

# **FAQ´S ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG - HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN ZUR ABGESCHLOSSENHEITS- BESCHEINIGUNG NACH DEM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (WEG)**

Stand: Februar 2023

## Inhaltsverzeichnis

FAQ´S ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG -	1
HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN ZUR ABGESCHLOSSENHEITS- BESCHEINIGUNG NACH DEM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (WEG)	1
1. Was ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung?	2
2. Was ist die gesetzliche Grundlage?	2
3. Wofür wird eine Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt?	2
4. Was ist der Unterschied zwischen Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum und Sondernutzungsrecht?	2
5. Wer kann eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen?	3
6. Welche (baulichen) Voraussetzungen müssen erfüllt sein?	3
7. Können Stellplätze und Grundstücksflächen mit in die Abgeschlossenheits- bescheinigung aufgenommen werden?	3
8. Welche Unterlagen und Pläne werden für den Antrag benötigt?	4
9. Warum müssen die Unterlagen in zweifacher Ausfertigung* eingereicht werden?	4
10. Was muss bei den Antragsformalitäten noch berücksichtigt werden?	4
11. Was wird bei Antragstellung geprüft?	4
12. Welche Unterlagen gehören zur Abgeschlossenheitsbescheinigung dazu?	5
13. Was kostet die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung?	5
14. Ist eine Wohn- und Nutzflächenberechnung erforderlich?	5
15. Was passiert, wenn nach dem Ausstellen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung bauliche Änderungen vorgenommen werden?	5
16. Verliert eine Abgeschlossenheitsbescheinigung irgendwann ihre Gültigkeit?	5
17. Wie geht es weiter, nachdem die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde?	5

## 1. Was ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung?

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine amtliche Bestätigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, dass eine Wohnung oder Nutzungseinheit baulich hinreichend (durch Wände, Decken und einen abschließbaren Zugang) von anderen Wohnungen oder Räumen getrennt, also abgeschlossen ist. Weiterhin kann sie konkret vermessene Grundstücksflächen, wie Stellplätze oder Terrassen, enthalten.

## 2. Was ist die gesetzliche Grundlage?

Das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. März 1951 in der Fassung vom 12. Januar 2021 sowie die Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohneigentumsgesetz (AVA) von 6. Juli 2021 bilden die gesetzliche Grundlage für die Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt die Bauaufsicht, dass die Voraussetzungen der §§ 7 Abs. 4 S.1 Nr. 2 (Wohn- bzw. Teileigentum) und 32 Abs. 2 S.2 Nr. 2 (Dauerwohnrecht) WEG vorliegen.

## 3. Wofür wird eine Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt?

Sie dient – zusammen mit dem Aufteilungsplan – der Gliederung eines Gebäudes in Wohn- und/oder Teileigentum, damit diese als eigenständige Einheiten ins Grundbuch eingetragen werden können.

Auf diese Weise kann ein Mehrparteienhaus in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, um diese einzeln zu veräußern. Außerdem ist so eine Regelung für spätere Erben oder die Sicherung von Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht möglich.

## 4. Was ist der Unterschied zwischen Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum und Sondernutzungsrecht?

**Sondereigentum** ist „echtes“ Eigentum, also Alleineigentum der Wohnungseigentümerin oder des Wohnungseigentümers. Dazu zählen:

- Wohnungen (als Wohnungseigentum bezeichnet). Hierzu gehören im Allgemeinen die Räume der Wohnung (einschließlich Bodenbeläge, Einbaumöbel, nicht tragende Wände innerhalb der Wohnung und die Sanitärinstallationen).
- Nicht zu Wohnzwecken dienende und in sich abgeschlossene Räume, soweit sie nicht für den gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer gedacht sind. Dies können Kellerräume, Büroräume, Lagerräume, Praxisräume, etc. sein (als Teileigentum bezeichnet)
- Stellplätze oder andere außerhalb der Gebäude liegende Teile des Grundstücks

Zum **Gemeinschaftseigentum** zählen die nicht als Sondereigentum bestimmte Grundstücksfläche, die tragenden Teile des Gebäudes, Dach und Fenster etc. und Anlagen und Einrichtungen die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (Treppenhäuser, Aufzüge, Fahrradräume, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Hausflure, Waschräume, etc.).

Mit **Sondernutzungsrecht** belegte Flächen oder Gebäudebestandteile sind gemeinschaftliches Eigentum. Hier wird einer Eigentümerin oder einem Eigentümer ein alleiniges Nutzungsrecht eingeräumt. Sondernutzungsrechte können an Gartenflächen, Stellplätzen und Abstellräumen außerhalb der Wohnung eingeräumt werden. Sondernutzungsrechte können im Notarvertrag festgelegt werden. Sie gehören **nicht** zum Prüfumfang der Abgeschlossenheitsbescheinigung.

