

Nachträgliche Abgeschlossenheitsbescheinigung

Soll nachträglich Sondereigentum unterteilt werden, muss dafür eine spezielle Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgelegt werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Kosten zu einem Teil im Ermessen der Behörde liegen und aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung eine beachtliche Höhe annehmen können.

Fall

In einem, vom VG Düsseldorf in dem Urteil vom 13.09.2012 -4K 6318/11, entschiedenen Fall wollte der Sondereigentümer seine Tiefgarageneinheiten u.a. in 162 selbständige Stellplätze und diverse weitere Räumlichkeiten aufteilen lassen. Für die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung verlangte die Verwaltungsbehörde ca. 18.000 €. Gegen diese Forderung erhob der Belastete Klage auf Feststellung, dass in diesem Falle lediglich eine Pauschalgebühr von 1.000 € erhoben werden durfte.

Urteil

Damit hatte er jedoch keinen Erfolg. Die Festsetzung der ursprünglichen Gebühr verstoße nicht gegen das Äquivalenzprinzip, welches ein angemessenes Verhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und wirtschaftlichem Nutzen für die Privatpartei darstellen soll. Zudem soll auch berücksichtigt werden, so das Verwaltungsgericht, dass die geschaffene Verkaufsmöglichkeit der einzelnen Stellplätze einen erheblichen wirtschaftlichen Wert darstelle.

Folgen

Es ist aufgrund des Urteils dieses Instanzgerichts zu erwarten, dass andere Gericht ähnlich plausibel argumentieren werden. Daher ist dringend von einer nachträglichen Aufteilung abzuraten und bereits bei erstmaliger Teilung des Wohn- und Sondereigentums darüber nachzudenken, ob und in wieweit Geteilt werden soll.