstab 1:1000
- alle Grundrisse des Gebäudes, auch von nicht ausgebauten Dachräumen und Spitzböden im Maßstab 1:100
- Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:100

Die Pläne sind auf DIN A4-Format ohne Heftrand zu falten.

Die Pläne sind im oberen Drittel zu beschriften und als Aufteilungsplan zu kennzeichnen:

- Straße und Hausnummer,
- Planinhalt
- Angabe der Fertigung

Alle Pläne sind in mindestens 2-facher Ausfertigung beizulegen. Ein Plansatz verbleibt bei der Lokalbaukommission, der Zweite geht an das Grundbuchamt. Sollten weitere Fertigungen benötigt werden (z. B. Notar, Hausverwaltung), können diese gegen eine zusätzliche Gebühr bescheinigt werden.

Bei Änderungsanträgen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der nicht geänderten Bereiche ihre Gültigkeit. Deshalb sind in Änderungsplänen nur die Änderungen darzustellen. Nicht Betroffenes ist durchzustreichen. Alle Pläne sind von den Antragsteller*innen zu unterschreiben.

Form der Pläne

Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder geheftet sein. Auch aufgeklebte Klappen, überlackte Eintragungen oder Radierungen sind unzulässig. Handschriftliche Änderungen sind nachvollziehbar vorzunehmen. Änderungen sind zu erläutern, z. B. „Nummern im Keller geändert“ oder „Balkon abgestrichen“. Jeder handschriftliche Vermerk ist mit Datum und Unterschrift zu versehen.

Darstellung des Gebäudes und des Grundstücks

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.

Pläne müssen bei Neubauten 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. Bei geringfügigen baulichen Maßnahmen wird vor Erteilung der Bescheinigung geprüft, ob die Maßnahmen durchgeführt wurden (z. B. geringfügige Grundrissänderungen, Verstärkung von Trennwänden, Ein- und Ausbau von Türen, Einbau einer Toilette). Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Maßnahmen ausgeführt wurden.

Zur Bestellung eines Dauerwohn-/ Dauernutzungsrechts genügen die Darstellungen der Gebäude- und Grundstücksteile, die das jeweilige Recht umfassen.



Nummerierung

Jede in sich abgeschlossene Eigentums-einheit (Sondereigentum) 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.

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 Gartenanteil, 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 zu- und untergeordnet sein.

Zuerst sollten die Wohnungen durch-nummeriert werden, anschließend die Räume, die Teileigentum bilden, wie z. B. Läden und sonstige gewerbliche Räume.

Darauffolgend werden die Garagen bzw. Garagenstellplätze nummeriert. Näheres zu Stellplätzen wird in einem nachfolgenden Abschnitt erläutert.

Keller-, Speicher-, Hobbyräume

Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, 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 Lattenverschläge“

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, Gartenanteile 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 den Grundstücksgrenzen notwendig.

Stellplätze

Garagenstellplätze und Stellplätze außerhalb von Garagen können Sondereigentum sein, wenn sie vermaßt sind. Gleiches gilt für Stellplätze in Mehrfachparkern.

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

Kochgelegenheit und Toiletten

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. Im genehmigten Altbestand müssen Bad oder Dusche nicht zwingend vorhanden sein.

Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen. Sie sind mit der gleichen Ziffer dem Sondereigentum zuzuordnen.

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.

Abgeschlossenheit von Wohnungen

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

Abschließbarer Zugang

Jedes Wohnungs- und Teileigentum muss einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Trepperraum oder einem Vorraum haben. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer*innen erreichbar sein.

Überprüfung durch die Lokalbaukommission

Die Lokalbaukommission behält sich vor, bei Aufteilung bestehender Gebäude die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Bestand zu überprüfen. Bei einer Terminvereinbarung sollten die Mieter*innen rechtzeitig über Zeitpunkt und Zweck der Besichtigung unterrichtet werden.

Genehmigungspflicht für eine Umwandlung in Eigentumswohnungen

Im Bereich einer Erhaltungssatzung ist seit 1. März 2014 für die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen grundsätzlich eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

In allen anderen Bereichen der Landeshauptstadt München bedarf es bei bestehenden Wohngebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten für die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen seit dem 1. Juni 2023 einer gesonderten Genehmigung (§ 2 Abs. 1 Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau). Zuständig für diese Genehmigung ist: Sozialreferat- Bestandssicherung Welfenstr. 22 81541 München Telefon: 089 233-67201, -67202 E-Mail: bestandssicherung.soz@muenchen.de

Informationen zu Erhaltungssatzungen sind eingestellt im Internet unter www.muenchen.de/erhaltungssatzung

