

Merkblatt für die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

(Stand: 09.02.2024)

Überblick

Für die Aufteilung von Gebäuden mit Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten in Eigentumswohnungen bzw. Sondereigentum benötigen Sie zur Eintragung ins Grundbuch eine sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG), das Sie [hier](#) finden.

Für die Bescheinigung werden folgende Unterlagen von Ihnen benötigt:

- Antrag (Ein Formular finden Sie [hier](#).)
- Angabe von Grundbuch und Grundbuchblattnummer
- Aktueller Lageplan mit allen vorhandenen oder geplanten Gebäuden (auch Nebenanlagen) auf dem Grundstück im Maßstab 1:500 (auf Basis einer aktuellen Liegenschaftskarte)
- Grundrisse des Gebäudes für alle Geschosse (auch ggf. vorhandener Spitzboden) im Maßstab 1:100
- Schnittzeichnungen des Gebäudes im Maßstab 1:100
- Ansichten des Gebäudes im Maßstab 1:100 (hier müssen alle in den Grundrissen dargestellten Fensteröffnungen, auch Dachflächenfenster, erkennbar sein)
- Unterlagen möglichst in schwarz-weiß und maximal im Format DIN A3

In diesen Unterlagen sind die einzelnen Wohnräume und sonstigen Räume, zum Beispiel Kellerräume, Abstellräume, Spitzboden und Balkone, dem jeweiligen Sondereigentum durch Ziffern zuzuordnen.

Kosten

Entscheidung über Erteilung einer Bescheinigung:

- je Sondereigentumsanteil bis zu 150,00 Euro
 - je Stellplatz 20,00 Euro
 - je Mehrausfertigung der Abgeschlossenheitsbescheinigung 30,00 Euro
- Erste Ausfertigung der Aufteilungspläne 100,00 Euro, je weitere Ausfertigung 30,00 Euro.

Details

Notwendige Unterlagen

Neben dem Antrag mit Angabe von Grundbuch und Grundbuchblattnummer sind folgende Unterlagen in **mindestens 2-facher Ausfertigung** einzureichen:

- a) **Aktueller Lageplan** mit allen vorhandenen oder geplanten Gebäuden (auch Nebenanlagen) auf dem Grundstück im Maßstab 1:500 (auf Basis einer aktuellen Liegenschaftskarte) Sofern auch für Stellplätze und Außenflächen Sondereigentum gebildet werden soll, müssen die entsprechenden Flächen dargestellt und durch Maßangaben bestimmt sein. Die Maßangaben zu Stellplätzen und Teilen des Grundstücks müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen. Eine Kennzeichnung mit Zahlen ist ebenfalls erforderlich (siehe Grundrisse).
- b) **Grundrisse** des Gebäudes für alle Geschosse (auch ggf. vorhandener Spitzboden) im Maßstab 1:100
Für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist es notwendig, dass die Grundrisse mit Zahlen so gekennzeichnet werden, dass hieraus jedes Sondereigentum (Wohnungen, Gewerbe) und die gemeinsam zu nutzenden Räume deutlich ersichtlich sind (z.B. alle zur Wohnung 1 gehörenden Räume mit ①, alle zur Wohnung 2 gehörenden Räume mit ② und alle Gemeinschaftsräume gar nicht gekennzeichnet).
- c) **Schnittzeichnungen** des Gebäudes im Maßstab 1:100
- d) **Ansichten des Gebäudes** im Maßstab 1:100 (hier müssen alle in den Grundrissen dargestellten Fensteröffnungen, auch Dachflächenfenster, erkennbar sein)
- e) Sollten **weitere Gebäude** (auch Nebenanlagen) auf dem Grundstück stehen oder errichtet werden, gilt auch hierfür das unter b) - d) Genannte.
- f) Die Lage- und Aufteilungspläne dürfen nicht zusammengeklebt oder geheftet sein. Auch aufgeklebte Klappen, überlackte Eintragungen oder Radierungen sind unzulässig. Handschriftliche Änderungen sind nachvollziehbar vorzunehmen und zu erläutern, z.B. „Carport

abgebrochen“ oder „Nummern im Keller geändert“. Jeder handschriftliche Vermerk ist mit Datum und Unterschrift zu versehen.

g) Auf jedem Plan muss ausreichend Platz sein für den behördlichen Stempel (mind. 10 cm x 8 cm).

Hinweise

Achten Sie bitte bei der Antragstellung darauf, dass ein Grundstück ggf. aus **mehreren Flurstücken** bestehen kann. In diesem Fall sind von Ihnen alle Flurstücke im Antrag anzugeben.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung kann nur erteilt werden, wenn jedes **Sondereigentum in sich abgeschlossen** ist:

„Abgeschlossen sind Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, wenn sie baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind (zum Beispiel durch Wände und Decken) und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben; der Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen.

Zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen können zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des jeweiligen Abschlusses gehören.

Das Sondereigentum an einem Stellplatz 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 alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein.“

(Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 06.07.2021, die Sie [hier](#) finden.)

Es ist darauf zu achten, dass **keine Öffnungen zwischen den einzelnen Sondereigentumsbereichen** bestehen (auch eine abschließbare Tür ist nicht zulässig).

Gemeinschaftseigentum muss für alle Nutzungsberechtigten erreichbar sein. Deshalb ist z.B. beim gemeinschaftlichen Gebrauch der Heizungsanlage darauf zu achten, dass der Heizungsraum einschließlich Zugang im Gemeinschaftseigentum steht. Das gilt auch für weitere

Bereiche, die der Versorgung des Gebäudes dienen, z.B. dem Anschlussraum für Gas, Strom, Wasser oder Ähnlichem.

Nach dem WEG kann Sondereigentum an **bereits errichteten oder noch zu errichtenden Gebäuden** (bzw. noch umzubauenden Gebäuden) erteilt werden. Es ist nicht notwendig, dass Neu- oder Umbau bereits erfolgt sind. Bei Neubauten kann die Abgeschlossenheit frühestens mit der Baugenehmigung erteilt werden.

Im Rahmen der Abgeschlossenheitsprüfung wird nicht ermittelt, ob die in den Unterlagen dargestellten Gebäude **bauaufsichtlich zugelassen**, zulassungsfähig oder zulässig sind. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Rechtswidrigkeit der Gebäude oder deren Nutzung festgestellt werden, ist mit ordnungsbehördlichen Maßnahmen zur Beseitigung des baurechtswidrigen Zustandes zu rechnen (z.B. Anordnung der Beseitigung einer illegalen Garage oder Nutzungsuntersagung der dritten Wohnung in einem nur als Zweifamilienwohnhaus genehmigten Gebäude).

Zum Schluss noch ein **gut gemeinter Rat**. Sofern Ihre Lage- und Aufteilungspläne nicht den zuvor genannten Anforderungen entsprechen, müssen Sie mit ihrer Zurückweisung rechnen. Sie erleichtern dem Grundbuchamt, Ihrem Notar und der Bauaufsicht die gewünschte zeitnahe Prüfung der Lage- und Aufteilungspläne, wenn Sie diese - insbesondere bei älteren Bestandsgebäuden - deshalb ggf. neu anfertigen oder anfertigen lassen.

Ihr Ansprechpartner

[Herr Herrmann](#)

Kleines Rathaus, EG, Zimmer 3

Telefon: 0 52 07 / 89 05 - 51 33

Raum für Ihre eigenen Notizen