

Abgeschlossenheitsbescheinigung | S. 1

Gemäß **§ 3 Abs. 2 WEG** soll **Sondereigentum** nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder die sonstigen Räume *in sich abgeschlossen* sind. Die Vorschrift ist allerdings als bloße *Sollvorschrift* ausgestaltet, was folgende Auswirkungen hat:

- Wird SE - unter Verstoß gegen das Abgeschlossenheitserfordernis des § 3 Abs. 2 WEG - eingeräumt, so ist der Verstoß unerheblich.
- Der Fortbestand des SE wird durch bauliche Änderungen, die die Abgeschlossenheit aufheben, in keiner Weise berührt.

Andererseits darf das Grundbuchamt ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung *kein Wohnungseigentum* im Grundbuch eintragen.

Die Voraussetzungen für die Abgeschlossenheit finden sich nicht im WEG, sondern in Nr. 5 der **Allgemeinen Verwaltungsvorschrift** für die Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Danach sind „abgeschlossen“ solche Wohnungen,

- die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z.B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden entsprechen,
- einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben

und

- bei denen Wasserversorgung, Abguss und WC innerhalb der **Wohnung** liegen.

Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören, die dann allerdings verschließbar sein müssen.

Die Erfordernisse gelten für Räume, die nicht zu Wohnzwecken dienen, entsprechend.

Die **Abgeschlossenheitsbescheinigung** wird auf Antrag des Grundstückseigentümers durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde erteilt. Dem Antrag ist eine Bauzeichnung beizufügen, aus der sich die Wohnungen, auf die sich das Wohnungseigentum beziehen soll und die sonstigen Räume, auf die sich das **Teileigentum** beziehen soll, ersichtlich sind. Darin sind alle zu demselben Recht gehörenden Räume mit jeweils der gleichen Nummer zu versehen.