

Was ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung?

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, auch Abgeschlossenheitserklärung genannt, ist eine Bescheinigung darüber, dass einzelne Einheiten eines Gebäudes voneinander hinreichend räumlich getrennt sind. Zusammen mit einer Teilungserklärung und einem Aufteilungsplan ist die Abgeschlossenheitserklärung Voraussetzung dafür, dass einzelne Wohnungen eines Mehrfamilienhauses als separate Einheit im Grundbuch eingetragen werden können. Wer also einzelne Wohnungen eines Mehrfamilienhauses getrennt voneinander verkaufen, vererben oder verschenken will, braucht eine Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Rechtsgrundlage für die Bescheinigung der Abgeschlossenheit bildet das Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Was sind die Voraussetzungen für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung?

Um eine Abgeschlossenheitserklärung zu erhalten, müssen einige bauliche Voraussetzungen gegeben sein.

Voraussetzungen – Abgeschlossenheitsbescheinigung bei Wohneigentum

- Die Einheit muss geeignet zum Wohnen sein. Das ist nur dann gegeben, wenn neben mindestens einem Raum zum Wohnen und Schlafen auch eine Kochgelegenheit und ein Bad mit Toilette vorhanden ist.
- Die Einheit muss abschließbar sein.
- In der Wohneinheit muss hinreichender Schall- und Wärmeschutz gewährleistet sein.
- Die gesetzlichen Vorschriften zum Brandschutz müssen eingehalten werden.
- Die Räume können auch auf verschiedenen Etagen liegen, sofern sie durch Treppen miteinander verbunden sind.

Voraussetzungen – Abgeschlossenheitsbescheinigung bei Teileigentum

Während Wohneigentum Räumlichkeiten sind, in denen gewohnt wird, handelt es sich bei Teileigentum um gewerblich nutzbare Räumlichkeiten, also beispielsweise einen Laden, ein Restaurant, ein Büro oder eine Praxis.

Voraussetzung für eine Aufteilung ist:

- dass die Räume verschließbar sind
- dass eine Toilette vorhanden ist
- dass Schall- und Brandschutz eingehalten werden.

Wo wird die Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt?

Zuständig für die Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist dabei die Bauaufsichtsbehörde – in manchen Bundesländern kann dies aber auch ein öffentlich bestellter oder anerkannter Sachverständiger für Bauwesen vornehmen.

Wer kann eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen?

Nur ein bestimmter Personenkreis kann eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen. Dazu gehören:

- der oder die Eigentümer
- der oder die Erbbauberechtigten
- Personen, die ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung haben wie bevollmächtigte Anwälte
- Personen, die von einem der genannten Antragsberechtigten eine Einverständniserklärung haben.

Unabhängig davon, wer eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt: ohne bestimmte Unterlagen und Dokumente gibt es keine Bescheinigung. Dabei macht es einen großen Unterschied, in welcher Stadt, Behörde oder Bundesland die Antragstellung stattfindet. Denn während in der einen Bauaufsichtsbehörde nur ein paar Unterlagen vorzulegen sind, verlangt die andere einige zusätzliche Dokumente.

Welche Unterlagen werden zur Antragstellung benötigt?

Folgende Unterlagen benötigt man für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung:

- Antragsformular (erhältlich in Bauaufsichtsbehörden beziehungsweise online auf deren Seite)
- Lageplan im Maßstab 1:1000 (abhängig vom Ort darf dieser in der Regel nicht älter sechs Monate sein)
- Aufteilungsplan im Maßstab 1:100 in mindestens zweifacher Ausführung, dazu gehören alle Ansichten, Schnitte, Grundrisse sämtlicher Gebäude und Gebäudeteile, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden und dem dazugehörigen Lageplan des Grundstücks. Es muss zudem ersichtlich sein, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen, wie sie voneinander abgegrenzt sind und dass die Wohnungen und sonstige Räume in sich abgeschlossen sind.

Nummerierung der Aufteilungspläne

Die aufgeteilten Wohnungen müssen genau gekennzeichnet werden:

- Alle zu einer Wohnung gehörenden Einzelräume sind dabei mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.
- Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) muss mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet werden.
- Jeder Raum, einschließlich der Balkone muss mit der Kennziffer der zugehörigen Eigentumseinheit nummeriert werden.
- Die Nutzung der Räume muss angegeben werden.

- Räume ohne Kreis und Ziffer sind Gemeinschaftseigentum.
- Ob und wie Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum zu nummerieren sind, hängt von den Vorgaben der jeweiligen Behörde ab.

Neben einer ordnungsgemäßen Nummerierung sollten die Pläne generell sehr detailliert sein – denn wenn es unter Eigentümern zu Unstimmigkeiten kommt, kann der Aufteilungsplan herangezogen werden, um eine Lösung zu finden. Zudem ist ein genauer Plan auch dann von Vorteil, wenn die Behörde stichprobenartig eine Ortskontrolle durchführt.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!