

# Abgeschlossenheitsbescheinigung

An das  
Landratsamt Dachau  
- Sachgebiet 40 -  
Weiherweg 16  
85221 Dachau

Zutreffendes bitte ankreuzen  oder ausfüllen

**Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung**

für einen Neubau

für einen Altbau

(Bezugsfertigkeit liegt länger als 1 Jahr vor der Antragstellung zurück)

Baugenehmigungsbescheid vom \_\_\_\_\_, Nr. \_\_\_\_\_

Freistellungsverfahren vom \_\_\_\_\_

**Antrag auf Erteilung einer Änderungsbescheinigung**

zur Bescheinigung vom \_\_\_\_\_

Aktenzeichen: \_\_\_\_\_

## Antragstellerin / Antragsteller

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	
Postleitzahl, Ort	
Telefon (tagsüber erreichbar)	

## Grundstück

Gemarkung	Flur-Nummer
Straße, Hausnummer	Ort

Soll an außerhalb des Gebäudes / der Gebäude liegenden Teilen des Grundstücks (z.B. Terrassen, freistehende Stellplätze, Carports, Gartenflächen etc.) **Sondereigentum** begründet werden?

Nein

Ja (Wenn ja: Bitte beachten Sie unsere Hinweise zu den Anforderungen an den Aufteilungsplan im Anschluss an den Antrag.)

**Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird für die folgenden Einheiten beantragt:**

mit Nummer bis bezeichnete Wohnungen

mit Nummer bis bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume  
(Keller, Speicher etc.)

mit Nummer bis bezeichneten Gewerberäume

mit Nummer bis bezeichneten Garagen

mit Nummer bis bezeichneten Garagenstellplätze

mit Nummer bis bezeichneten Tiefgaragenstellplätze

mit Nummer bis bezeichneten freistehenden Stellplätzen

mit Nummer bis bezeichneten sonstigen Flächen:

(bitte definieren; z.B. Terrassen, Gartenflächen etc.):

mit Nummer bis bezeichneten sonstigen Flächen:

(bitte definieren; z.B. Terrassen, Gartenflächen etc.):

**Erklärung**

Die beigefügten Aufteilungspläne entsprechen der Baugenehmigung.  
Bei Abweichungen bitte Erläuterungen beilegen.

Die beigefügten Aufteilungspläne entsprechen dem Bestand bzw. dem künftigen Bestand.

**Unterschrift**

Ort, Datum

Unterschrift Antragstellerin / Antragsteller

## Hinweise:

Für die Eintragung von Sondereigentum an Wohnungen, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z.B. Läden, Praxis- oder Büroräume etc.), Stellplätzen oder zum Sondereigentum gehörenden Flächen des Grundstücks in das Grundbuch ist dem Grundbuchamt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und ein Aufteilungsplan vorzulegen.

Für die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die jeweils zuständige Baugenehmigungsbehörde zuständig.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungs- oder Teileigentum nach § 7 Abs. 4 i.V. mit § 3 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) werden **pro** Grundstück ausgestellt. Hierzu sind alle Gebäude auf dem Grundstück vollständig zu erfassen.

Bei einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht nach § 32 WEG wird im Grundbuch kein eigenes Blatt angelegt, sondern nur eine Belastung eingetragen. Hierzu wird nur die betroffene Einheit dargestellt.

Grundvoraussetzung ist, dass jede Sondereigentumseinheit von den anderen Einheiten und fremden Räumen baulich abgetrennt ist und einen eigenen abschließbaren Zugang vom Freien oder von einem Treppenhaus etc. hat. Die Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. Heiz-/Tankraum müssen für alle Eigentümer uneingeschränkt erreichbar sein.

### **Antragsberechtigt sind:**

Eigentümer, Erbbauberechtigte und sonstige Personen, die ein berechtigtes Interesse an der Bescheinigung glaubhaft machen können (z.B. Käufer mit Vollmacht des Eigentümers).

### **Einzureichen sind:**

- schriftlicher Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung
- aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Monate)
- Aufteilungsplan (mindestens 3fach)

\*\*\*\*\*

### **Zum Antrag**

Bitte tragen Sie in unserem Antragsformular nur die Einheiten ein, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen. Bei Anträgen für bestehende Gebäude ist im Antrag durch ankreuzen zu erklären, dass die beigegebenen Aufteilungspläne dem vorhandenen bzw. dem künftigen Baubestand entsprechen.