## **5. Wer kann eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen?**

Antragsberechtigt ist jede Person, die ein berechtigtes Interesse an der Bescheinigung nachweisen kann (zum Beispiel eine Käuferin oder ein Käufer durch Vorlage eines Kaufvertrags). Die Eigentümerin oder der Eigentümer muss jedoch in jedem Fall auf dem Antragsformular unterschreiben.

Ist eine weitere Partei beteiligt, welche weder im Antragsformular aufgeführt ist, noch den Antrag stellvertretend eingereicht hat, muss dem Antrag eine entsprechende Vollmacht beigelegt sein.

## **6. Welche (baulichen) Voraussetzungen müssen erfüllt sein?**

Eine Wohnung oder (gewerbliche) Nutzungseinheit gilt als abgeschlossen, wenn sie baulich, tatsächlich, räumlich und funktionell vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist (zum Beispiel durch Wände und Decken) und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Treppenhaus oder einem Vorraum des Gemeinschaftseigentums hat. Ist eine Wohn- beziehungsweise Nutzungseinheit nur über eine andere Einheit zu erreichen, so ist diese nicht in sich abgeschlossen.

Eine Wohneinheit muss so ausgestattet sein, dass sie als Wohnraum nutzbar ist. So muss eine Wohnung zum Beispiel über eine Toilette und eine Dusche oder eine Badewanne sowie eine Küche oder Kochgelegenheit verfügen, die innerhalb der Wohnung liegen. Dabei müssen sich die Räume – beispielsweise Küche und Bad – nicht auf einer Etage befinden, sondern können auch übereinander liegen, sofern sie über eine Treppe innerhalb des eigenen Sondereigentums, also der Wohnung, verbunden sind.

Einer abgeschlossenen Wohnung können auch zusätzliche Räume außerhalb der Wohnung zugeordnet sein. Diese müssen im Aufteilungsplan allerdings mit der gleichen Nummer wie die Wohnungen bezeichnet und ebenfalls verschließbar sein. Dies gilt auch für "nicht zu Wohnzwecken dienende Räume". Dabei handelt es sich um sonstige Räume, die sich im Unterschied zu den Wohnungen aus ihrer Zweckbestimmung ergeben, wie zum Beispiel gewerbliche Räume, Praxisräume, Abstellräume, Garagen, Keller, Lager etc.

Als abgeschlossen gelten auch vermessene Grundstücksflächen, wie zum Beispiel Stellplätze, Terrassen, Gartenanteile etc. Diese benötigen keine bauliche Abgrenzung, solange sie durch Maßangaben eindeutig auf dem Grundstück verortet sind.

Treppenhäuser, Heizungsräume, Hausanschlussräume, Fahrradkeller, Trockenräume, Spielplätze etc. sind zwingend Gemeinschaftseigentum. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümerinnen und Eigentümer erreichbar sein, der Zugang darf nicht durch fremdes Sondereigentum führen.

## **7. Können Stellplätze und Grundstücksflächen mit in die Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgenommen werden?**

Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann zu einer Wohn- oder Teileigentumseinheit gehören. Ist der Zugang über Gemeinschaftseigentum gesichert, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein.

Ein Stellplatz gilt als abgeschlossen, wenn er durch Maßangaben oder dauerhafte Begrenzungen versehen und nummeriert ist. Hierbei trägt die Fläche entweder die Nummer, des zu ihm gehörenden Sondereigentums oder eine eigene Nummer als Sondereigentum. Die Abgeschlossenheit ist möglich für Stellplätze aller Art, wie (Tief-)Garagen, ebenerdige Außenstellplätze, Mehrfachparkanlagen etc. Wichtig sind die eindeutige Verortung und Bezeichnung.

Stellplätze ohne Nummerierung gelten als Gemeinschaftseigentum.

Analog ist die Bescheinigung der Abgeschlossenheit für ebenerdige Grundstücksflächen wie Terrassen durch die genaue Vermaßung der Flächen möglich.

## **8. Welche Unterlagen und Pläne werden für den Antrag benötigt?**

- a) Folgende Unterlagen müssen in der Regel in **einfacher Ausfertigung** eingereicht werden:
  - unterschriebenes Antragsformular
  - gegebenenfalls Vollmacht (wenn die Ansprechpartnerin oder der Ansprechpartner für die Bauaufsicht NICHT die den Antrag stellende Person ist)
- b) Folgende Aufteilungspläne müssen mindestens in **zweifacher Ausfertigung\*** eingereicht werden:
  - Auszug aus dem Liegenschaftskataster/der Liegenschaftskarte (alternativ ein Lageplan vom Vermesser - in der Regel bei Neubauten, die noch nicht im Kataster eingetragen sind)
  - Freiflächen-/Lageplan des gesamten Grundstücks
  - alle Grundrisse jeder vorhandenen Etage von Keller bis Dach-/Spitzboden
  - mindestens einen Schnitt von jedem Gebäude
  - alle Ansichten des/der Gebäude(s)

Die Bearbeitung des Antrages beginnt erst mit Vollständigkeit der Unterlagen (Antrag, vollständige und korrekte Aufteilungspläne).

