

Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Information des Stadtbauamtes Dachau - Abt. 5.4 Bauordnung

über die Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 oder § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zur Begründung von Wohnungs- und / oder Teileigentum bzw. Dauerwohnrecht

Allgemeines:

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 3 WEG werden **pro Grundstück** ausgestellt. Für alle Gebäude auf dem Grundstück sind die unter Antragsunterlagen näher beschriebenen Pläne abzugeben.

Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WEG wird nur die betreffende Wohnung dargestellt. Dafür wird im Grundbuch kein eigenes Blatt angelegt, sondern nur eine Belastung eingetragen.

Antragsunterlagen:

Bezeichnen Sie bitte genau die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen.

Antragsberechtigt sind:

- a) die Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam,
- b) die Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam,
- c) die Personen, die eine Einverständniserklärung einer unter Buchstabe a) oder b) genannten Antragsberechtigten vorlegen.

Der **Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung** ist bei der Stadt Dachau erhältlich. Der Antrag und die Aufteilungspläne sind zu unterschreiben.

Folgende Pläne sind in mindestens **dreifacher Ausfertigung** erforderlich:

- a) Lageplan im Maßstab 1:1000 (nicht älter als 6 Monate),
- b) Aufteilungspläne im Maßstab 1:100,
dazu gehören:
alle Grundrisse des Gebäudes, auch die von nicht ausgebauten Dachräumen und Spitzböden,
die Ansichten und Schnittzeichnungen.

Je ein Plansatz verbleibt in der Bau-/Hausakte der Stadt Dachau, einer ist für das Notariat bestimmt und der Dritte wird vom Grundbuchamt für den Grundbucheintrag benötigt. Sollten Sie weitere Ausfertigungen benötigen, z.B. für Sie selbst oder Dritte (z.B. Hausverwaltung), reichen Sie bitte entsprechend mehr Planfertigungen ein. Bei bestehenden Gebäuden erklärt der Antragsteller durch seine Unterschrift, dass die vorgelegten Aufteilungspläne mit dem tatsächlichen Baubestand übereinstimmen. Bitte geben Sie auch das Datum und das Aktenzeichen der Baugenehmigung und das Baujahr des Gebäudes an.

Beschaffenheit der Aufteilungspläne:

Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und neben den Grundrissen auch die Schnitte und Ansichten enthalten. Jedes Geschoss ist einzeln darzustellen; bei Mehrfachparkern (z.B. Duplexstellplätzen) ist jede Parkebene als einzelner Grundriss darzustellen.

Aus den Plänen muss ersichtlich sein, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind. Die Nutzung der einzelnen Räume ist im Grundrissplan anzugeben.

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

Als Symbol für Sondereigentum ist ein Kreis um die arabische Ziffer der Sondereigentumseinheit zu verwenden. Dieses Symbol ist in den Grundrissen in jeden Raum eines Sondereigentums (Wohn- oder Gewerbeeinheit) und in abgegrenzten Dachterrassen und Balkonen, die nur über ein Sondereigentum zugänglich sind, einzutragen.

Baulich nicht abgeschlossene Bereiche (erdgeschossige Terrassen, Gartenanteile, Außenstellplätze) können Bestandteil von Sondereigentum sein, wenn sie ausschließlich einer bestimmten Wohn- oder Gewerbeeinheit untergeordnet sind. In diesem Fall erhalten diese Bereiche die gleiche Ziffer wie die zugehörige Eigentumseinheit und sind durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig zu bestimmen: Im Grundriss des Erdgeschosses sind Länge und Breite sowie der Abstand zu den Grundstücksgrenzen anzugeben.

Räume, Freiflächen und Außenstellplätze ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Treppenhaus, Heizungsraum, Kinderspielplatz, Fahrradabstellflächen etc. müssen immer im Gemeinschaftseigentum verbleiben.

Da die Aufteilungspläne Bestandteil einer Urkunde werden, dürfen sie keine Tipp-Ex-Auftragungen, Aufkleber oder ähnliches aufweisen. Auf bereits gepausten Plänen nachträglich gewünschte oder erforderliche Ergänzungen müssen handschriftlich deutlich mit Datum und Unterschrift vorgenommen werden, wobei Änderungen nur vor der Siegelung der Pläne und Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung möglich sind.

Zu einer Wohnung gehörende abgeschlossene Keller- oder Speicherräume erhalten die gleiche Ziffer wie die Wohnung selbst.

Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum liegt nur vor, wenn es "abgeschlossen und verschließbar" ist. Bei Keller- und Speicherabteilen tragen Sie bitte deren Bauart in die Pläne ein, z.B. "abschließbare Lattenverschläge".

Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierung ersichtlich sind. Als dauerhafte Markierungen kommen in Betracht:

- a) Wände, fest verankerte Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall,
- b) in den Fußböden eingelassene Markierungssteine,
- c) abriebfeste Komponentenklebestreifen,
- d) Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50 cm; aufgemalte Markierungen reichen als dauerhaft nicht aus).

Ergänzende Hinweise:

Innerhalb jeder Wohnung müssen eine Küche oder eine Kochgelegenheit, ein Bad mit Badewanne oder Dusche und ein eigenes WC vorhanden sein. (Nur in genehmigten Altbeständen genügt statt Bad oder Dusche eine eigene Wasserversorgung mit Ausguss.) Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen; sie müssen verschließbar sein. Gewerbeeinheiten müssen eigene WC's zugeordnet sein; diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

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

Wohnungs- und Teileigentum müssen einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien oder von einem gemeinschaftlichen Treppenraum haben. Es darf keine direkte Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümerinnen und Eigentümer erreichbar sein.

Die Stadt Dachau behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem tatsächlichen Baubestand vor Ort zu überprüfen.

Ob das Grundbuchamt beim Amtsgericht Dachau die Grundbucheintragung vornimmt, liegt im Ermessen des Grundbuchamtes. Wir bitten Sie daher in Ihrem eigenen Interesse, darauf zu achten, dass die erforderlichen Antragsunterlagen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Die Unterlagen sind im Stadtbauamt Dachau (Abt. 5.4 Bauordnung) einzureichen.

Stand: 20.04.2021