

Information

für die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Allgemeines:

Abgeschlossenheitsbescheinigung für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 3 WEG werden pro Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen.

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

Antragsunterlagen:

1. Der Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten bzw. auch von anderen Personen, wenn diese ein berechtigtes rechtliches Interesse darlegen können (z. B. Erwerber), auszufüllen und zu unterzeichnen.
2. Die Abgeschlossenheit ist grundstücksbezogen zu prüfen. Dies bedeutet, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung auch nur grundstücksbezogen erteilt werden kann. Bei mehreren Grundstückseigentümern kann daher nur ein Antrag gemeinschaftlich oder von einem gemeinschaftlichen Vertreter gestellt werden. Die Bescheinigung und die Kostenrechnung erhält der benannte Antragsteller.
3. Dem Antrag sind entsprechende Aufteilungspläne in mindestens dreifacher Ausfertigung beizugeben. Hiervon verbleibt ein Plansatz im Landratsamt Ebersberg.
4. Bei bestehenden Gebäuden müssen die Aufteilungspläne dem vorhandenen Baubestand entsprechen. Dies ist im Antragsformular entsprechend zu bestätigen.
5. Die Aufteilungspläne dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen und müssen beinhalten:
 - einen aktuellen Lageplan 1:1000 aus dem alle auf dem Grundstück liegenden Gebäude ersichtlich sind. Dieser sollte nicht älter als ein Jahr sein.
 - sämtliche Ansichten (Osten, Süden, Westen und Norden) von allen auf dem Grundstück liegenden Gebäuden (hierzu gehören ggf. auch Garagen, Gerätehäuser etc.)
 - ein Schnitt mit Maßkette von allen auf dem Grundstück liegenden Gebäuden (ggf. auch Garagen, Gerätehäuser etc.)
 - sämtliche Grundrisse vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden, sowie ggf. Garagen und Gerätehäuser etc.

Eine gute Lesbarkeit der Aufteilungspläne muss gewährleistet sein.

6. Die Aufteilungspläne dürfen nicht zusammengeklebt oder –geheftet sein. Auch aufgeklebte Klappen, Tippexeintragungen oder Radierungen sind nicht zulässig. Handschriftliche Änderungen sind deutlich und mit einem festen Stift (kein Bleistift) vorzunehmen (z. B. „Nummer im Keller geändert“, mit Datum und Unterschrift versehen).

7. Für den Antrag auf Erteilung einer Änderungs- bzw. Ergänzungsbescheinigung genügt die Vorlage von den Planunterlagen, die die Änderung bzw. Ergänzung betreffen (z. B. bei einem nachträglichen Dachgeschossausbau genügt die Vorlage des Grundrisses, Schnittes und der Ansichten für das betreffende Dachgeschoss). Es ist insoweit darzustellen, was konkret Gegenstand der beantragten Änderung ist, nicht betroffene Bereiche sind auszustreichen. Zusätzlich zu diesen Planunterlagen ist eine Kopie der bereits erteilten und vom Grundbuchamt eingetragenen Abgeschlossenheitsbescheinigung vorzulegen.
8. Die Grundrisse sind wie folgt zu nummerieren und zu bezeichnen (bei handschriftlicher Nummerierung ist ein fester Stift, kein Bleistift zu verwenden):
- Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet. Diese muss in jedem Raum und in den Balkonen der Einheit im Grundrissplan eingetragen sein (z. B. ist in jedem Raum, der zur Wohnung 1 gehört, eine 1 in einem Kreis einzutragen).
 - Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum. Um einen Raum im Gemeinschaftseigentum handelt es sich dann, wenn bei diesem Raum eine Nutzung mehrerer Wohnungseigentümer vorliegt (wie z. B. gemeinschaftliches Treppenhaus, gemeinschaftlicher Heizungsraum etc.). Hierbei ist auch zu beachten, dass der Weg zum Gemeinschaftsraum ebenfalls im Gemeinschaftseigentum liegen muss, und nicht durch Sondereigentum führen darf.
 - Räume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören (wie z.B. Keller-, Speicher-, Hobbyräume, Garagen, Tiefgaragenstellplätze etc.), jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer der zugehörigen Wohnung. Ist die Zuordnung zur entsprechenden Wohnung jedoch noch nicht bekannt, können diese auch zum selbständigen Teileigentum benannt werden.
Beispiel: Liegen auf dem Grundstück zwei Eigentumseinheiten vor, Wohneinheit 1 und 2 mit zwei Garagen, so können die Garagen, anstatt mit den Ziffern 1 und 2 auch mit den Ziffern 3 und 4 bezeichnet werden.
 - An Stellplätzen sowie außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstückes (z. B. Terrassen, Gartenanteile) kann ebenfalls Sondereigentum begründet werden, wenn diese durch Maßangaben bestimmt sind. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Fläche ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen. Der Zugang darf nicht über anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Sicherung über ein Nachbargrundstück führen.
 - Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören (sprich gleiche Bezifferung wie z. B. Wohnung). Wenn der Stellplatz über das Gemeinschaftseigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein (sprich eigene Bezifferung).
Gleiches gilt auf für Stellplätze in sog. „Mehrfachparkanlagen“. In den Bauzeichnungen muss jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, eindeutig bezeichnet werden (beispielsweise „Nr. 5 (oben)“, „Nr. 6 (unten)“). Zulässig ist es auch jede Ebene der Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen (z. B. „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“, „untere Stellplätze in Mehrfachparkanlagen“).
 - Außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstückes können ausdrücklich nicht als eigenständiges Sondereigentum ausgewiesen werden, sondern müssen die gleiche Ziffer wie beispielsweise die Wohnung erhalten. Des Weiteren muss die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.

- In jedem Raum ist die vorhandene Nutzung im Grundriss anzugeben (z. B. ist in dem Raum der als Küche genutzt wird auch die Raumbezeichnung „Küche“ einzutragen).