

## Bauberatung

Montags von 8:00 - 12:00 Uhr



Landratsamt

Schwandorf

# Leitfaden zur Abgeschlossenheitsbescheinigung



Natürlich leb` ich hier.

Seite 1 von 3

## Ausfüllhilfe zu den Aufteilungsplänen

### Lageplan

- Für die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist ein aktueller amtlicher Lageplan, des Vermessungsamtes in Nabburg (Tel. 09433 24 0 50) oder in Neunburg vorm Wald (Tel. 09672 92 0 60), erforderlich. (Weitere Infos unter: [www.ldbv.bayern.de](http://www.ldbv.bayern.de))
- Zeichnen Sie in eine Kopie des amtlichen Lageplanes die betroffenen Gebäude ein.
- Kennzeichnen Sie das Grundstück (Umstrichelung, lila) und das betroffene Gebäude (Schraffur kreuzweise-diagonal, rot).

### Grundrisse Allgemein

- Stellen Sie alle begehbaren Grundrisse im lesbaren Maßstab dar.
- Geben Sie die genaue Nutzung der Räume (unzulässig ist eine Bezeichnung wie z.B. "Zimmer, Raum") an.

### Nummer

- Bezeichnen Sie alle zu derselben Einheit gehörenden Räume mit der gleichen **Nummer**, auch wenn sie außerhalb der Wohnung liegen. Die im Antragformular genannten Nummern sollen sich mit den Nummern im Aufteilungsplan decken. Es ist ein dokumentenechter Stift zu verwenden.

### Stellplätze/Freiflächen

- Stellen Sie Stellplätze oder Freiflächen maßstabsgerecht dar, an denen Sondereigentum begründet werden soll, und vermaßen Sie diese in Länge, Breite und Abstand zur Grundstücksgrenze.
- Stellen Sie jede Ebene einer Mehrfachparkanlage planerisch wie ein eigenständiges Stockwerk dar.

### Schnitt/Ansichten

- Stellen Sie alle zur Beurteilung notwendigen Schnitte und Ansichten im lesbaren Maßstab dar.

### Formular

- Füllen Sie als Antragsberechtigter den Antrag vollständig aus und unterzeichnen Sie diesen.
- Reichen Sie den Antrag, Lageplan und Aufteilungspläne in mind. 2-facher Ausfertigung bei Landratsamt Schwandorf ein.
- Die Aufteilungspläne dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen. Bei größeren Anlagen, ist die Darstellung eines Geschosses auf mehrere Planseiten zu verteilen. Legen Sie hierzu einen Übersichtsplan bei.
- Geben Sie Ihre Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.



### Landkreis Schwandorf

Wackersdorfer Str. 80  
92421 Schwandorf

Telefon 09431 471-430  
Telefax 09431 471-317

[bauordnung@landkreis-schwandorf.de](mailto:bauordnung@landkreis-schwandorf.de)

[www.landkreis-schwandorf.de](http://www.landkreis-schwandorf.de)

Sollten Sie noch Fragen haben, sind wir am Montag von 8:00 – 12:00 Uhr zur Beratung für Sie da. Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin. Stand 03/2022

Auszug aus der  
**Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von  
Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA)**

**§ 3 Antrag**

- (1) Antragsberechtigt ist der Eigentümer, der Erbbauberechtigte und jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht (zum Beispiel Erwerber).
- (2) Der Antrag ist schriftlich zu stellen.
- (3) Dem Antrag ist eine Bauzeichnung in mind. zweifacher Ausfertigung beizufügen und darf das Format DIN A3 nicht übersteigen. Die Bauzeichnung muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein.

**§ 4 Voraussetzungen**

- (1) Die Bescheinigung ist auszustellen, wenn
  1. die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, an denen Sondereigentum begründet oder ein Dauerwohnrecht bestellt werden soll, in sich abgeschlossen sind und
  2. die Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, durch Maßangaben bestimmt sind.
- (2) Die Bescheinigung ist ungeachtet bauordnungsrechtlicher Vorschriften zu erteilen.

**§ 5 Abgeschlossenheit**

- (1) Abgeschlossen sind Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, wenn sie
  1. baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind (zum Beispiel durch Wände und Decken) und
  2. einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben; der Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen.
- (2) Zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen können zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des jeweiligen Abschlusses gehören.

**§ 6 Maßangaben**

Die Maßangaben zu Stellplätzen und Teilen des Grundstücks müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

**§ 7 Sondereigentum  
an Stellplätzen**

- (1) Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören. Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein.
- (2) Absatz 1 gilt auch für einen Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage. In der Bauzeichnung muss jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, eindeutig bezeichnet werden (zum Beispiel „Nr. 5 (oben)“, „Nr. 6 (unten)“). Zulässig ist es auch, jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen (zum Beispiel „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“, „untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“).