

Merkblatt 8 Baurecht: Abgeschlossenheitsbescheinigung

1 Abgeschlossenheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Rechtsgrundlagen der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Sondereigentum, Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht finden sich im Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

WEG BGBI. I, S. 34
vom 12.01.2021

Für Verfahrensfragen gilt die Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 (4) Satz 1 Nr. 2 und § 32 (2) Satz 2 Nr. 2 WEG vom 06.07.2021 (AVA) (Bundesanzeiger vom 12.07.2021).

Die Bescheinigung wird auf der Grundlage der Anlagen 1 und 2 zur AVA erstellt.

§ 8 (1) AVA

2 Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung

2.1 Zuständige Behörde

Die Bescheinigung wird von der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt. Für die Landeshauptstadt Erfurt ist dies das **Bauamt**.

§ 2 AVA
§ 58 ThürBO

2.2 Antragsteller

Antragsberechtigt ist der Eigentümer, der Erbbauberechtigte und jede Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht (z.B. Erwerber). Folgende Nachweis sind vorzulegen oder werden bei Bedarf nachgefordert:

§ 3 (1) AVA

- Eigentümer (aktueller Grundbuchauszug, max. 3 Monate alt)
- WEG (Eigentümergeinschaft), (Grundbuchauszug), bei Vollmacht für einen Vertreter müssen alle Eigentümer unterschreiben, wenn es sich bei der beantragten Bescheinigung um das gesamte Eigentum handelt
- bei Nachträgen (z.B. Änderungen nur einer Wohnung) kann auch nur der Eigentümer der gegenständlichen Wohnung Antragsteller sein (Grundbuchauszug)
- Firmen, Vertretungsberechtigter mit Vollmacht (Grundbuchauszug, Registerauszug)
- Architekten/Entwurfsverfasser –nur mit Vollmacht des Eigentümers (Grundbuchauszug)

2.3 Form des Antrages

Der Antrag ist **schriftlich** zu stellen. Da es für diesen Antrag keinen öffentlich bekannt gemachten Vordruck gibt, wird empfohlen, den im [Bürgerservice Bauverwaltung](#) und im Internet unter www.erfurt.de kostenlos erhältlichen Antragsvordruck zu verwenden.

§ 3 (2) AVA

Wichtig:

Es wird das bescheinigt, was nach den Angaben im Antragsformular (im Antrag) als abgeschlossen zu erklären ist.

Der **Antrag mit** den notwendigen **Vollmachten/Nachweisen** sowie die zugehörigen Unterlagen: **Bauzeichnungen, aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte/Katasterkarte und ggf. ein Lageplan** sollten mindestens in

§ 3 (3) AVA

zweifacher Ausfertigung eingereicht werden. Sind Mehrfertigungen (mehrere Urkunden) der Abgeschlossenheitsbescheinigung erwünscht, so sind durch den Antragsteller weitere Exemplare der Antragsunterlagen einzureichen und diese entsprechend anzugeben.

3 Anforderungen an die Unterlagen

3.1 Inhalt des Antrages

Der Antrag muss folgende Angaben enthalten:

- bei Nachträgen zu einer erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung ist das Aktenzeichen der bestehenden Bescheinigung anzugeben
- Name, Anschrift des Antragstellers -> Unterschrift nicht vergessen
- bei juristischen Personen: Angabe des gesetzlichen Vertreters
- bei Eigentümergemeinschaften/Eheleuten: Angabe des Vertreters
- wenn Antragsteller nicht Eigentümer ist: Vollmacht des Eigentümers und
- Angaben zum Grundstück (Ort, Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur, Flurstück) nach aktuellem Kataster

Die **Kopie des aktuellen Grundbuchauszuges**, ggf. Kaufvertrag, werden bei Bedarf nachgefordert.

Nach dem WEG kann Eigentum nur an einem Grundstück gebildet werden. Für ein Grundstück aus mehreren Flurstücken muss eine Vereinigung gemäß § 890 BGB vorliegen. Diese rechtliche Vereinigung erfolgt dadurch, dass die betroffenen Flurstücksnummern im Grundbuch unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis gebucht werden. Eine katastermäßige Verschmelzung ist nicht erforderlich, aber möglich.

3.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasterkarte)

Dem Antrag ist ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte / Katasterkarte (erhältlich in der Kartenstelle des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, max. 3 Monate alt) beizufügen. Das entsprechende Flurstück ist farbig zu kennzeichnen. Da der Auszug Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird, sollte auf eine gute Qualität (keine unleserliche oder maßstabsveränderte Kopie) geachtet werden.

