

Merkblatt „Abgeschlossenheitsbescheinigung“

Soll ein Gebäude in Sondereigentum (Wohnungs- oder Teileigentum) aufgeteilt werden, wird vom Grundbuchamt des Amtsgerichts zur Eintragung von Rechten am Sondereigentum unter anderem eine Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (§ 7 Abs. 4 bzw. § 32 Abs. 2 WEG) benötigt.

Erläuterung des Begriffs Abgeschlossenheitsbescheinigung

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt, dass die Wohnungen oder sonstigen Räume in einem Gebäude in sich abgeschlossen sind, das heißt, dass sie baulich von den anderen Einheiten in dem Gebäude getrennt sind und einen eigenen abschließbaren Zugang besitzen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ersetzt nicht die Baugenehmigung.

Bestandteil einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ist ein Aufteilungsplan, in dem genau dokumentiert ist, welche Flächen und Räume eine eigenständige Einheit bilden und welche der Allgemeinheit der Eigentümergemeinschaft zuzuordnen sind. Außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks (z.B. Gartenflächen, Stellplätze) können in das Sondereigentum an einem Gebäude einbezogen werden, wenn die Grundstücksflächen durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

Antragstellung

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde schriftlich zu beantragen. Folgende Angaben und Unterlagen sind dem Antrag beizufügen:

➤ **Angaben zur Grundstücksbezeichnung:**

- Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße, Hausnummer

➤ **Lageplan:**

- Darstellung des Grundstücks einschließlich aller baulichen Anlagen, die sich auf dem Grundstück befinden
- Wenn das Sondereigentum sich auch auf Teile des Grundstücks erstrecken soll: Maßangabe zur Größe der Grundstücksteile und zur Lage ausgehend von den Grundstücksgrenzen

➤ **Bauzeichnungen aller Geschosse – von der Kellersohle bis zum Spitzboden (Grundrisse, Ansichten, Schnitte; keine Skizzen) – maximal im Format DIN A3:**

- Darstellung des Gebäudes und aller vorhandenen baulichen Anlagen sowie
- Kennzeichnung aller zu demselben Sondereigentum gehörenden Räume (auch Kellerräume oder Garagen) und Teile des Grundstücks mit der gleichen Ziffer (arabische Ziffer im Kreis); nicht gekennzeichnet oder mit einem "G" gekennzeichnet werden müssen Räume und Grundstücksteile, die Gemeinschaftseigentum sein sollen.

Zur Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung sind alle Pläne in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Wird mehr als eine Ausfertigung benötigt, ist jeweils ein zusätzlicher kompletter Satz der Pläne einzureichen. Die erforderliche Anzahl der Bescheinigungen sollte vorher mit dem Notar abgestimmt werden.