



FAQ's Abgeschlossenheitsbescheinigung

Häufig gestellte Fragen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Stand: Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Was ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung?	3
2. Was ist die gesetzliche Grundlage?	3
3. Wofür wird eine Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt?	3
4. Wer kann eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen?	3
5. Welche (baulichen) Voraussetzungen müssen erfüllt sein?	3
6. Können Stellplätze und Grundstücksflächen mit in die Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgenommen werden?	4
7. Was ist der Unterschied zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie Sondernutzungsrecht?	4
8. Welche Unterlagen und Pläne werden für den Antrag benötigt?	5
9. Warum müssen die Unterlagen in zweifacher Ausfertigungen eingereicht werden?	5
10. Was muss bei den Antragsformalitäten noch beachtet werden?	6
11. Was wird bei Antragstellung geprüft?	6
12. Welche Unterlagen gehören zur Abgeschlossenheitsbescheinigung dazu?	6
13. Wie lange dauert die Bearbeitung des Antrags	6
14. Was kostet die Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung?	7
15. Wie wird die Wohn- und Nutzfläche berechnet?	7
16. Was passiert, wenn nach dem Ausstellen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung bauliche Änderungen vorgenommen werden?	7
17. Verliert eine Abgeschlossenheitsbescheinigung irgendwann ihre Gültigkeit?	7
18. Wie geht es weiter, nachdem die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde?	8
19. Was brauche ich sonst noch?	8

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, und voll umfänglich nutzbar ist. Weiterhin kann sie konkret vermessene Grundstücksflächen, wie Stellplätze oder Terrassen, enthalten.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung wird pro Grundstück ausgestellt und muss **alle Gebäude auf einem Grundstück umfassen**, d.h. alle Häuser, Garagen und abschließbaren baulichen Anlagen.

Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht oder ein Dauernutzungsrecht muss nur die entsprechende Einheit dargestellt werden.

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 Wohnungseigentumsgesetz (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. Wer kann eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen?

Antragsberechtigt ist jede Person, die Eigentümerin oder der Eigentümer muss jedoch in jedem Fall auf dem Antragsformular unterschreiben, auch wenn die Beantragung durch eine andere Person erfolgt. Ebenso ist eine Vollmacht beispielsweise erforderlich, wenn der Schriftverkehr zu den Plänen über ein Architekturbüro läuft. Dann ergänzt beziehungsweise korrigiert die Architektin oder der Architekt die Pläne direkt und reicht diese ein. Die Eigentümerin oder der Eigentümer bekommt als Antrag stellende Person die entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung direkt zugesendet.

Ebenfalls berechtigt sind Personen, die ein berechtigtes Interesse an der Bescheinigung nachweisen können (zum Beispiel eine Käuferin oder ein Käufer durch Vorlage eines Kaufvertrags).

5. Welche (baulichen) Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Eine Wohnung 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 Wohnbeziehungsweise 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. Sind im genehmigten Altbestand Bad oder Dusche nicht vorhanden, kann hier nur eine Bescheinigung über Teileigentum, nicht aber über Wohnungseigentum ausgestellt werden. 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.

6. 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 dauerhaften 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.

7. 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

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. Sie gehören nicht zum Prüfumfang der Abgeschlossenheitsbescheinigung.

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

Welche Unterlagen im konkreten Einzelfall vorzulegen sind, erfragen Sie am besten beim zuständigen Sachgebiet der Bauaufsicht.

Telefonnummer: 0611 31-6392 | -7712

E-Mail: baulasten@wiesbaden.de

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)
- Änderungsbeschreibung (nur bei Nachträgen)
- Wohn- und Nutzflächenberechnung

Folgende Aufteilungspläne müssen in der Regel **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)
- Freiflächenplan des gesamten Grundstücks
- Grundriss jeder vorhandenen Etage von Keller bis Spitzboden
- mindestens einen Schnitt von jedem Gebäude
- alle Ansichten des/der Gebäude(s), gezeichnet oder als Farbfoto

Detaillierte Informationen zu den Unterlagen und Aufteilungsplänen finden Sie auch in unserem Leitfaden Antragsunterlagen und Pläne Abgeschlossenheitsbescheinigung.

9. Warum müssen die Unterlagen in zweifacher Ausfertigungen 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 ebenfalls 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. Dies wird zwar in der Regel nicht von der Bauaufsicht überprüft, aber genehmigungspflichtige Abweichungen des Ist-Zustandes von den eingereichten Plänen oder der genehmigten Ausführung bleiben auch mit Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung illegal.

Pläne

Die Pläne sollen das Format DIN A3 nicht überschreiten und müssen lesbar sein. Der Maßstab darf frei gewählt werden, muss jedoch überprüfbar sein (keine Verzerrung, Vergrößerung oder Verkleinerung). Auf den Plänen müssen der Maßstab, sowie die Angaben zum Grundstück wie Gemarkung Flur, Flurstück, Straße und Hausnummer stehen.

