



Hinweisblatt

Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1. Grundsätze

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine behördliche Bescheinigung, die bestätigt, dass die Voraussetzungen für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum erfüllt sind. Sie ist nach § 7 Abs. 4 WEG notwendige Anlage zum Antrag auf Anlage von Wohnungsgrundbüchern beim Grundbuchamt. Ohne sie kann kein Wohnungs- oder Teileigentum ins Grundbuch eingetragen werden.

Im Wohnungseigentumsgesetz wird zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum unterschieden. Sondereigentum ist das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, verbunden mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (§ 1 Abs. 2 und 3 WEG). Im allgemeinen Sprachgebrauch wird Sondereigentum auch als Einheit bezeichnet. Gemeinschaftseigentum sind alle Teile des Gebäudes und des Grundstücks, die nicht im Sondereigentum stehen, z.B. Fundament, Außenwand, Dach, Schornstein und Treppenhaus (§ 1 Abs. 5 WEG). Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer erreichbar sein und darf nicht durch fremdes Sondereigentum führen.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen werden auf Antrag erteilt für Wohnungseigentum, Teileigentum (z.B. Gewerbeeinheiten, Kellerräume), Stellplätze sowie Flächen außerhalb des Gebäudes nach § 3 Abs. 3 WEG. Im Aufteilungsplan sind alle Gebäude auf dem Grundstück und das Grundstück selbst darzustellen. Bei der Erteilung dieser Bescheinigung sind die bebauungsrechtliche (planungsrechtliche) und die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der zu errichtenden oder bereits errichteten Räume und ihrer Nutzung von Rechts wegen nicht zu prüfen (§ 4 Abs. 2 AVA). Mit einer Abgeschlossenheitsbescheinigung wird also ein illegaler, baurechtlich ungenehmigter Zustand nicht legalisiert.

Bei Änderungsanträgen (z.B. Dachgeschossausbau oder Zusammenlegung von Wohnungen) sind nur die geänderten Bereiche darzustellen; unveränderte, bereits bescheinigte Bereiche sind durchzustreichen, da die früher erteilte Bescheinigung insoweit weiterhin gilt.

Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechte nach § 31 WEG werden in der Zeichnung nur die betroffene Wohnung bzw. die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume dargestellt, da das Grundbuchamt kein eigenes Grundbuchblatt anlegt, sondern nur eine Belastung einträgt.

2. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind der Grundstückseigentümer, der Erbbauberechtigte sowie jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, z.B. ein Erwerber (§ 3 Abs. 1 AVA). Ein berechtigtes Interesse kann insbesondere auch dann vorliegen, wenn ein Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Grundstück bereits läuft; das Vorliegen einer erteilten Baugenehmigung ist keine Voraussetzung für die Antragstellung.

Die AVA stellt keine Anforderungen an die fachliche Qualifikation des Zeichners.

3. Einzureichende Unterlagen

Mit dem Antrag sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Schriftlicher Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (siehe **Anlage 4**)
- Lageplan mit Eintragung der Gebäude (2-fach)
- Lageplan mit Eintragung der Stellplätze (auch Duplexparker) und Teilen des Sondereigentums außerhalb des Gebäudes, mit Bemaßung der Fläche und Abständen zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen (2-fach)
- Bei bestehenden Gebäuden: Baubestandszeichnungen aller Geschosse (einschl. Keller, Tiefgarage, Dachboden, Spitzboden, Dachaufsicht) mit Vermaßung (2-fach)
Die Zeichnungen müssen den tatsächlichen Bestand darstellen (§ 3 Abs. 3 Satz 4 AVA).
- Bei Neubauvorhaben: Grundrisszeichnungen aller Geschosse gemäß den zur Ausführung vorgesehenen Plänen (2-fach)
Der Aufteilungsplan muss die Grundrisse abbilden, die tatsächlich realisiert werden, da er Grundlage für die Anlage der Wohnungsgrundbücher ist (§ 7 GBO).
- Schnittzeichnung mit Vermaßung (2-fach)
- Ansichtszeichnungen (auch teilweise sichtbare Giebel- und Seitenflächen) (2-fach)

Digitale Einreichung: Alle Unterlagen sind zusätzlich in digitaler Form einzureichen (vorzugsweis als PDF).

Format: Die Größe der Bauzeichnungen darf DIN A3 nicht übersteigen. Auf gute Lesbarkeit ist zu achten; ggf. ist eine Maßstabsanpassung vorzunehmen.

