



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 2024

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
Serviceangebote der Lokalbaukommission	Seite 11



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

Aufteilungspläne sind im Format DIN A3 oder kleiner zu erstellen. Dabei ist der Maßstab so zu wählen, dass die Lesbarkeit gewährleistet ist. Folgende Pläne müssen dem Antrag beiliegen:

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

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

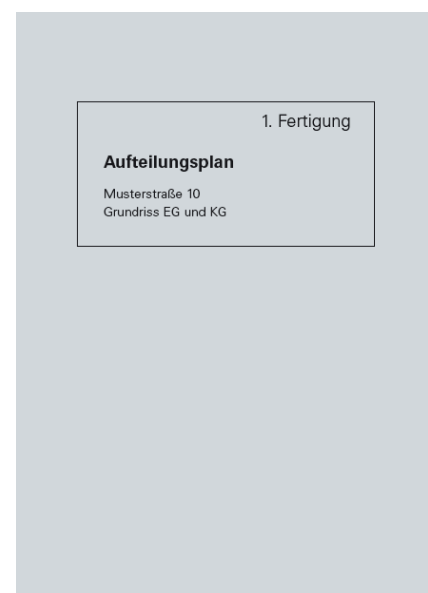
Pläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und regelmäßig neben den Grundrissen auch Schnitte und Ansichten enthalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Es muss ersichtlich

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 Eigentumseinheit (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 durchnummeriert 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). Zu beachten ist, dass Verschiebeplatten nicht sondereigentumsfähig sind.

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

Pläne nicht größer als im DIN A3-Format

- Lageplan 1:1000
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte

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

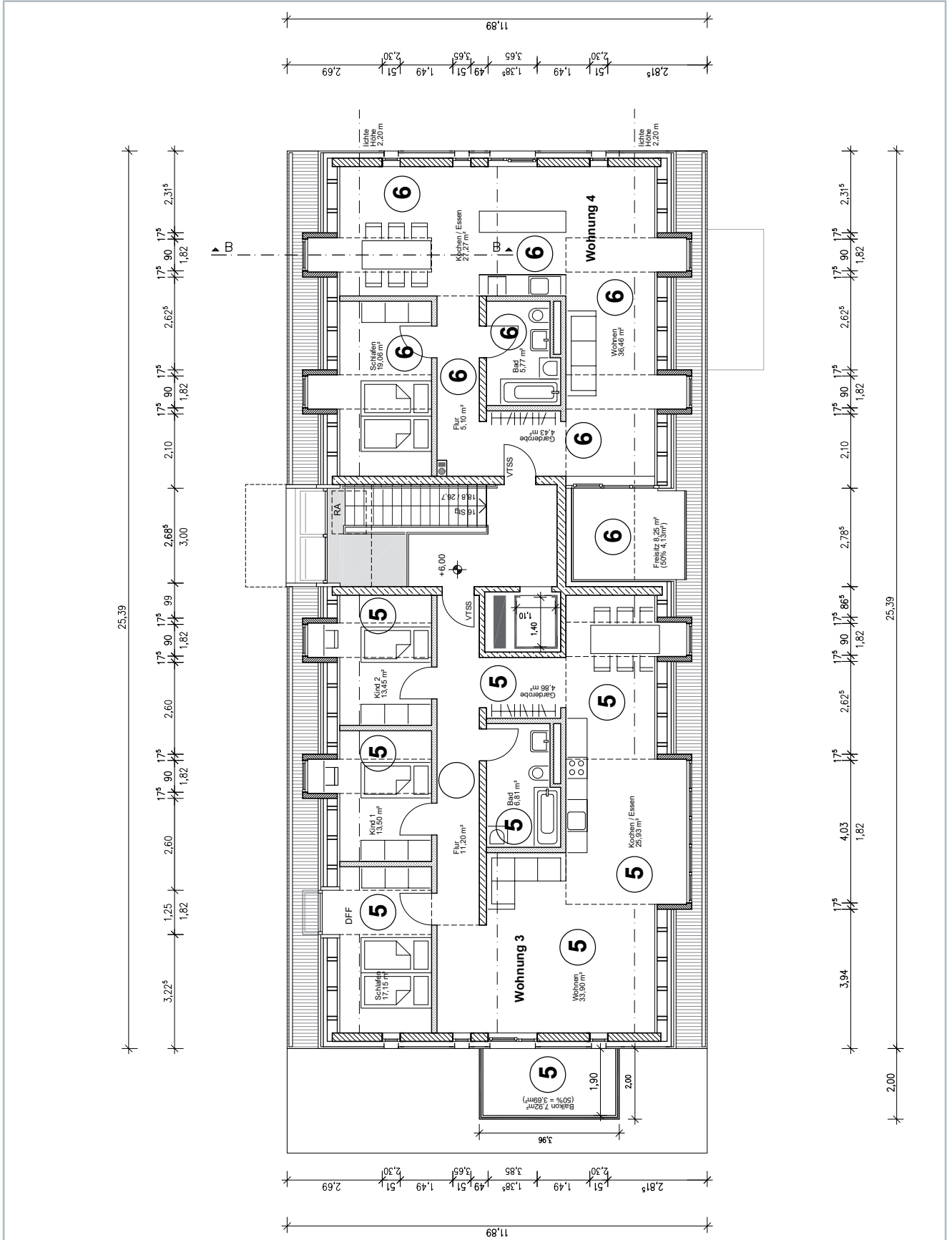
- auf allen Plänen

Nummerierung und sonstige Angaben

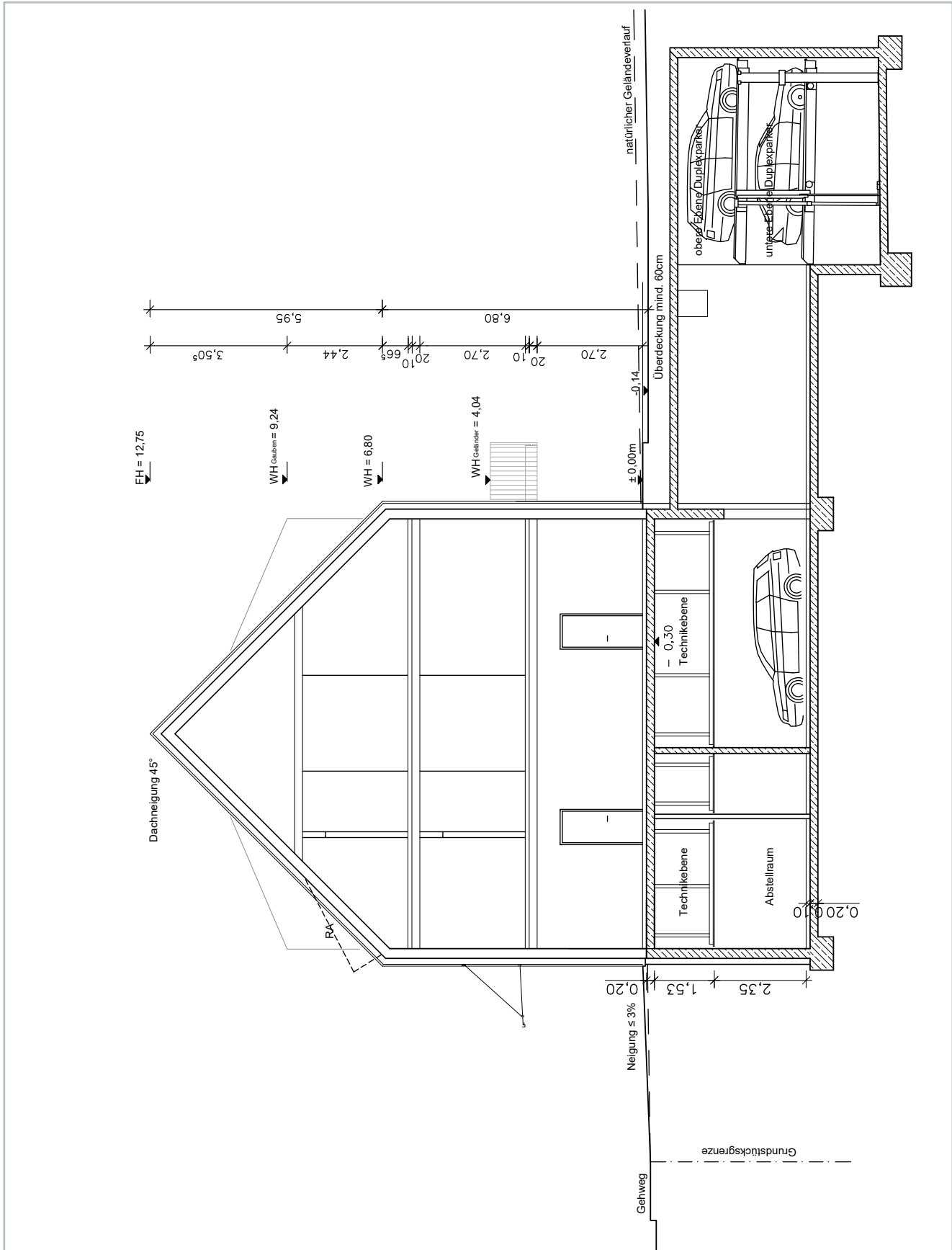
- jede Sondereigentumseinheit mit arabischer Ziffer in einem Kreis kennzeichnen
- jeden Raum mit der Ziffer der zugehörigen Sondereigentumseinheit versehen
- in jeden Raum die Nutzung eintragen
- Räume, die im Gemeinschaftseigentum bleiben (müssen), nicht nummerieren
- zuerst Wohnungen durchnummerieren, 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 Dachgeschoss



Beispiel für Aufteilungsplan Schnitt





Serviceangebote der Lokalbaukommission

Beratungszentrum

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

Telefonische Beratung

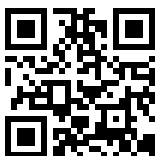
Telefon: 089 233-96484

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.



www.muenchen.de/plan