Weitere detaillierte Informationen und Erläuterungen zu den einzureichenden Antrags- und Planunterlagen finden Sie im Merkblatt zum Antrag auf Erstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung, das dem Antragformular angeschlossen ist.

## **9. Warum müssen die Unterlagen in zweifacher Ausfertigung\* eingereicht werden?**

Ein Exemplar der Abgeschlossenheitspläne verbleibt bei der Bauaufsicht. Die zweite Ausfertigung wird der Antragstellerin oder dem Antragsteller zusammen mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung zugesandt.

Besteht Interesse an mehr als nur einer Ausfertigung, so können Mehrausfertigungen ausgestellt werden. Die entsprechende Anzahl der Unterlagen muss entsprechend mit dem Antrag eingereicht werden. Für die Mehrausfertigungen fallen zusätzliche Gebühren an (siehe dazu auch Punkt 14 „Was kostet die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung?“)

## **10. Was muss bei den Antragsformalitäten noch berücksichtigt werden?**

Alle eingereichten Pläne und sonstige Objektunterlagen müssen bei Bestandsbauten dem genehmigten Zustand und bei Neubauten dem Planungsstand entsprechen. Genehmigungspflichtige Abweichungen des Ist-Zustandes von den eingereichten Plänen oder der genehmigten Ausführung bleiben auch mit Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung illegal und die erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung wird unwirksam.

## **11. Was wird bei Antragstellung geprüft?**

Der Antrag wird nach den Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) geprüft. Die Bauaufsicht prüft, ob die Einheiten abgeschlossen und über das Gemeinschaftseigentum zugänglich sind, sowie, ob die Voraussetzungen von Wohnraum erfüllt und die Pläne korrekt sind.

Eine baurechtliche Prüfung findet nicht statt. Daher ist das Ausstellen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht mit einer Baugenehmigung für Gebäude oder Gebäudeteile auf einem Grundstück gleichzusetzen. Ein nicht genehmigter baulicher Zustand wird durch diese Bescheinigung vonseiten der Bauaufsicht weder legalisiert noch geduldet. Die Antragstellerin oder der Antragssteller hat vielmehr selbst zu prüfen, ob die eingereichten Aufteilungspläne mit dem tatsächlich genehmigten Zustand übereinstimmen.

## **12. Welche Unterlagen gehören zur Abgeschlossenheitsbescheinigung dazu?**

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung umfasst die von der Bauaufsichtsbehörde ausgestellte Bescheinigung sowie die Aufteilungspläne selbst. Die Verbindung der Unterlagen zueinander wird durch einen grünen Stempel auf den Plänen verdeutlicht, der sich auf die entsprechende Bescheinigung bezieht.

## **13. Was kostet die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung?**

Die Kosten für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung richten sich vor allem nach der Anzahl der Sondereigentumsanteile und Ausfertigungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die einzelnen Tarife sind in der Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung festgesetzt.

## **14. Ist eine Wohn- und Nutzflächenberechnung erforderlich?**

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen ist nicht erforderlich.

Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sowie andere außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, müssen durch Maßangaben eindeutig bestimmt sein. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe (m<sup>2</sup>-Angaben) und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

## **15. Was passiert, wenn nach dem Ausstellen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung bauliche Änderungen vorgenommen werden?**

Existiert bereits eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für die betreffende Einheit und ist diese noch vorhanden beziehungsweise beim Grundbuchamt eingereicht worden, muss bei nachträglichen baulichen Veränderungen, beispielsweise dem Ausbau des Dachgeschosses oder der Zusammenlegung zweier Wohnungen, lediglich ein Nachtrag gestellt werden.

## **16. Verliert eine Abgeschlossenheitsbescheinigung irgendwann ihre Gültigkeit?**

Die von der Bauaufsicht ausgestellte Abgeschlossenheitsbescheinigung behält immer ihre Gültigkeit – auch, wenn sie nicht dem Grundbuchamt zur Teilung vorgelegt wurde. Die Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung müssen jedoch mit dem Bauzustand vor Ort übereinstimmen und den aktuellen gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

## **17. Wie geht es weiter, nachdem die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde?**

Mithilfe der Abgeschlossenheitsbescheinigung kann die Notarin oder der Notar eine Teilungserklärung fertigen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung muss dann zusammen mit dem Teilungsvertrag beim Grundbuchamt eingereicht werden, damit dort die Aufteilung erfolgen kann. Anschließend erhält jedes Sondereigentum eine eigene Grundbuchblattnummer und kann somit einzeln verkauft oder übertragen werden.