

DEFINITION: ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

Was bedeutet Abgeschlossenheitsbescheinigung?

Hier erkläre ich Dir ganz einfach was der Begriff Abgeschlossenheitsbescheinigung im Bereich Immobilie / Immobilien / Immobilien kaufen bedeutet. Vielleicht hast Du Dir schon mal die Frage „Was ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung (oder kurz AB) und was ist dazu die Definition / Erklärung?“ gestellt. Dies beantworte ich hier in diesem Video oder in meinem kostenlosen Immobilienlexikon der Grundlagen.

Definition „Abgeschlossenheitsbescheinigung“ gemäß Immobilienlexikon

Die AB ist die erste Voraussetzung, um ein Mehrfamilienhaus in einzelne Eigentumswohnungen umzuwandeln. Diese können dann von verschiedenen Eigentümern besessen und beliehen (als Sicherheit für z. B. die finanzierende Bank) werden. Sie besagt, dass die neu zu bildenden Eigentumseinheiten in sich abgeschlossen, also räumlich voneinander getrennt, sind.

Beispiel: Die Toilette befindet sich nicht zur gemeinschaftlichen Nutzung auf dem Gang, oder: Eigentümer müssen nicht die Wohnung anderer Eigentümer durchqueren, um ihr Eigentum zu betreten.

Die AB wird von einem Architekten als Antrag in Form eines Planes erstellt und vom Bauamt genehmigt (grün gestempelt).

„Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist nichts anderes, als ein Dokument, auf dem Dir das Bauamt bestätigt, dass sämtliche Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus abgeschlossen sind.“

Wofür braucht man das? Ganz einfach: es geht um die Aufteilung von Mehrfamilienhäusern. Vor 1951 existierten im juristischen Sinne nur Grundstücke mit etwas drauf als Immobilien. Bedeutet Mehrfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser. Erst 1951 wurde das Wohnungseigentümergebot geschaffen. So war es überhaupt erst möglich, Eigentumswohnungen zu erwerben.

Das Wohnungseigentümergebot, abgekürzt WEG-Gesetz, ermöglicht es aus einem Mehrfamilienhaus Eigentumswohnungen zu machen – im juristischen Sinn, so dass sie auch getrennt verkauft werden können. Dieser Vorgang nennt sich Aufteilung!

Die Voraussetzungen

Damit man die Aufteilung überhaupt vornehmen kann, muss das Bauamt bestätigen, dass jede Wohnung in sich abgeschlossen ist. Die Aufteilung ist nur ein juristisches Dokument. Dieses sorgt dafür, dass es viele kleine Grundbücher gibt, also viele kleine Wohnungen existieren, anstatt eines großen Mehrfamilienhauses.

Vielleicht wart ihr schon einmal in ganz alten Häusern um 1900. Da werdet ihr sehen, dass da teilweise die Toiletten auf dem Gang sind. Und das geht eben nicht, wenn es in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden soll. Dort muss klar definiert sein, dass jede Wohnung in sich abgeschlossen ist. Also in sich völlig abgeschlossen. Man macht die Tür auf und kann jeden Raum betreten. Es muss keiner bei Dir durch, sondern Dein Raum, Deine Wohnung, Deine Räume sind praktisch total Deins und es kann sonst keiner rein.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE

DEFINITION: ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

Die Beantragung

Wie beantragt man so eine Abgeschlossenheitsbescheinigung? Ganz einfach, der Architekt macht einen Antrag auf Abgeschlossenheit. Er liefert die ganzen Pläne der jeweiligen Wohnungen zusammen, also des ganzen Hauses. Er trägt entsprechende Nummern ein: das ist Wohnung 1. So dass sichtbar ist, die Wohnung 1 ist abgeschlossen. Wohnung 2 ist abgeschlossen. Jeder Raum wird mit einer Nummer der entsprechenden Wohnung markiert. In allen Räumen der Wohnung 1 würde jeweils Nummer 1 stehen. In allen Räumen der Wohnung 2 würde jeweils die Nummer 2 stehen usw.

Gemeinschaftseigentum

Die Bereiche die nicht abgeschlossen sind in der Wohnung, sondern zum Beispiel die Treppengänge, die wären sogenanntes Gemeinschaftseigentum. Das ist nicht abgeschlossenes Eigentum, sondern gemeinschaftliches Eigentum. Diese Bereiche würden beispielsweise mit G markiert.

Bauamt

Das liefert der Architekt in zwei oder drei Kopien beim Bauamt ab. Dort wird es dann genehmigt, sofern es abgeschlossen ist und grün gestempelt. Es gibt einen extra Schrieb, in dem bestätigt wird, dass jede Wohnung an sich abgeschlossen ist.

Gewerbliche Räumlichkeiten

Das gilt übrigens nicht nur für Wohnungen, sondern auch zum Beispiel für Gewerberäume oder andere Räume, die dann einfach getrennt sind.

Fazit

Mit dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung kann man dann im juristischen Sinne das Mehrfamilienhaus in Wohnungen aufteilen, indem man eine sogenannte Teilungserklärung erstellt.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE