

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Hinweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde

Allgemeines und Antragsstellung

Zu Sondereigentum können Wohnungen, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, Garagenstellplätze oder außerhalb des Gebäudes liegende Teile (z. B. offene Stellplätze, erdgeschossige Terrassen und Gartenanteile) werden. Hierfür ist ein Eintrag im Grundbuch erforderlich. Formelle Voraussetzung für den Eintrag ins Grundbuch ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für Wohnungseigentum oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit Aufteilungsplan.

Im Bereich der Großen Kreisstadt Erding wird diese Urkunde vom Sachgebiet Bauverwaltung ausgestellt. Der Antrag ist schriftlich einzureichen: Stadt Erding, Bauverwaltung, Landshuter Straße 1, 85435 Erding

Zur Bearbeitung des Antrags werden folgende Unterlagen benötigt:

- Vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Antragsformular
- Lageplan im Maßstab 1:000 vom Vermessungsamt (maximal ein Jahr alt)
- Aufteilungspläne (alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Gebäudes) im Maßstab 1:100

Es können weitere Unterlagen erforderlich sein (z. B. bei bestehenden Gebäuden eine Bestätigung, dass der derzeitige Baubestand den Aufteilungsplänen entspricht).

Die Antragsunterlagen werden in mindestens 2-facher Ausfertigung benötigt. Eine Ausfertigung ist für die Stadt Erding und eine Ausfertigung für das Grundbuchamt. Gegen eine zusätzliche Gebühr können weitere Fertigungen bescheinigt werden.

Das Antragsformular erhalten Sie auf unserer Internetseite: www.erding.de -> Rathaus & Bürgerservice -> Formulare

Damit wir Ihren Antrag zügig bearbeiten können, sind vollständige und fehlerfreie Antragsunterlagen erforderlich. Bitte beachten Sie hierzu die weiteren Hinweise:

Antragsberechtigung

Antragsberechtigt ist jede Person, die ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann. Insbesondere sind das Eigentümer/-innen sowie Erbbauberechtigte. Bei Personenmehrheiten ist jede einzelne Person berechtigt, den Antrag zu stellen.

Die Antragsberechtigung kann z. B. durch einen aktuellen Grundbuchauszug oder den Kaufvertrag nachgewiesen werden.

Form und Inhalt der Pläne

Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem WEG werden in der Regel pro Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen.

Es werden alle Grundrisse, Ansichten und Schnitte des Gebäudes im Maßstab 1:100 benötigt.

Die Pläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen (auch von nicht ausgebauten Dachräumen und Spitzböden).

Es muss ersichtlich sein, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegt und voneinander abgegrenzt ist.

Jedes Geschoss ist einzeln darzustellen.

Eine Darstellung des gesamten Grundstücks im Erdgeschossgrundriss ist erforderlich, wenn außerhalb des Gebäudes liegende Teile als Sondereigentum aufgeteilt werden sollen (Stellplätze, ebenerdige Terrassen oder Gartenanteile).

Neubauten: Die Aufteilungspläne müssen mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann frühestens zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden.

Bestehende Gebäude: Die Aufteilungspläne müssen dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen. Eine formlose Bestätigung hierüber ist dem Antrag beizulegen.

Die Stadt Erding behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem Bestand zu überprüfen.

Die Aufteilungspläne sind im oberen Drittel zu beschriften (Straße und Hausnummer, Planinhalt, Angabe der Fertigung und „Aufteilungsplan“). Außerdem ist Platz für einen behördlichen Stempel vorzusehen.



Alle Pläne sind vom Antragssteller zu unterschreiben.

Die Aufteilungspläne sind auf DIN A4 ohne Heftrand zu falten und dürfen nicht zusammengeklebt oder geheftet sein.

Auch aufgeklebte Klappen, handschriftlicher Änderungen usw. sind nicht erlaubt.

Nummerierung

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentumseinheit) ist mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis zu kennzeichnen. Jeder Raum muss mit der Ziffer der zugehörigen Sondereigentumseinheit versehen werden.

In jedem Raum ist die Nutzung einzutragen.

Räume die im Gemeinschaftseigentum bleiben sind nicht zu nummerieren. Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel Treppenträume, Heizung, nicht nutzbare Dachräume, Fahrradräume etc. bleiben.

Zuerst sind die Wohnungen durchzunummerieren, dann Räume die Teileigentum bilden (wie z. B. Läden und sonstige gewerbliche Räume), danach Garagen bzw. Garagenstellplätze oder offene Stellplätze.

Keller-, Speicher- und Hobbyräume erhalten die gleiche Nummer wie das zugehörige Sondereigentum.

Erdgeschossige Terrassen und Gartenanteile erhalten die gleiche Nummer wie das zugehörige Sondereigentum.

Vorliegen der Abgeschlossenheit

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, von einem gemeinschaftlichen Treppenraum oder einem Vorraum haben. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer erreichbar sein.

Wohnungseigentum

In jeder Wohnung muss sich eine Kochgelegenheit und ein Bad (mit einer Toilette und einer Badewanne oder Dusche) befinden. Bei der Küche oder Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind.

Teileigentum

Teileigentumseinheiten die Arbeits- oder Betriebsstätte sind (z. B. Laden, Büro), müssen Toiletten zugeordnet sein. Diese können auch außerhalb der Einheit liegen.

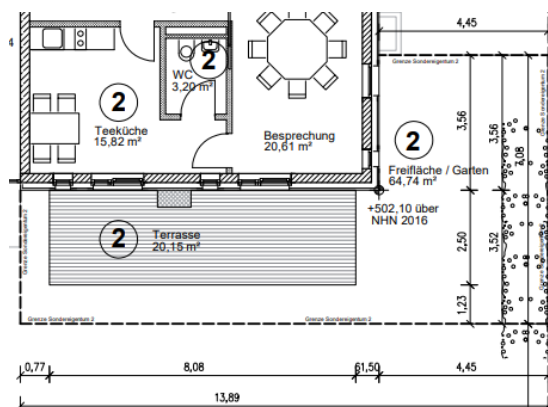
Keller-, Speicher- und Hobbyräume

Diese Räume müssen den Eigentumsanteilen zugeordnet werden oder ansonsten Gemeinschaftseigentum sein. Sie können dann ein eigenständiges Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung genehmigt sind (z.B. notwendiger Kellerabstellraum für eine Wohnung).

Bei Keller- und Speicherabteilen ist die Art des Abschlusses in die Pläne einzutragen, z.B. „abschließbare Lattenverschläge“.

Offene Stellplätze, erdgeschossige Terrassen und Gartenanteile

Außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks sind sondereigentumsfähig, wenn sie durch genaue Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt werden können.



Anstelle der Abgeschlossenheit genügt die Vermaßung. Im Aufteilungsplan sind Länge und Breite und Abstand zu den Grundstücksgrenzen anzugeben.

Separates Sondereigentum ist nur bei Stellplätzen möglich. Andere Grundstücksteile müssen einer Eigentumseinheit zu- und untergeordnet sein.

Garagenstellplätze

Garagenstellplätze und Stellplätze in Mehrfachparkern können Sondereigentum sein, wenn sie vermaßt sind.

Bei Mehrfachparkern ist jede Parkebene als einzelner Grundriss darzustellen (z. B. untere Parkebene, obere Parkebene). Verschiebepplatten sind nicht sondereigentumsfähig.