Checkliste für Aufteilungspläne

Maßstab der Pläne

- Lageplan 1:1000
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte 1:100

Falten und Beschriften der Pläne

- Faltung auf DIN A4-Format ohne Heftrand
- Beschriftung mit Straße und Hausnummer, Planinhalt und Angabe der Fertigung
- Kennzeichnung als „Aufteilungsplan“
- Platz für behördliche Stempel vorsehen

Darstellung der Gebäude

- alle Teile des Gebäudes
- jedes Geschoss einzeln darzustellen
- Grundriss, Ansichten und Schnitte, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen
- Darstellung jeder Parkebene als einzelner Grundriss bei Mehrfachparkern

Unterschriften aller Antragstellenden

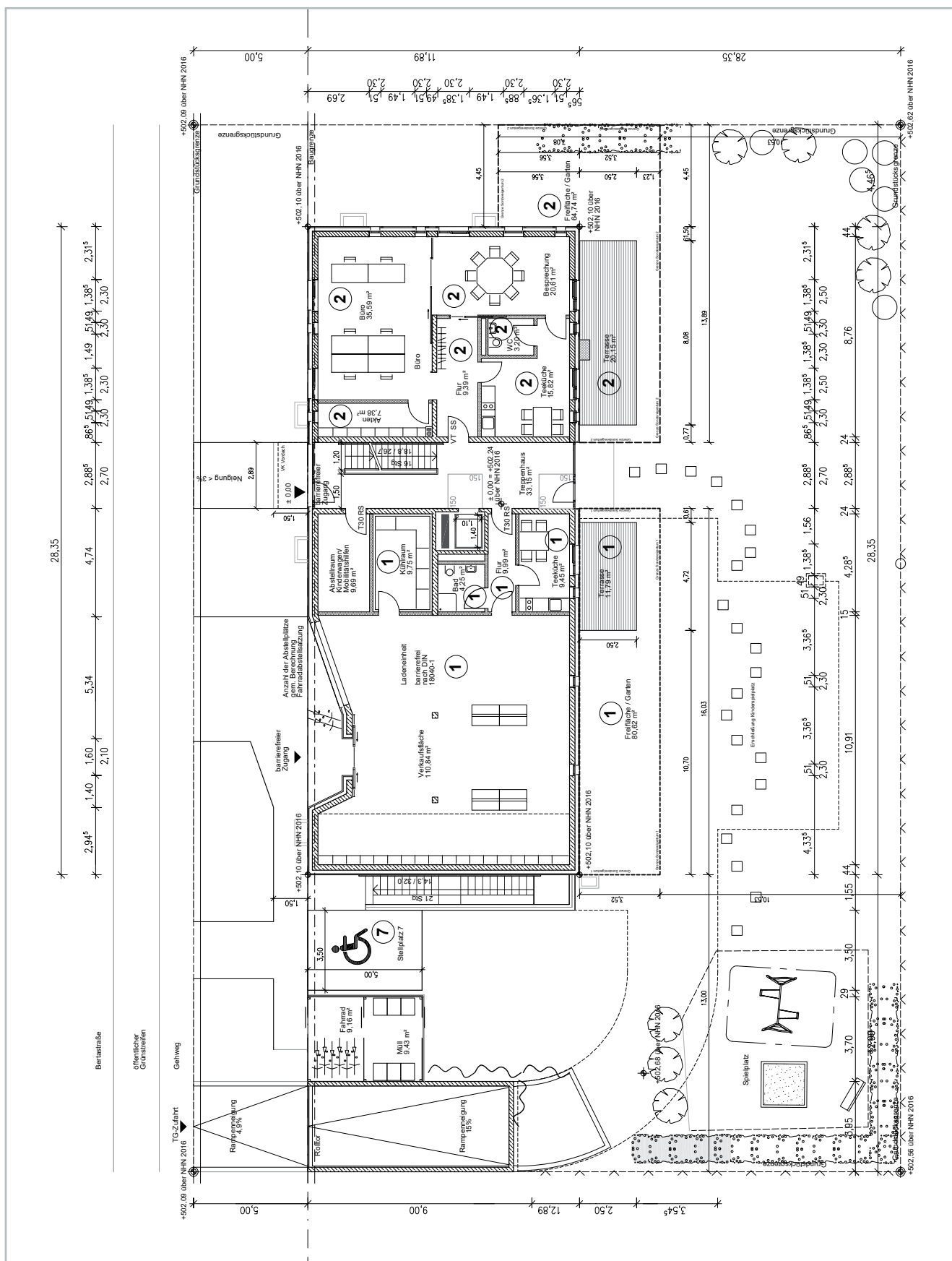
- auf allen Pläne

Numerierung und sonstige Angaben

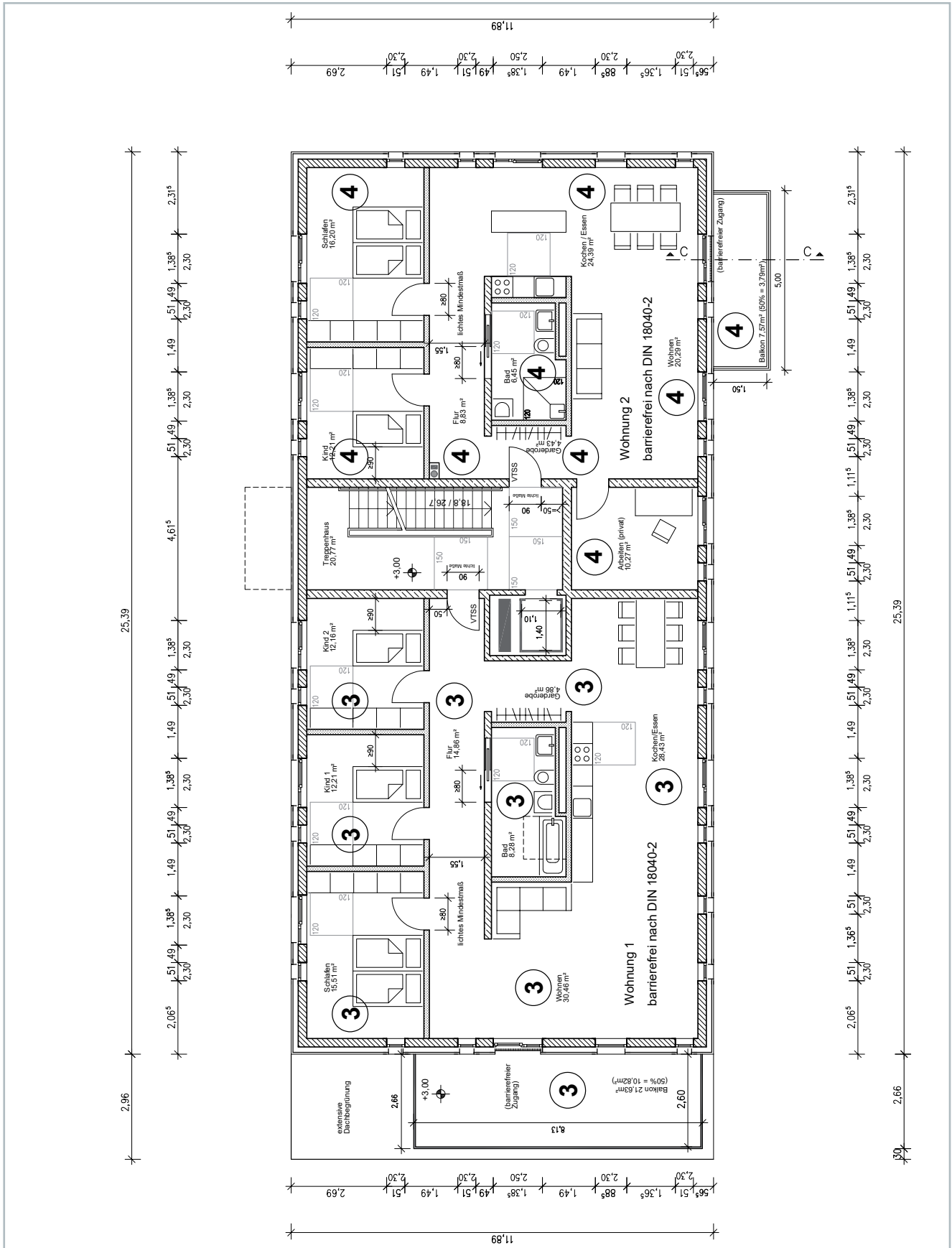
- jede Sondereigentumseinheit mit arabischer Ziffer in einem Kreis kennzeichnen
- jeden Raum mit der Ziffer der zugehörigen Sondereigentumseinheit versehen
- in jeden Raum die Nutzung eintragen
- Räume, die im Gemeinschaftseigentum bleiben (müssen), nicht nummerieren
- zuerst Wohnungen durchnummerieren, dann Räume die Teileigentum bilden, danach Garagen bzw. Garagenstellplätze oder offene Stellplätze
- Stellplätze, Terrassen und Gartenanteile müssen vermaßt sein. Dazu im Aufteilungsplan die Länge, Breite sowie bei offenen Stellplätzen, Terrassen und Gartenanteilen die Abstände von der Grundstücksgrenze angeben
- Terrassen und Gartenanteile erhalten die gleiche Ziffer wie das zugehörige Sondereigentum
- Keller-, Speicher-, Hobbyräume erhalten die gleiche Ziffer wie das zugehörige Sondereigentum
- bei Keller- und Speicherabteilen: Art des Abschlusses angeben



