

Abgeschlossenheit

Überblick

Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Sondereigentum kann also nicht nur an der in sich abgeschlossenen Wohnung begründet werden, sondern auch an außerhalb der Wohnung liegenden Räumen, sofern diese verschließbar sind. Bei der Begründung von Wohnungseigentum muss zur Eintragung ins Grundbuch der Eintragungsbewilligung eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beigefügt werden.

1 Allgemein

Die Sollbestimmung des **§ 3 Abs. 2 WEG** schreibt zwar nicht zwingend vor, dass Sondereigentum nur nach Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung begründet werden kann, gängige Praxis der Grundbuchämter ist aber, dass eine **Teilungserklärung** erst vorgenommen wird, wenn die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde eingereicht ist.

2 Sondereigentum

2.1 Was bedeutet Abgeschlossenheit?

Abgeschlossenheit bedeutet im weitesten Sinne die Grenze zwischen **Gemeinschaftseigentum** und **Sondereigentum** innerhalb der Wohnanlage und des Grundstücks. Voraussetzung für die Abgeschlossenheit einer Eigentumswohnung ist, dass mindestens eine Küche bzw. Kochnische, ein Bad oder eine Dusche und ein WC vorhanden sind - also eine Haushaltsführung in der Wohnung möglich ist. Weitere Voraussetzung für eine Abgeschlossenheit von Sonder- oder **Teileigentum** ist, dass diese Eigentumsbereiche gegenüber dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie anderen Sonder- bzw. Teileigentumseinheiten mit Wänden, Decken und Böden abgetrennt sind. Weiter ist ein separater, abschließbarer Zugang über das gemeinschaftliche Eigentum erforderlich.

Die Räume einer Wohnung müssen dabei nicht auf einer Etage liegen. Wohnungseigentum kann auch an übereinander liegenden Räumen begründet werden, soweit diese durch eine Treppe miteinander verbunden sind. Zusätzliche, zum Sondereigentum gehörende Räume wie Dach- und Kellerräume, die sich außerhalb der Wohnung befinden, müssen verschließbar sein.

2.2 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung

Voraussetzung für die Eintragung in das Grundbuch ist also der Nachweis der Abgeschlossenheit mit Hilfe der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Der Inhalt der Abgeschlossenheitsbescheinigung ergibt sich aus der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gem. **§ 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG** und **§ 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG**.

Achtung

Keine Aussage über baurechtlich zulässige Nutzung

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung trifft keinerlei Aussagen über eine baurechtlich zulässige Nutzung. Über die zulässige bauliche Nutzung wird ausschließlich im baurechtlichen Genehmigungsverfahren befunden, wonach es insbesondere unzulässig ist, die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung von Stellplatznachweisen abhängig zu machen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist formelle Eintragungsvoraussetzung, ohne deren Vorliegen das Grundbuchamt Sonder- und/oder Teileigentum nicht eintragen darf. Der Nachweis der Abgeschlossenheit erfolgt dabei durch Anheften des Aufteilungsplans an die Teilungserklärung. Der **Aufteilungsplan** bedarf baubehördlicher Genehmigung. Das Grundbuchamt lehnt die Anlegung der Wohnungseigentumsgrundbücher grundsätzlich dann ab, wenn es zur Überzeugung kommt, dass das Sondereigentum nicht in sich abgeschlossen ist. Das Grundbuchamt ist bei dieser Beurteilung nicht an die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde gebunden.

Achtung

Altbauten

Werden Altbauten in Wohnungseigentum umgewandelt, so besteht nunmehr Einigkeit, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung auch dann erteilt werden kann, wenn Wände und Decken heutigen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz nicht gerecht werden.

3 Problem: Wanddurchbrüche

Nach der Grundsatzentscheidung des BGH, Beschluss v. 21.12.2000, V ZB 45/00 stellen Wanddurchbrüche zwischen zwei Wohnungen, die zum Verlust der Abgeschlossenheit oder auch einem der **Teilungserklärung** widersprechenden Zustand führen, nicht bereits aus diesen Gründen einen für die anderen Wohnungseigentümer nicht hinnehmbaren Nachteil dar. In diesem Zusammenhang ist nämlich grundsätzlich zu berücksichtigen, dass bereits nach den Bestimmungen des WEG nicht jede Baumaßnahme, die auch unter Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen oder aber die Teilungserklärung durchgeführt wird, Ansprüche der übrigen Wohnungseigentümer begründen soll.

