

Abgeschlossenheitsbescheinigung

An das
Landratsamt Freising
- SG 43 Bauamt -
Landshuter Str. 31
85356 Freising

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: _____

Antragsteller*in

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?	
<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja (Zu den Anforderungen an den Aufteilungsplan beachten Sie bitte unsere Hinweise im Anschluss an den Antrag)

Bezeichnung der Einheiten

Bitte weisen Sie jeder Einheit, jedem Raum und jedem Garagenstellplatz eine eindeutige Nummer zu (z.B. ⑤) und entfernen Sie in den Plänen alle Nummerierungen, die nicht Gegenstand der Aufteilung sind. Alle nicht nummerierten Bereiche gelten als Gemeinschaftseigentum. Bitte tragen Sie in die jeweiligen Räume deren eindeutige Nutzung (z.B. Küche, Schlafzimmer etc.) ein.

Wohnungen (ggf. Beiblatt anfügen)	Nr.	bis Nr.

weitere Nutzungen (z.B. Keller, Gewerberäume etc.; ggf. Beiblatt anfügen)	Nr.	bis Nr.

Stellplätze müssen durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt sein.
Stellplätze auf Mehrfachparkanlagen können ein separates Sondereigentum bilden. Dazu ist jede Parkebene als einzelner Grundriss darzustellen und zu bezeichnen (z.B. untere Parkebene).

Stellplätze (ggf. Beiblatt anfügen)	Nr.	bis Nr.

Erklärung

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

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

Anlagen:

- amtlich Lageplan im Maßstab 1 : 1.000, (mind. 3fach)
- Grundrisse aller Etagen (auch nicht ausgebaute Speicher und Spitzböden) im Maßstab 1 : 100 mit Maßketten (mind. 3fach)
- alle Schnitte und Gebäudeansichten im Maßstab 1 : 100 (mind. 3fach)

Unterschrift

Ort, Datum

Unterschrift Antragsteller

Hinweise:

Für die Eintragung von Sondereigentum an Wohnungen oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z.B. Läden, Praxis- oder Büroräume etc.) 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 WEG werden **pro** Grundstück ausgestellt. Hierzu sind alle Gebäude auf dem Grundstück vollständig zu erfassen.

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.

Antrag

Bitte tragen Sie in unserem Antragsformular genau 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.

Aufteilungsplan

Folgende Planunterlagen sind vorzulegen:

- amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000
- Grundrisse **aller** Etagen (auch die der nicht ausgebauten Dachräume oder Spitzböden) im Maßstab 1 : 100 mit Maßketten
- alle Ansichten und Schnitte im Maßstab 1 : 100

Bitte legen Sie die Pläne 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.

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 Aufteilungspläne 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).

Die Aufteilungspläne müssen bei **Neubauten** mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann daher erst nach der Baugenehmigung erteilt werden.

Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen. Das Landratsamt Freising behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne 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 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. ③ ② ① 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. Baulich nicht abgeschlossene Bereiche wie Gartenanteil oder erdgeschossige Terrassen können nur dann Bestandteil von Sondereigentum sein, wenn sie durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt und der Hauptsache untergeordnet sind. Sie müssen die gleiche Ziffer wie die zugehörige Eigentumseinheit erhalten. Stellplätze - auch außerhalb von Garagen und auf Mehrfachparkanlagen - können hingegen ein eigenes **Sondereigentum** bilden.
4. Stellplätze und außerhalb des Gebäudes liegende Grundstücksteile, für die **Sondereigentum** gebildet werden soll, müssen durch Maßangaben eindeutig bestimmt sein. Die Maßangaben müssen so genau sein, dass sie es im Streitfall ermöglichen, den räumlichen Bereich des **Sondereigentums** eindeutig zu bestimmen. Dafür muss sich aus dem Aufteilungsplan (Grundriss Erdgeschoss) in der Regel die Länge und Breite der Fläche sowie ihr Abstand zu den Grundstücksgrenzen ergeben. Die Bildung von Sondereigentum ausschließlich an einer außerhalb des Gebäudes liegenden Fläche ist - mit Ausnahme von Stellplätzen - nicht möglich.
5. Bei der Nummerierung sollten Sie mit den Wohnungen beginnen, Teileigentum (Läden, Büros etc.) anschließend und Garagen, Tiefgaragenstellplätze etc. zum Schluss beziffern.
6. 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: 08161-600/189

Fax: 08161-600/171

E-Mail: bauamt@kreis-fs.de