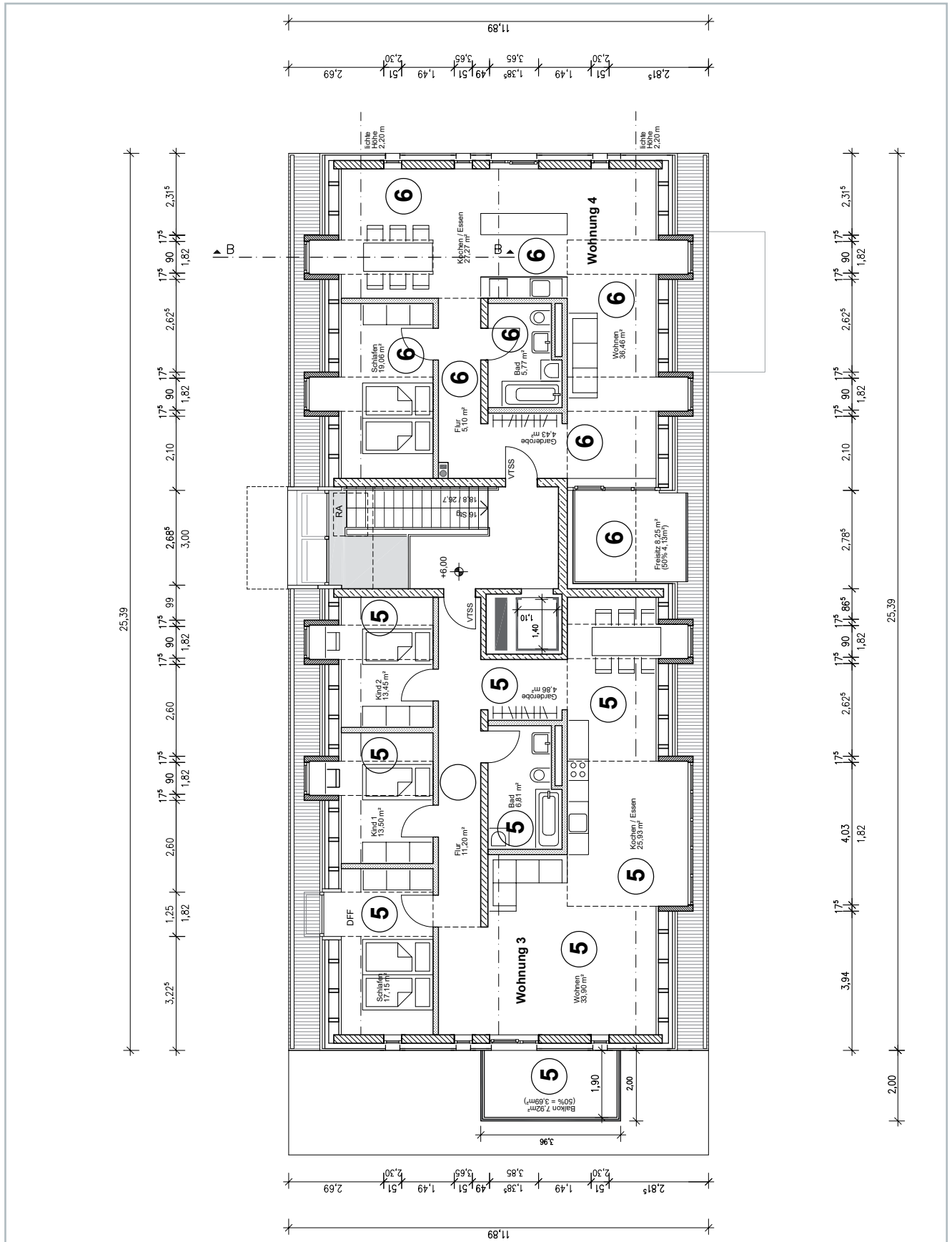
Beispiel für Aufteilungsplan Erdgeschoss