Achtung

Tragende Wand

Wird eine im Gemeinschaftseigentum stehende tragende Wand durchbrochen, ist ein entsprechender Nachteil jedoch erst dann zu verneinen, wenn der Durchbruch keinen wesentlichen Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums darstellt. Insbesondere darf keine Gefahr für die konstruktive Stabilität des Gebäudes und dessen Brandsicherheit geschaffen werden (BGH, a.a.O.). Das BayObLG, Beschluss v. 14.2.2002, 2Z BR 187/01 hat in diesem Zusammenhang entschieden, dass ein derartiger Nachteil im Sinne des **§ 14 Nr. 1 WEG** als Folge des beabsichtigten Wanddurchbruchs nur durch Vorlage einer statischen Unbedenklichkeitsbescheinigung und einem entsprechenden Nachweis über die Brandsicherheit ausgeschlossen werden kann.

4 Teileigentum

An die Abgeschlossenheit von **Teileigentum** werden weniger strenge Anforderungen gestellt, da die Abgeschlossenheit hier am Nutzungszweck orientiert ist. Aufgrund der Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gem. **§ 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG** und **§ 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG** gelten die für das Sondereigentum festgelegten Erfordernisse sinngemäß auch für das Teileigentum, sodass jedenfalls auch in

Teileigentumseinheiten zumindest eine Toilette vorhanden sein muss, wenn es sich nicht lediglich um eine Lagerhalle handelt, in der ansonsten nicht gearbeitet wird.

5 Garagen

Die Abgeschlossenheit erfordert stets abgeschlossene Räume. Eine Ausnahme besteht jedoch hinsichtlich dauerhaft markierter Garagenstellplätze. Gemäß **§ 3 Abs. 2 S. 2 WEG** gelten Garagenstellplätze als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Als dauerhafte Markierung kommen hiernach Wände aus Stein oder Metall, Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall sowie Markierungssteine oder ähnliche Maßnahmen in Betracht, die den anderen zumindest gleichzusetzen sind. Dabei genügt jedoch nicht ein bloßer Farbanstrich, es muss sich um eine sichtbare und stets rekonstruierbare bauliche und zeichnerische Festlegung in der Garage gemäß dem **Aufteilungsplan** handeln.

Achtung

Verkauf an gemeinschaftsfremde Dritte

An diesen Garagenstellplätzen kann Sondereigentum begründet werden, da sie als abgeschlossen gelten (**§ 3 Abs. 2 S. 2 WEG**). Die einzelnen Stellplätze können sondereigentumsfähig gemacht und veräußert werden, wovon jedoch abzuraten ist. Werden nämlich derartige Garagenstellplätze an gemeinschaftsfremde Dritte veräußert, so können diese allein durch den Erwerb eines einzigen Stellplatzes bei allen Belangen der Gesamtanlage mitbestimmen.

Dem Erfordernis der Abgeschlossenheit genügen jedoch nur Kfz-Stellplätze in Sammelgaragen, nicht aber Freiflächenstellplätze. An diesen können nur **Sondernutzungsrechte** begründet werden, da es an dem für das Sondereigentum vorausgesetzten Gebäude fehlt. Gleiches gilt für Stellplätze auf einem nicht überdachten Oberdeck eines Gebäudes (beispielsweise des Garagengebäudes). Auch diese können nicht Gegenstand des Sondereigentums sein, da es hier an dem sachenrechtlich bestimmbar abgeschlossenen Gesamtraum fehlt. Gegen die Einräumung eines Sondernutzungsrechts spricht aber auch hier nichts (siehe **Sondernutzungsrecht**).

6 Notarielle "Vollzugsgebühr"

Beurkundet der Notar eine **Teilungserklärung** und holt er zwecks Begründung von Wohnungs- und Teileigentum auftragsgemäß die Abgeschlossenheitsbescheinigung ein, fällt hierfür die Vollzugsgebühr gemäß **§ 146 Abs. 1 KostO** an (OLG Zweibrücken, Beschluss v. 13.2.2002, 3 W 17/02). Hierüber besteht weitgehend Einigkeit, denn wird vom Notar auftragsgemäß die Abgeschlossenheitsbescheinigung von der zuständigen Baubehörde eingeholt, übt er hierbei eine Tätigkeit aus, die nicht schon aufgrund der Beurkundung der Teilungserklärung zur eigentlichen Beurkundungstätigkeit gehört.

Achtung

Unterschiedliche Rechtsprechung

Umstritten ist in diesem Zusammenhang jedoch, ob der Notar die Vollzugsgebühr zusätzlich zu den Beurkundungsgebühren auch dann verlangen kann, wenn er diese Tätigkeit vor der Beurkundung der Teilungserklärung entfaltet hat. Das LG Koblenz, Beschluss v. 29.6.2000, 2 T 116/00 ist hier der Auffassung, eine Vollzugsgebühr könne dann nicht berechnet werden, wohingegen das Pfälzische OLG Zweibrücken (a. a. O.) dem Notar die Vollzugsgebühr auch dann zubilligt, wenn er die Abgeschlossenheitsbescheinigung bereits vor Beurkundung der Teilungserklärung eingeholt hat.