Für die Bearbeitung des Antrags sind Maßketten oder die Angabe der Quadratmeter hilfreich.

Detaillierte Informationen und Erläuterungen zu den einzureichenden Antrags- und Planunterlagen finden Sie in unserem Leitfaden „**Antragsunterlagen und Pläne Abgeschlossenheitsbescheinigung**“

11. Was wird bei Antragstellung geprüft?

Der Antrag wird nach den Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) geprüft. Die Bauaufsicht kontrolliert also lediglich, 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 jedoch 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 Antragsteller 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, in der aufgeführt wird, welche Einheiten mit welchen Nummern als abgeschlossen bescheinigt werden und wie viele Aufteilungspläne zu der Bescheinigung gehören 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. Wie lange dauert die Bearbeitung eines Antrags auf Abgeschlossenheitsbescheinigung?

Die Bearbeitung des Antrages beginnt erst mit Vollständigkeit der Unterlagen (Antrag, vollständige und korrekte Aufteilungspläne) und dauert je nach Größe des Bauvorhabens ca. zwei bis vier Wochen. Bei Neubauten kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung frühestens zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden.

14. Was kostet die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung?

Die Kosten für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung richten sich nach der Anzahl und der Größe der Wohn- bzw. der Nutzungseinheit sowie danach, ob es sich um die erstmalige Ausstellung der Bescheinigung oder um einen Nachtrag zur bestehenden Bescheinigung handelt.

Die Satzung über die Erhebung von Bauaufsichtsgebühren der Landeshauptstadt Wiesbaden (Bauaufsichtsgebührensatzung) vom 15. August 2022 gibt für die Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung je Wohnungs- oder Teileigentum ein **Gebührenrahmen von 100 bis 500 Euro** vor. Die konkrete Höhe der Gebühr richtet sich im Einzelfall nach dem Verwaltungsaufwand, genauso wie im Falle eines Nachtrags.

Für eine Mehrausfertigung werden 25 Prozent der für das Original erhobenen Gebühr angesetzt.

15. Wie wird die Wohn- und Nutzfläche berechnet?

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt wie auch im Baugenehmigungsverfahren, entsprechend der Wohnflächenverordnung.

16. 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 Grundbuch eingereicht worden, muss bei nachträglichen baulichen Veränderungen, beispielsweise dem Ausbau des Dachgeschosses oder der Zusammenlegung zweier Wohnungen, lediglich ein Nachtrag gestellt werden. Für den Nachtrag ist das Antragsformular der Landeshauptstadt Wiesbaden zu verwenden.

Dieser Nachtrag enthält nur noch diejenigen Pläne, aus denen sich die Änderungen ergeben, beispielsweise Grundrisse, Schnitte und Ansichten. Nicht benötigte Unterlagen werden ungestempelt zurückgegeben.

Neben den geänderten Plänen, muss eine sogenannte Änderungsbeschreibung eingereicht werden, in der kurz schriftlich beschrieben wird, welche Änderungen zur Urbescheinigung neu bescheinigt werden sollen. Bei Änderungsanträgen für vor 2021 erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist zusätzlich ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster einzureichen.

Die dann ausgestellte Abgeschlossenheitsbescheinigung beinhaltet nur die geänderten Wohnungen beziehungsweise Räume. Die vorangegangenen Abgeschlossenheitsbescheinigungen behalten für die von der Änderung nicht betroffenen Einheiten ihre Gültigkeit.

Sofern sich die Größe von Wohn- bzw. Nutzungseinheiten ändert, ist auch eine korrigierte Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung vorzulegen.

17. 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. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung kann jedoch durch einen Nachtrag ergänzt und damit aktualisiert werden.

18. 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.

19. Was brauche ich sonst noch?

Mit der „Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung)“ verordnete die Landesregierung bei Wohnungs- oder Teileigentum nach § 1 des WEG einen Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde nach § 172 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus besteht für Wiesbaden, als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, bei Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen, die bereits vor dem 12. Mai 2022 bestanden haben, das Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB.

Zuständig für die nach § 172 Abs. 4 BauGB erforderliche Genehmigung innerhalb der Stadtverwaltung Wiesbaden ist das **Stadtplanungsamt – 6103 Städtebau**

Kontakt: staedtebau@wiesbaden.de

Zuständig für die sogenannte Umwandlungsgenehmigung nach § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB innerhalb der Stadtverwaltung Wiesbaden ist das **Amt für Soziale Arbeit – 5108 Abteilung Wohnen**

Kontakt: wohnen@wiesbaden.de

Impressum:

Bauaufsicht der Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65198 Wiesbaden