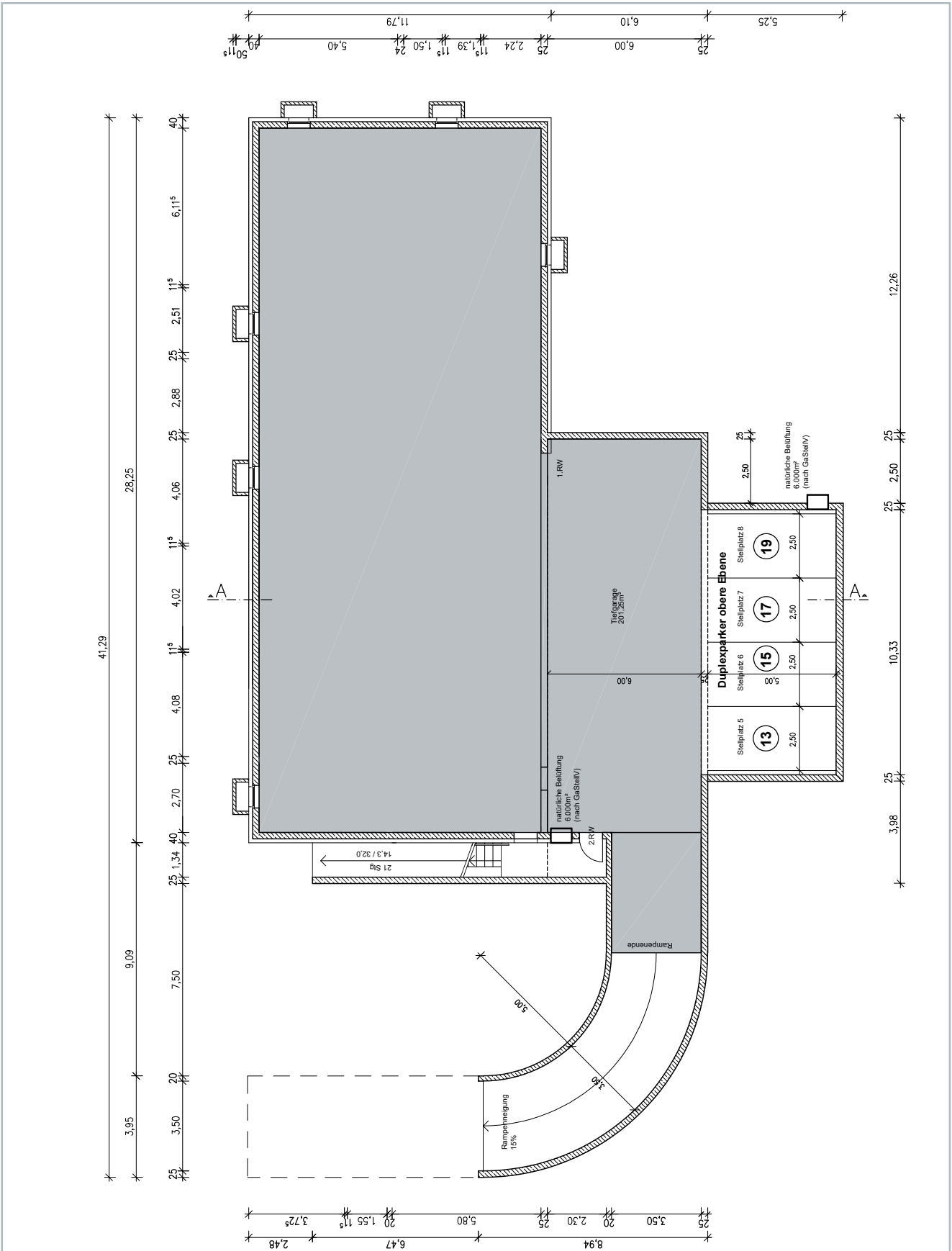
Beispiel für Aufteilungsplan Obergeschoss



