



Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) Hinweise zur Antragstellung

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die formelle Eintragungsvoraussetzung im Grundbuchverfahren. Die Bescheinigung nach § 7 (4) Satz 1 Nr. 2 WEG ist kein Verwaltungsakt, sondern eine Wissenserklärung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen nach § 3 (3) WEG erfüllt sind.

Die inhaltlichen Anforderungen an die Abgeschlossenheit werden für die Verwaltungspraxis durch die am 13.07.2021 in Kraft getretene Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) konkretisiert.

Allgemeine Informationen

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z.B. Praxisräume, Läden, Werkstatträume, sonstige gewerbliche Räume) eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück und das Gebäude, soweit es nicht zu Sondereigentum erklärt wurde oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Gemeinschaftseigentum, z.B. Treppenhäuser, Heizungsraum muss für alle Eigentümer erreichbar sein und darf nicht über ein anderes Sondereigentum führen.

Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind und **Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks** (Gartenfläche, Terrasse) durch **Maßangaben im Aufteilungsplan** (Länge und Breite der Fläche sowie ihr Abstand zu den Grundstücksgrenzen) bestimmt sind. Werden sie nicht mit Maßangaben versehen, bleiben derartige Fläche im Gemeinschaftseigentum. Bei **Einzelgaragen** genügt weiterhin die unbemaßte Darstellung. Das Sondereigentum an einem **Stellplatz** kann alleiniger Gegenstand einer Teileigentums-einheit sein (eigenständige Nummer) oder zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Nummer des jeweiligen Sondereigentums) gehören.

Abgeschlossenheit liegt vor, wenn die Räume durch **Wände und Decken baulich abgetrennt** sind und einen **eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Treppenhaus oder einem Vorraum** haben. Der Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung (Grunddienstbarkeit) über ein Nachbargrundstück führen.

Zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen können **zusätzliche abschließbare Räume** außerhalb des jeweiligen Abschlusses gehören, z.B. Abstellräume, auch hier gilt das Zugangserfordernis.



Wohnungseigentum kann nur an **einem Grundstück** gebildet werden, das gilt auch, wenn die verschiedenen Grundstücke demselben Eigentümer gehören.

Grundstück: eng umgrenzter Teil der Erdoberfläche, katastertechnisch und unter **einer** selbständig laufenden Nummer im Grundbuch verzeichnet (ein Grundstück kann daher aus mehreren Flurstücken bestehen).

Soll Wohnungseigentum begründet werden, das sich über **mehrere Grundstücke** erstreckt, so sind diese Grundstücke vorher grundbuchlich zu vereinigen.

Wohnungseigentum muss **an dem gesamten Grundstück** und nicht nur an Teilflächen gebildet werden. Nicht betroffene Teilflächen müssen vorher abgetrennt werden.

Die **Prüfung des Antrags** erfolgt ausschließlich nach den Vorschriften des WEG, es wird keine baurechtliche Prüfung vorgenommen. Es wird auch nicht überprüft, ob die Antragsunterlagen mit dem Baugenehmigungsstand des Gebäudes übereinstimmen. Mit einer Abgeschlossenheitsbescheinigung wird also ein baurechtlich ungenehmigter Zustand nicht legalisiert.

Die **Verantwortung für die Richtigkeit** der Antragsunterlagen liegt beim Antragsteller.

Daher wird empfohlen, im Vorfeld zu prüfen, ob die Antragsunterlagen dem tatsächlichen genehmigten Bauzustand entsprechen oder den künftigen Baubestand darstellen.

Wird festgestellt, dass der **tatsächliche bauliche Zustand nicht mehr mit dem Aufteilungsplan** übereinstimmt, kann die Baubehörde die Abgeschlossenheitsbescheinigung **für kraftlos erklären**.

Bei **Änderungsanträgen** sind nur die betroffenen Änderungen darzustellen, andere Bereiche sind durchzustreichen, weil die bereits erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung weiterhin gültig ist.

Antrag

Antragsberechtigt sind Eigentümer oder Erbbauberechtigte oder auch andere Personen, wenn sie ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht (z.B. Erwerber) oder ein Dritter, der bevollmächtigt wurde, z.B. Notar

Erforderliche Unterlagen

1. Schriftlicher Antrag formlos 1-fach
 - Name, Anschrift, Unterschrift Antragsteller
 - ggf. Vollmacht
 - Angaben zum Grundstück
(Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundbuchblatt-Nr.)
2. aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte/Katasterkarte mind. 2-fach
3. Lageplan des gesamten Grundstücks mind. 2-fach
(soll Sondereigentum an Stellplätzen und Teilen des Grundstücks wie Gartenflächen, Terrassen erklärt werden, ist eine **Bemaßung erforderlich**)
4. Bauzeichnungen (**dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen**) mind. 2-fach
 - Grundrisse aller begehbaren Geschosse vom Keller bis Dach-/Spitzboden
 - Schnitte
 - alle Ansichten des/der Gebäude(s)

Eine Ausfertigung der Abgeschlossenheitsbescheinigung verbleibt bei der Bauaufsicht, die zweite ist für das Grundbuchamt. Wünscht der Antragsteller **weitere Ausfertigungen**, sind entsprechend weitere Exemplare der Antragsunterlagen einzureichen.

Ein **Lageplan** des Grundstücks ist stets erforderlich, denn nur aus ihm ist ersichtlich, ob oder in welchem Umfang Sondereigentum außerhalb des Gebäudes erklärt werden soll.

Bauzeichnungen sind die **Grundrisse aller begehbaren Geschosse** (vom Keller bis zum Spitzboden, auch wenn dieser nicht ausgebaut ist), **Schnitte und sämtliche Ansichten**. Alle demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks sollen **bezeichnet** werden und sind mit der jeweils **gleichen Nummer** zu kennzeichnen, das gilt auch für sondereigentumsfähige Balkone, Dachterrassen (wenn sie **allein** von der betreffenden Wohnung aus zugänglich sind). Als Symbol ist ein Kreis um die Nummer üblich, aber nicht vorgeschrieben. Zusätzlich können zu einer Einheit gehörenden Räume farbig umrandet oder unterlegt werden. Es muss eindeutig sein, was Sondereigentum wird und was gemeinschaftliches Eigentum bleibt. Wird ein Raum **nicht** dem Sondereigentum zugewiesen, steht dieser im **gemeinschaftlichen Eigentum**.

Auf die Darstellung von Gemeinschaftseigentum oder Sondernutzungsrechten kann verzichtet werden.

Befinden sich auf dem Grundstück **mehrere Wohn- oder Gewerbegebäude**, so sind die einzelnen Sondereigentumsanteile **fortlaufend** zu nummerieren, also nicht für jedes Gebäude neu beginnend.

Die Pläne werden später der als „Aufteilungsplan“ bezeichnete Teil der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Sie dürfen deshalb **keine Korrekturauftragungen (TippEx) Aufkleber o.ä. aufweisen**.

Kosten

Die Kosten für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bestimmt sich nach der Anzahl der dargestellten Einheiten (je Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume). Der Tarif beträgt 50,00 € je Nutzungseinheit nach Tarifstelle 27.4 der Verwaltungsgebührenverordnung (VwGebV) des Landes Schleswig-Holstein.