Amt für Geoinformation
und Bodenordnung,
Kartenstelle,
Warsbergstr. 3
[Kartenstelle | Erfurt.de](https://www.kartenstelle-erfurt.de)

3.3 Lageplan

Ein Lageplan wird erforderlich, wenn außerhalb des Gebäudes noch anderes Sondereigentum erklärt werden soll (sog. Annexeigentum, z.B. Garagen, Carport, Abstellräume und Nebenanlagen, Stellplätze, Teile des Grundstückes). Das Format soll DIN A3 nicht überschreiten. Das Sondereigentum ist eindeutig vom Gemeinschaftseigentum und Sondernutzungsrechten zu trennen. Die Sondereigentumsflächen (auch Stellplätze) außerhalb von Gebäuden sind mit Bezug zu den katastermäßigen Grundstücksgrenzen zu bemaßen, damit eine eindeutige Verortung stattfinden kann. Dieser Plan ist von einem öffentlich bestellten Vermesser (ÖbVI) oder einem dafür fachlich geeigneten Planersteller (z.B. Entwurfsverfasser) mit Bestätigung der Katastergrenzen durch einen ÖbVI zu erstellen. Selbst gezeichnete Grundstücksgrenzen werden nicht akzeptiert. Sondernutzungsrechte sind nicht darzustellen.

§ 3 (3) und § 6 AVA

3.4 Bauzeichnungen, Kennzeichnung der Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

Es sind sämtliche Gebäude und Gebäudeteile mit allen Grundrissen (aller begehbaren Geschosse) möglichst maßstäblich darzustellen und max. im Format DIN A3 vorzulegen. Kann aufgrund der max. Größe des Papierformates ein Maßstab nicht eingehalten werden, ist dies im Planspiegel anzugeben und die Zeichnungen sind mit aussagefähigen Maßangaben zu versehen. Die Maße sind auf Gebäudekanten zu beziehen. Bei zweifelhafter Lesbarkeit können andere Pläne gefordert werden.

§ 3 (3) AVA

Auf die Darstellung von Gemeinschaftseigentum oder Sondernutzungsrechten kann verzichtet werden. Bei Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht reicht die Darstellung der entsprechenden Wohnung bzw. der entsprechenden Räume.

Besondere Anforderungen an die Ausstattung der Wohnungen werden nach neuer AVA nicht mehr gestellt.

§ 5 (1) AVA

In den Grundrissen ist die Nutzung der einzelnen Räume anzugeben, soweit diese für Abgeschlossenheit von Bedeutung sind.

Zu einer abgeschlossenen Einheit können zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des jeweiligen Abschlusses gehören.

§5 (2) AVA

In den Bauzeichnungen ist das Sondereigentum eindeutig mittels Nummerierung (umgeben von einem Kreis) zu kennzeichnen. Eine farbige Darstellung (als Flächen) der Eigentumseinheiten ist wünschenswert. Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum sind nicht zu kennzeichnen. Sondereigentum, welches außerhalb der abgeschlossenen Wohnung liegt (z.B. abschließbare Abstell-, Boden- oder Kellerräume sowie Tiefgaragen- oder Garagenstellplätze oder ebenerdige Stellplätze sowie andere Sondereigentumsflächen) können die gleiche Nummer erhalten wie die entsprechend zugeordnete Eigentumseinheit. Es ist jedoch auch möglich, diese als getrennte Sondereigentumsanteile fortlaufend weiter zu nummerieren (z.B. Wohnungen mit Nummer 1 bis 7, Kellerräume mit Nummer 8 bis 15, Garagenstellplätze mit Nummer 16 bis 25, ebenerdige Stellplätze Nummer 26 bis 32 usw.). Es ist zu beachten, dass Hausanschlussräume und Heizräume immer Gemeinschaftseigentum sind.

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

Das Sondereigentum an einem ebenerdigen Stellplatz oder einem Stellplatz in einem Carport/einer Carportanlage kann zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören. Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch als alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit (Sondereigentum) sein.

§ 7 (1) AVA

Bauzeichnungen

Neubauten

- Bauzeichnungen der Genehmigungsplanung, jedoch im Format max. DIN A3 (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) auch der Garagen oder Schuppen, jedes Geschoss einzeln
- Bauzeichnungen maßstäblich oder nachvollziehbar bemaßt (bei Verkleinerungen auf DIN A3)

Wenn Bauzeichnungen aus der Baugenehmigung (mit Baugenehmigungsstempel) verwendet werden sollen, werden diese

ausschließlich als schwarz-weiß Kopie akzeptiert. Die Eintragungen für die Abgeschlossenheit können dann farbig erfolgen.

