



## **Hinweise zur Erlangung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i.d. Fassung seit dem 01.12.2020**

### **A. Ausgangspunkt**

Die sog. „Abgeschlossenheitsbescheinigung“ des Baurechtsamtes ist die Basis für die Aufteilung eines Grundstücks in Sondereigentum (Wohnungseigentum/nicht zu Wohnzwecken dienende Räume). Mit ihr wird festgelegt, welche Gebäude- und Grundstücksteile Sondereigentum einzelner Eigentümer sind bzw. sein können; nicht sondereigentumsfähige Gebäudeteile stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer.

### **B. Grundsätze**

- Maßgebende Vorschriften: §§ 7 Abs. 4 und 32 Abs. 2 WEG; §§ 3-8 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem WEG (AVA)
- Die Abgeschlossenheitsbescheinigung setzt auch für Neubauten nicht mehr die vorherige Erteilung der Baugenehmigung voraus, § 4 Abs. 2 AVA
- Wird die Erteilung der Bescheinigung nicht elektronisch beantragt, dürfen die Aufteilungspläne das Format **DIN A3** nicht übersteigen, § 3 Abs. 3 AVA
- Die dem Baurechtsamt einzureichenden Bauzeichnungen müssen *Grundrisse, Schnitte und Ansichten* aller Gebäude sowie der Freiabstellplätze und sonstiger außerhalb des Gebäudes liegender Grundstücksteile umfassen, an denen Sondereigentum begründet werden soll; bloße Fotos/Bilder muss das Grundbuchamt nicht akzeptieren  
→wichtig z.B. bei einem vom Haus separaten Garagengebäude
- Alle Räume und Freiflächen, die zum selben Sondereigentum gehören sollen, müssen in den Plänen *mit der gleichen Nummer* versehen sein →“Nummern“, d.h. nicht nur Bezeichnung mit Buchstaben; ein Mehrfachparker (z.B. Doppelparker/Vierfachparker) kann für jeden Stellplatz eine eigene Nummer, ggf. zusätzlich mit Lagebezeichnung, erhalten, § 7 Abs. 2 AVA
- Die Sondereigentumseinheiten müssen in sich „*abgeschlossen*“ sein (→Wände/Decken/Türen); bei Stellplätzen (im Freien, in Carports und in einer Garage) und Freiflächen (z.B. Terrasse/Garten) sind zur Erlangung der Sondereigentumsfähigkeit **Maßangaben** im Aufteilungsplan erforderlich, § 3 Abs. 3 WEG und § 6 AVA
- Die einzelnen Sondereigentumseinheiten sollten *fortlaufend*, bei Mehrhausanlagen/Garagen ggf. jeweils mit einem aussagekräftigen Buchstabenzusatz *nummeriert* werden
- Die Nummerierung/Bezeichnung der Sondereigentumseinheiten in der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Baurechtsamtes muss mit der Nummerierung/Bezeichnung in den Plänen übereinstimmen

### C. Praktische Tipps

- Kellerräume, Abstellräume, Terrassen, Gartenteile, Freiabstellplätze/Garagen/Tiefgaragenstellplätze sollten im Zweifel ausdrücklich alle (!) als abgeschlossen bescheinigt werden, auch wenn diese Bauteile nicht von vornherein, sondern ggf. erst später einem bestimmten Sondereigentum zugeordnet werden sollen  
→ nur Räume *im Sondereigentum* können an Personen außerhalb der Eigentümergemeinschaft veräußert werden
- Das gesamte Gemeinschaftseigentum muss über Gemeinschaftseigentum erreichbar sein (Stichwort: keine „gefangenen Räume“ im Gemeinschaftseigentum → Ein Dachboden, der nur über Wohnungseigentum erreichbar ist, kann nicht Gemeinschaftseigentum bleiben)
- Die *Miteigentumsanteile* der einzelnen Einheiten werden regelmäßig nach dem Verhältnis der Wohnflächen verteilt (→ Architekt); für Stellplätze/Carports/Garagen/Tiefgaragenstellplätze im Zweifel besonders niedrige Anteile bilden
- *Sondernutzungsrechte* (Nutzungsbefugnisse für einzelne Eigentümer unter Ausschluss anderer Eigentümer) können sowohl an Bauteilen bzw. Flächen im Gemeinschaftseigentum als auch an „eigentlich“ als abgeschlossen bescheinigten (und damit im Grundsatz sondereigentumsfähigen) Räumen bzw. Flächen eingeräumt werden; das Baurechtsamt ist hierfür nicht zuständig
- Die Abgeschlossenheitsbescheinigung sollte mindestens *in dreifacher Fertigung* (aufteilender Eigentümer, Notar, Grundbuchamt) ausgestellt werden, wenn nicht ohnehin elektronisch beantragt