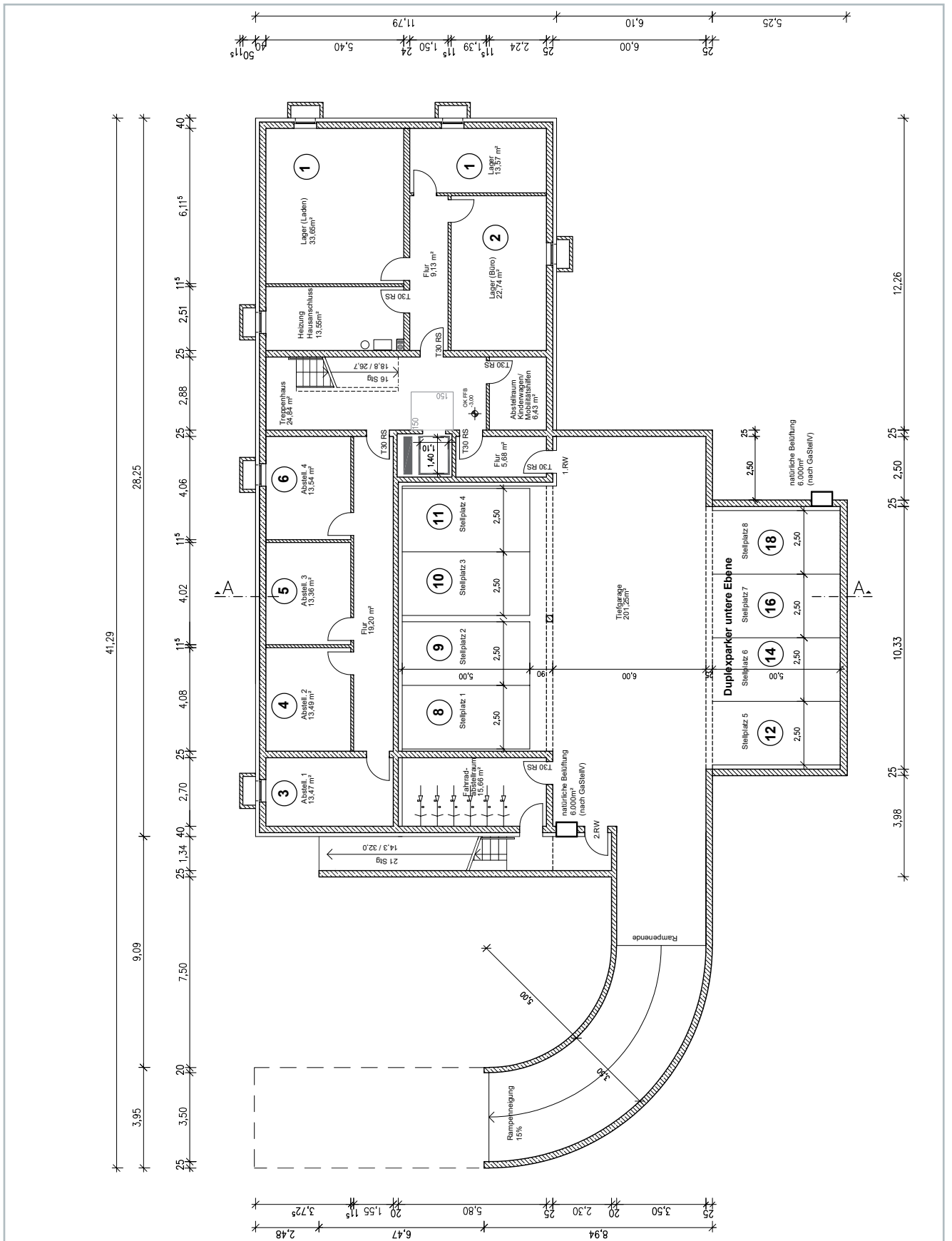
Beispiel für Aufteilungsplan Dachgeschoss



