LANDKREIS
FREISING

Informationen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

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

Die zuständige Baugenehmigungsbehörde (z. B. das Landratsamt Freising) ist für die Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung zuständig.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungs- oder Teileigentum nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 3 WEG werden grundstücksbezogen erteilt – das bedeutet, alle Gebäude auf dem Grundstück müssen vollständig erfasst sein.

Voraussetzung für die Erteilung ist, dass jede Sondereigentumseinheit

- baulich vollständig **von anderen Einheiten und fremden Räumen getrennt** ist,
- über einen **eigenen, abschließbaren Zugang** vom Freien oder über ein gemeinsames Treppenhaus verfügt, und
- **Gemeinschaftseinrichtungen** (z. B. Heiz- oder Tankräume) für alle Eigentümer uneingeschränkt zugänglich sind.

Antragstellung

Bitte verwenden Sie das Antragsformular des Landratsamts Freising und tragen Sie darin genau die Einheiten ein, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen.

Bei bestehenden Gebäuden ist durch Ankreuzen zu bestätigen, dass die beigefügten Aufteilungspläne dem vorhandenen oder künftigen Baubestand entsprechen.

Aufteilungsplan

Folgende Planunterlagen sind (jeweils in DIN A3/DIN A4) erforderlich:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1:1000
- Grundrisse **aller Etagen** (auch nicht ausgebaute Dachräume / Spitzböden) mit Maßketten
- Alle Ansichten und Schnitte

Bitte legen Sie die Pläne **mindestens zweifach** vor. Eine Begrenzung auf den Maßstab 1:100 ist nicht mehr gegeben, jedoch sollte der Plan lesbar sein.

Bei **Änderungsanträgen** behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen für unveränderte Bereiche ihre Gültigkeit. In den Änderungsplänen sind nur die betroffenen Änderungen darzustellen.

🗎 Anforderungen an den Aufteilungsplan

- Alle Gebäudeteile sind **vollständig darzustellen** – einschließlich Grundrissen, Schnitten und Ansichten.
- Es muss klar erkennbar sein, **wie Gemeinschafts- und Sondereigentum abgegrenzt sind**.
- Bei **Mehrfachparkanlagen** ist jede Parkebene gesondert darzustellen und zu beschriften.
- Die Pläne müssen **mit der genehmigten Baugenehmigung** übereinstimmen (bei Neubauten).
- Bei Bestandsgebäuden müssen sie dem tatsächlichen oder künftigen abgeschlossenen Zustand entsprechen.
- Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder mit Tipp-Ex, Aufklebern oder Radierungen verändert sein.

🔢 Nummerierung der Einheiten

- Jede abgeschlossene Eigentumseinheit erhält eine **arabische Ziffer im Kreis (keine Buchstaben)**. Jeder Raum dieser Einheit (einschließlich Balkon) trägt **die gleiche Nummer**.
- Die **Nutzung der Räume** ist anzugeben.
- **Gemeinschaftseigentum** (z. B. Treppenhaus, Heizraum) bleibt ohne Nummer.

Baulich nicht abgeschlossene Bereiche (z. B. Gartenanteile, Terrassen) können nur dann Bestandteil des Sondereigentums sein, wenn sie durch **Maßangaben eindeutig bestimmt** und der Hauptsache untergeordnet sind.
Stellplätze – auch im Freien – können ein **eigenes Sondereigentum** bilden, wenn sie eindeutig vermessen und im Plan bezeichnet sind.

☐ Weitere Hinweise

Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einer Wohnung gehören, jedoch außerhalb der Einheit liegen, erhalten die gleiche Nummer. Diese Räume sind den jeweiligen Eigentumsanteilen zuzuordnen, andernfalls gelten sie als Gemeinschaftseigentum. Sie können nur dann eigenes Sondereigentum sein, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als notwendige Nebenräume genehmigt wurden (z. B. Kellerabstellräume).

Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Heiz- oder Tankräume) müssen zwingend im Gemeinschaftseigentum verbleiben.