

# **Merkblatt Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Stand: Februar 2026

## **Allgemeines:**

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist ein zentrales Dokument im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Sie wird von der zuständigen Baubehörde ausgestellt und bestätigt, dass die jeweiligen Wohnungen oder sonstigen Nutzungseinheiten baulich voneinander abgeschlossen sind.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist erforderlich, wenn Eigentumswohnungen geschaffen werden sollen.

Gemäß § 3 Absatz 3 WEG soll Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen und sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind (sog. Abgeschlossenheitserfordernis) und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstückes durch Maßangabe im Aufteilungsplan bestimmt sind.

Der Begriff „abgeschlossen“ ist nicht gleichzusetzen mit „verschlossen“. Die jeweilige Sondereigentumseinheit soll nicht ohne weiteres zugänglich sein.

## **Antragsunterlagen:**

Es sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Antragsformular
- Aktueller Eigentums-/Erbbauberechtigungsnachweis oder sonstige Begründung zur Antragsberechtigung
- Aktueller amtlicher Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Lageplan mit Einzeichnung aller Gebäude sowie außerhalb des Gebäudes befindlichen Sondereigentumsflächen
- Grundrisszeichnungen aller Geschosse einschließlich nicht ausgebauter Dachräume oder Spitzböden
- Schnittzeichnungen
- Ansichten

Der Antrag ist in Papierform und in 2facher Ausfertigung einzureichen. Die Unterlagen dürfen das Format DIN A3 nicht überschreiten und müssen vom Antragsteller oder der Antragstellerin unterschrieben werden. Für die Bauzeichnungen ist kein Maßstab vorgegeben. Es ist entscheidend, dass die Lesbarkeit gewährleistet ist. Es wird empfohlen, den Lageplan im Maßstab 1:500 und die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 einzureichen.

Die Bauzeichnungen sind mit der Bezeichnung „Aufteilungsplan“ zu versehen. Weiterhin ist auf den Unterlagen anzugeben, um welche Bauzeichnungen es sich handelt (zum Beispiel: Grundriss Erdgeschoss oder Ansicht Süd). Außerdem ist eine eindeutige und präzise Angabe der Grundstücksbezeichnung (Straße, Hausnummer,

Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundbuchblatt) erforderlich. Die einzelnen Bereiche (Sondereigentum 1, 2, etc. und Gemeinschaftseigentum) sind mit eindeutigen Farben gegeneinander abzugrenzen.

Die Bauzeichnungen müssen bei bestehenden Gebäuden dem Ist-Zustand und bei geplanten Gebäuden den beantragten Bauvorlagen entsprechen. Bei bestehenden Gebäuden ist daher ein Ortstermin notwendig.

Die Nutzungseinheiten sind in den Grundrissen eindeutig, in unterschiedlichen Farben zu kennzeichnen und fortlaufend mit arabischen Ziffern zu nummerieren. Hierbei muss jeder Raum mit der Ziffer „seines“ Eigentumsteiles gekennzeichnet werden. Die Wohnungen einschließlich ggf. vorhandener Kellerräume, Garagen oder ähnlichem sind durchzunummerieren. Gemeinschaftlich genutzte Räume (z. B. Treppenhäuser, Flure) sind mit „G“ zu kennzeichnen. Als Symbol ist ein Kreis um die Nummer üblich.

In der Grundrisszeichnung sind die Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom) einzutragen. Die Hausanschlüsse müssen stets von allen Nutzungseinheiten jederzeit erreichbar sein. Entweder befinden sich die Hausanschlüsse in der jeweiligen Einheit oder im Gemeinschaftseigentum.

In den Aufteilungsplänen dürfen keine Tipp-Ex-Auftragungen, Radierungen oder Aufkleber vorhanden sein, da diese zum Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung werden. Bei Änderung der Urkunde ist § 44 a Beurkundungsgesetz zu beachten. Ansonsten dürfen keine nachträglichen Änderungen auf den Zeichnungen vorgenommen werden.

### **Sondereigentum außerhalb des Gebäudes:**

Um Sondereigentum an Stellplätzen sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstückes zu bilden, bedarf es einer Maßangabe. Des Weiteren sind die jeweiligen Flächen mit der Ziffer „seines“ Eigentumsteils zu kennzeichnen und entsprechend farblich der jeweiligen Einheit zu kennzeichnen.

Bleiben derartige Flächen im Gemeinschaftseigentum, müssen sie folglich nicht mit Maßangaben versehen werden, allerdings sind auch diese Flächen mit „G“ zu kennzeichnen.

### **Gebühren:**

Die Gebühren richten sich nach dem Verwaltungsaufwand und der Anzahl zu bildender Eigentumseinheiten. Sie werden nach der Allgemeinen Gebührenordnung (AllGO) berechnet.

### **Hinweis:**

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt ausschließlich die Abgeschlossenheit im Sinne des WEG.

**Ansprechpartner/innen:**

Bei Fragen, wenden Sie sich bitte an Frau Ubben, Tel. 05161 / 977-284 oder per Mail an [bauaufsicht@walsrode.de](mailto:bauaufsicht@walsrode.de).