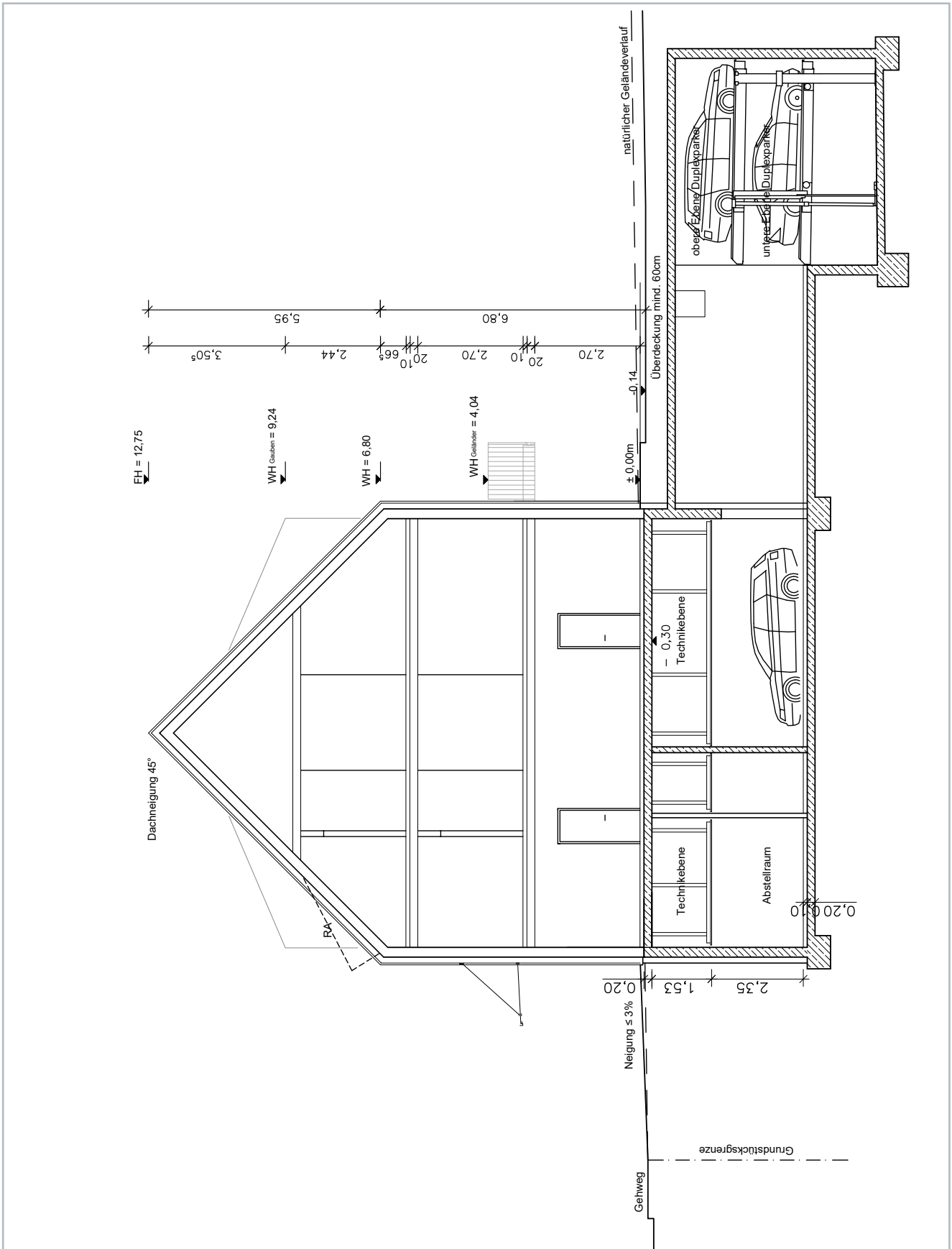
Beispiel für Aufteilungsplan Untergeschoss, obere Ebene Mehrfachparker



Beispiel für Aufteilungsplan Untergeschoss, untere Ebene Mehrfachparker



Beispiel für Aufteilungsplan Schnitt



Antragsformular

eingestellt unter www.muenchen.de/lbk-formulare

Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung

An die
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission
Blumenstraße 28 b
80331 München

Zutreffendes bitte ausfüllen oder ankreuzen ☒

Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung der Abgeschlossenheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) § 7 Abs. 4 in Verbindung mit § 3 Abs. 3 WEG.

Die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen in Gebieten, für die eine Erhaltungssatzung gilt, ist genehmigungspflichtig. Zuständig für diese Genehmigung ist das Amt für Wohnen und Migration - Bestandssicherung.

¹Rechnungen werden in einem zentralen Buchungssystem der Stadt bearbeitet. Für eine eindeutige Zuordnung wird bei natürlichen Personen das Geburtsdatum und bei Firmen Angaben aus dem Handelsregister benötigt.

Antragsteller*in		<input type="checkbox"/> weiblich	<input type="checkbox"/> männlich	<input type="checkbox"/> divers	<input type="checkbox"/> ohne Angabe	<input type="checkbox"/> Firma
Name			Vorname		Geb. Datum ¹	
Firma			Handelsregisternummer ¹			
			Registergericht ¹			
Straße			Hausnummer von / Zusatz bis / Zusatz			
Postleitzahl		Wohnort				
E-Mail						
Telefon (mit Vorwahl)				Fax		

Baugrundstück	
Straße	Hausnummer von / Zusatz bis / Zusatz
	-
Gemarkung	Flurnummer
	/

Vorhaben	
<input type="checkbox"/> Änderung zu einer bereits erteilten Bescheinigung	Datum der ersten Bescheinigung:
<input type="checkbox"/> Altbau Baujahr:	<input type="checkbox"/> Neubau (Fertigstellung max. ein Jahr)
Aktenzeichen der Lokalbaukommission (soweit bekannt)	



