



Landratsamt Dachau
Sg. 40
Weiherweg 16
85221 Dachau

Abgeschlossenheitsbescheinigung

vom _____
Datum

- ☐ **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: _____

Die Wohnungsaufteilung erfolgt zum Zweck der Bildung von

- ☐ Wohnungseigentum ☐ Dauerwohnrecht

Antragsteller

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

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.

Verpflichtende Anlagen

☐ aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Monate)

☐ Aufteilungsplan (mindestens 3fach)

Ort, Datum

Unterschrift Antragstellerin / Antragsteller

Zum Aufteilungsplan

Der Aufteilungsplan darf das Format **DIN A3** nicht übersteigen. Er ist daher in **einzelnen Blättern** einzureichen 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
- alle Ansichten (mit Angabe der Himmelsrichtung) und Schnitte (mit Maßkette)

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** ① ② ③ usw.

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.).

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.