Bestandsgebäude

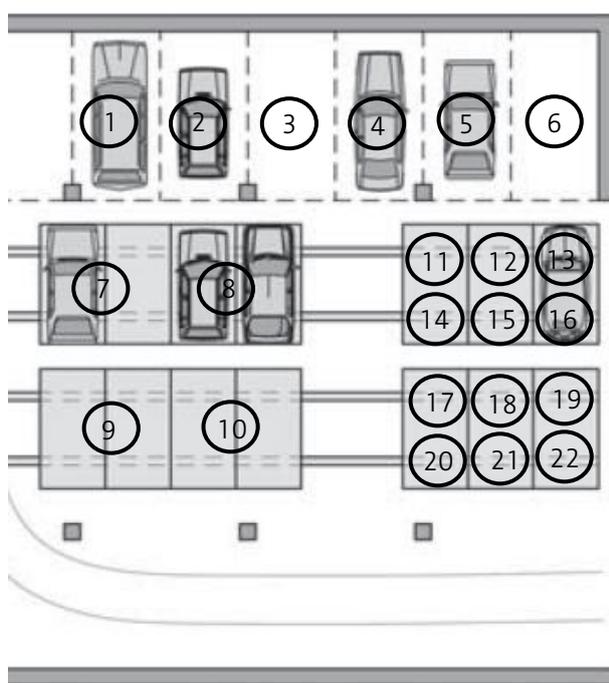
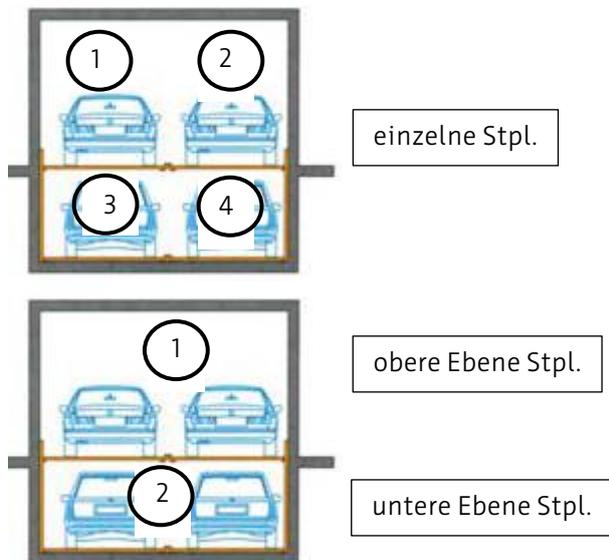
§ 3 (3) Satz 3 AVA

- Baubestandszeichnung für Grundrisse, dabei können auch Kopien (keine Fotos) von Archivunterlagen verwendet werden
- Ansichten von Bestandsgebäuden (nur bei Nebenanlagen und Garagen) können durch Fotos dokumentiert werden

Stellplätze im Mehrfachparkanlagen (Modulparker)

§ 7 (2) AVA

- eindeutige Bezeichnung in den Bauzeichnungen, wenn an den einzelnen Stellplätzen in der Anlage Sondereigentum gebildet werden soll, z.B. 'Nr. 5 (oben), Nr. 6 (unten)'
- zulässig ist auch, jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen, z.B. 'obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen' oder 'untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen'



Beispiel:
 Schema TG-Grundriss:

- 1 bis 6 = TG-Stellplätze klassisch, nur Sondereigentum, wenn einzeln über Gemeinschaftseigentum erreichbar
- 7 bis 10 = zwei Mehrfachparkanlagen (Module) auf jeweils zwei Ebenen – nach Ebenen mit jeweils 4 Stpl (z.B. Modul 1: Ebene 1 = Nr. 7, Ebene 2 = Nr. 8)
- 11 bis 22 = zwei Mehrfachparkanlagen (Module) auf jeweils zwei Ebenen, alle Stellplätze werden einzeln als Sondereigentum gebildet

Schema Mehrfachparker, einzelnes Sondereigentum, Quelle: Vorlesungsunterlagen TU Wien über www.google.de, bearbeitet

In den Aufteilungsplänen dürfen keine Tipp-Ex-Auftragungen, Radierungen oder Aufkleber vorhanden sein, da diese zum Bestandteil einer Urkunde werden. Weiterhin dürfen keine nachträglichen Änderungen auf den Zeichnungen vorgenommen werden.