Antragsformular

Kennzeichnen des Sondereigentums		
Jeder Einheit, jedem Raum und Garagenstellplatz ist eine eindeutige Nummer zuzuweisen. ① ② ③ ④ Alle nicht nummerierten Bereiche gelten als Gemeinschaftseigentum. Weitere Informationen im Internet www.muenchen.de/lbk > <i>Kundeninfo</i> und in der Broschüre der Lokalbaukommission „Abgeschlossenheitsbescheinigung“.		
Wohnungen (ggf. Beiblatt anfügen)	Nr.	bis Nr.
weitere Nutzungen (ggf. Beiblatt anfügen)	Nr.	bis Nr.
Stellplätze müssen durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt sein. Stellplätze auf Mehrfachparkern können separates Sondereigentum bilden. Dazu ist jede Parkebene als einzelner Grundriss darzustellen. Verschiebeplatten sind nicht sondereigentumsfähig.		
Stellplätze (ggf. Beiblatt anfügen)	Nr.	bis Nr.
Aufteilungspläne / Anlagen		
Alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten sind im Maßstab M = 1:100 darzustellen. (mind. 2-fach) Ein Lageplan im Maßstab M = 1:1.000 mit Kennzeichnung des Grundstücks ist beizulegen. (mind. 2-fach) Für jeden Raum ist die Nutzung eindeutig anzugeben.		
<input type="checkbox"/> Aufteilungspläne	Anzahl	-fach
<input type="checkbox"/> Grundbuchauszug (aktuell, nicht älter als ein Jahr)		
<input type="checkbox"/> weitere Anlagen, Bemerkungen:		
Die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem tatsächlichen Bestand ist zu bestätigen.		
<input type="checkbox"/> Aufteilungspläne entsprechen dem Bestand (bei Abweichungen Erläuterungen beilegen)		<input type="checkbox"/> Aufteilungspläne entsprechen der Baugenehmigung
Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)		
Die Daten werden erhoben, um das beantragte Verfahren durchzuführen. Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten ist Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) DSGVO, Art. 4 Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG) in Verbindung mit dem anzuwendenden Fachgesetz. Weitergehende Informationen über die Verarbeitung der personenbezogenen Daten, die Rechte bei deren Verarbeitung sowie Kontaktstellen zum Thema Datenschutz sind im Internet unter www.muenchen.de/lbk oder über die zuständigen Sachbearbeiter*innen erhältlich.		
Unterschrift ² Legen Sie eine ausreichende Vollmacht bei.		
Datum	Unterschrift	<input type="checkbox"/> Antragsteller*in <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte*r ²



Serviceangebote der Lokalbaukommission

Beratungszentrum

Blumenstraße 19 / Erdgeschoss
80331 München
Die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische oder persönliche Beratung finden Sie im Internet.

Telefonische Beratung

Telefon: 089 233-96484

E-Mail:

plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de

Für Rückfragen und Erläuterungen ist in E-Mails eine Telefonnummer anzugeben.

Internet:

www.muenchen.de/lbk



Abgabe von Bauanträgen

Theke im Beratungszentrum:

Blumenstraße 19, Erdgeschoss
Montag bis Freitag (außer Mittwoch)
10 bis 12 Uhr
Dienstag und Donnerstag
14 bis 16 Uhr

Zentrale Posteinlaufstelle:

Blumenstraße 28 b (Hochhaus)
Zimmer 009, Erdgeschoss
Montag bis Freitag
8 bis 12 Uhr
Montag bis Donnerstag
13 bis 15 Uhr

Anträge, Schreiben und sonstige Unterlagen, die fristgerecht bei der LBK eingereicht werden müssen, können außerhalb der Beratungszeiten des Servicezentrums in den Sonderbriefkasten der Stadtverwaltung München eingeworfen werden. Dort wird Datum und Uhrzeit des Einwurfs registriert.

Der Sonderbriefkasten befindet sich am Rathaus, Marienplatz 8, neben dem Auskunftsschalter am Eingang Fischbrunnen.

Archiv - Zentralregistratur

Gegen eine Bearbeitungsgebühr können dort Pläne eingesehen und kopiert werden. Aufgrund des Datenschutzes ist dies nur Eigentümer*innen oder deren Bevollmächtigten gestattet. Ein entsprechender Nachweis wie Auszug aus dem Grundbuch und gegebenenfalls eine Zustimmung der Grundstückseigentümer*innen ist vorzulegen. Pro Anwesen wird eine Gebühr von zehn Euro erhoben. Für Kopien von genehmigten Plänen sind Münzkopierer bereitgestellt (bitte Kleingeld mitbringen). Für großformatige oder in größerem Umfang anfallende Kopierarbeiten wird auf Wunsch eine Kopieranstalt beauftragt.

Die Akteneinsicht ist nur mit einem Termin möglich:

www.muenchen.de/zentralregistratur

Öffnungszeiten

Blumenstraße 19 / Erdgeschoss
80331 München
Die aktuellen Öffnungszeiten finden Sie im Internet.