### **Zum Aufteilungsplan**

Der Aufteilungsplan darf das Format **DIN A3** nicht übersteigen und muss beinhalten:

- amtlichen Lageplan im Maßstab 1 : 1000 (nicht älter als 6 Monate)
- Grundrisse **aller** Etagen (auch die der nicht ausgebauten Dachräume oder Spitzböden) mit Maßketten - ggf. einzelne Blätter
- alle Ansichten (mit Angabe der Himmelsrichtung) und Schnitte (mit Maßkette) - ggf. einzelne Blätter

Die Grundrisse, Ansichten und Schnitte sind im **einheitlich gleichen Maßstab** vorzulegen. Eine gute Lesbarkeit des Aufteilungsplans muss gewährleistet sein. Es wird daher der Maßstab 1 : 100 empfohlen.

Bitte bezeichnen Sie den einzureichenden Plan eindeutig mit „Aufteilungsplan“ und legen Sie ihn in mindestens 3facher Ausfertigung vor (jeweils 1 Exemplar für das Landratsamt, das Notariat und das Grundbuchamt). Es wird empfohlen, für den Eigenbedarf oder z.B. die Hausverwaltung weitere Fassungen vorzulegen.

Bitte lassen Sie auf den einzelnen Seiten des Aufteilungsplans einen Raum von ca. 10 x 6 cm für unseren behördlichen Stempel und das Siegel frei.

Bei Änderungsanträgen behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der unveränderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes aus.

### ***Einzelheiten zu dem Aufteilungsplan***

Im Aufteilungsplan müssen alle Teile des Gebäudes dargestellt und neben den Grundrissen auch Schnitte und alle Ansichten enthalten sein. Es muss erkennbar sein, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind. Stellen Sie bei Mehrfachparkanlagen jede Parkebene als einzelnen Grundriss dar und bezeichnen Sie diese entsprechend (z.B. untere Parkebene, obere Parkebene).

Der Aufteilungsplan muss bei **Neubauten** mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher erst nach der Baugenehmigung erteilt werden.

Bei **bestehenden Gebäuden** muss der Aufteilungsplan entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen. Das Landratsamt Dachau behält sich vor, die Übereinstimmung des Aufteilungsplans mit dem Baubestand zu überprüfen.

Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt sein oder aufgeklebte Klappen, Tippex-Eintragungen oder Radierungen haben. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor, z.B. „Nummern im Keller geändert“, Datum und Unterschrift oder „Balkon gestrichen“, Datum und Unterschrift.

### ***Nummerierung***

1. Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird in den Grundrissplänen mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet. **Jeder Raum** dieser Einheit (einschließlich der Balkone) muss mit der gleichen Nummer gekennzeichnet sein. Auch ist die **Nutzung** der Räume anzugeben (z.B. Küche, Wohnzimmer, Schlafen etc.).  
① ② ③ usw.  
**Bitte nummerieren Sie gut lesbar mit einem dokumentenechten Stift und entfernen Sie in den Plänen alle Nummerierungen, die nicht Gegenstand der Aufteilung sind.**
2. Räume und Flächen ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (z.B. Heiz-/Tankraum), sind nicht Gegenstand des Sondereigentums.
3. Stellplätze, Terrassen und außerhalb des Gebäudes liegende Grundstücksteile, für die **Sondereigentum** gebildet werden soll, müssen durch **Maßangaben** - ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes - **eindeutig bestimmt sein**. Die Maßangaben müssen so genau sein, dass sie es im Streitfall ermöglichen, den räumlichen Bereich des **Sondereigentums** eindeutig zu

bestimmen. Es wird empfohlen, diese Bereiche zusätzlich in unterschiedlichen Farben zu kennzeichnen. Die Bildung von Sondereigentum ausschließlich an einer außerhalb des Gebäudes liegenden Fläche ist - mit Ausnahme von Stellplätzen - nicht möglich.

4. Bei der Nummerierung sollten Sie mit den Wohnungen beginnen, Teileigentum (Läden, Büros etc.) anschließend und Garagen, Tiefgaragenstellplätze etc. zum Schluss beziffern.
5. Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch **außerhalb** der Einheit liegen, erhalten die gleiche Ziffer. Diese Räume müssen den Eigentumsanteilen zugeordnet werden oder ansonsten Gemeinschaftseigentum sein. Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z.B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen) genehmigt sind.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Telefon: 0 81 31 74 - 242  
Fax: 0 81 31 74 - 11 749  
E-Mail: [wohnbau@lra-dah.bayern.de](mailto:wohnbau@lra-dah.bayern.de)

**Sprechzeiten:**

Dienstag	8.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag	14.00 – 18.00 Uhr

Nur nach **vorheriger** Terminvereinbarung