4. Besonderheiten

4.1 Änderungsanträge

Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind grundstücksbezogen. Für jedes Grundstück wird **nur eine** Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt.

Änderungen hinsichtlich der Zuordnung von Sondereigentum sowie andere Veränderungen an den Sondereigentumsanteilen werden als Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung bearbeitet. Dargestellt werden nur die Änderungen gegenüber den beim Grundbuchamt befindlichen Plänen (z.B. bei nachträglichem Ausbau eines Dachgeschosses, einer Nutzungsänderung, Anbau von Balkonen etc.). Die entsprechend erforderlichen Baugenehmigungen sind zuvor einzuholen.

4.2 Grundstücksteilung/-verschmelzung

Wohnungseigentum darf nicht an mehreren Grundstücken begründet werden. Insofern eine Grundstücksteilung, z.B. bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück, beabsichtigt ist, so müssen zunächst der vermessungsamtliche Veränderungsnachweis vorliegen und die neuen Grundstücksgrößen sowie die Flurstücksnummern bekannt sein. Eine Kopie des Veränderungsnachweises ist den Unterlagen beizufügen.

Sind bei einer Abgeschlossenheitsbescheinigung Überbauungen von Nachbargrundstücken betroffen, so muss die dingliche Sicherung der Überbauung den Antragsunterlagen beigelegt werden. Ist diese vorhanden, so kann auch eine Überbauung auf einem Teil eines Fremdgrundstückes in die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit einbezogen werden.

5 Kosten

Es werden folgende Gebühren nur gegen Vorkasse erhoben:

5.1 Erstbescheinigung

Wohnung mit zugeordnetem Sondereigentum (z.B. Garage, Schuppen, Kellerraum, TG-Stellplatz, Stellplatz, Fläche mit Sondereigentum; gleichlautend nummeriert) - pro Wohnung
50,00 EUR 'nicht zu Wohnzwecken dienend' - Sondereigentum
(Gewerbereinheit, TG-Stellplatz, Keller, Garage, Abstellraum, Stellplatz, Teilfläche) - pro Sondereigentum 50,00 EUR

Thüringer
Baugebührenverordnung
von 8.09.2020 (GVBl. S.
490)

Tarifstelle Nr. 8.6

5.2 Änderungsanträge

Nachtrag wegen Bildung weiterer Wohnungen oder Sondereigentums - pro Wohnung oder Sondereigentum 50,00 EUR

ThürVwKostG i. V. m.
ThürAllgVwKostO

Nachtrag wegen Verschiebung der Aufteilungsnummern bei Wohnungen, Kellerräumen oder TG-Stellplätzen - je Wohnung/Sondereigentum 50,00 EUR oder Festlegung im Einzelfall

Es werden grundsätzlich nur zwei Exemplare gefertigt, 1 x erhält der Antragsteller als gesiegelte Urkunde zurück. Weitere Ausfertigungen sind gegen gesonderte Gebühr möglich. Die Gebührenerhebung erfolgt dann zusätzlich nach Zeitaufwand.

5.3 Beglaubigte Kopien bereits erstellter Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Es ist möglich beglaubigte oder einfache Kopien von
Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu erhalten.

Dazu muss das berechnete Interesse nachgewiesen werden (siehe Punkt 2.2).
Ein formloser schriftlicher Antrag ist notwendig. Auskünfte, ob zu Gebäuden
eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt, erhalten Sie im
Bauaktenarchiv der Bauaufsicht. [Archiv Bauaufsicht | Erfurt.de](https://www.bauaufsicht-erfurt.de)

Die **Anträge** sind im **Bauamt, Bürgerservice Bauverwaltung** zu stellen.

Die **Bearbeitung** erfolgt im **Bauamt, Abteilung Bauaufsicht**.

Eine Übersicht, in welchen Baubereich der Antrag bearbeitet werden wird,
können Sie hier einsehen: [Baurecht / Bauanträge | Erfurt.de](https://www.bauamt-erfurt.de/baurecht/bauantraege)

ThürVwKostG i. V. m.
ThürAllgVwKostO

Warsbergstr. 3,
Verbindungsbau, Zi.
B.E35

Warsbergstr. 3, Zi. B.102

Stand: 02/2022