Ein aktueller Grundbuchauszug wird empfohlen, ist aber keine Pflichtunterlage.

Die Zeichnungen sind für alle Gebäude auf dem Grundstück einzureichen (Garagen, Nebengebäude etc.).

Werden zusätzliche Exemplare benötigt, sind entsprechend mehr Zeichnungssätze einzureichen. Bitte das dafür vorgesehene Kästchen auf dem Antrag ankreuzen. Ein Beispiel-Lageplan findet sich in **Anlage 1**.

4. Beschaffenheit der Zeichnungen

Jede Zeichnung muss eindeutig zuzuordnen sein und folgende Angaben enthalten: Bezeichnung (Grundriss, Ansicht, Schnitt), Hausnummer, Straße, Ortsteil. Der Lageplan muss einen Nordpfeil enthalten.

In den Grundrissen sind alle Räume, Balkone, Stellplätze und Flächen, die zu einem Sondereigentum gehören, deutlich mit Bezeichnung der Nutzung und arabischer Nummer im Kreis zu kennzeichnen. Küchen- und WC/Bad-Symbole sind einzutragen. Räume von Gewerbeeinheiten sind als Gewerbe- oder Praxisraum zu bezeichnen, Wohnräume als Zimmer oder Raum. Beispiele finden sich in **Anlagen 2 und 3**.

Die Zeichnungen müssen maßstabsgerecht und mit Maßketten versehen sein. Handschriftliche Eintragungen, Bleistifteintragungen und Korrekturintragungen sind nicht zulässig.

Im Türbereich des Wohnungs- und/oder Teileigentums ist eine einfache Linie (keine Doppellinie) als Abgrenzung einzutragen. Gleiches gilt für Sondernutzungsrechte.

Die Schnittlinie mit Sichtrichtung ist durch den gesamten Grundriss darzustellen. Gemeinschaftsräume werden mit „G“ (ohne Kreis) gekennzeichnet. Die Nummerierung der Einheiten erfolgt fortlaufend, beginnend mit 1.

5. Allgemeines

Eine Wohnung im Sinne des WEG ist die Summe der Räume, die die Führung eines Haushaltes ermöglichen. Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische sowie ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben (§ 48 Abs. 1 und 3 BauO Bln). Zur abgeschlossenen Wohnung können zusätzliche Räume, Stellplätze und Flächen außerhalb des Gebäudes gehören; weitere Räume müssen abschließbar sein.

Abgeschlossene Wohnungen sind baulich vollkommen von fremden Einheiten getrennt. Es dürfen keine Verbindungen zu einer anderen Einheit bestehen. Ausnahme: eine als Fluchtweg bauaufsichtlich erforderliche Verbindungsfür zu einer benachbarten Einheit; diese muss feuerhemmend, dicht- und selbstschließend sein (§ 29 Abs. 5 BauO Bln). Der abschließbare Zugang muss unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum erreichbar sein. Gleiches gilt für nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (Gewerbe).

Kellerräume, zusätzliche Räume und Stellplätze können einer Einheit zugeordnet werden; sie erhalten dann die gleiche Nummer im Kreis wie die Einheit. Alternativ können sie mit einer eigenen Nummer im Kreis versehen werden; die Zuordnung zu den Einheiten kann dann durch das Notariat in der Teilungserklärung frei gestaltet werden (z.B. Einheiten 1 bis 6, Stellplätze 7 bis 8, Kellerräume 9 bis 15).

Der Lageplan muss kein amtlicher Lageplan eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs sein. Bei Grenz- oder Straßenbebauung ist zusätzlich ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster einzureichen; das Grundbuchamt benötigt diesen, um eine mögliche Überbauung des Grundstücks ausschließen zu können.

Freiflächen und Stellplätze (auch Duplexparker) können nur zugeordnet werden, wenn Größe und Abstand zu Gebäuden oder Grundstücksgrenzen durch Maßangaben bestimmt sind.

6. Schlusshinweise

Dieses Hinweisblatt dient der Unterstützung bei der Vorbereitung des Antrags. Es ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Die Bauaufsichtsbehörde kann vor Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung die Übereinstimmung der eingereichten Unterlagen mit dem genehmigten Baubestand überprüfen. Die Entscheidung über die Eintragung der Einheiten in das Grundbuch trifft allein das Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht. Änderungen, die vom Grundbuchamt gefordert werden, können nur in den originalen Plänen vorgenommen werden, sofern die Übersichtlichkeit noch nachvollziehbar ist; andernfalls sind neue Pläne einzureichen.

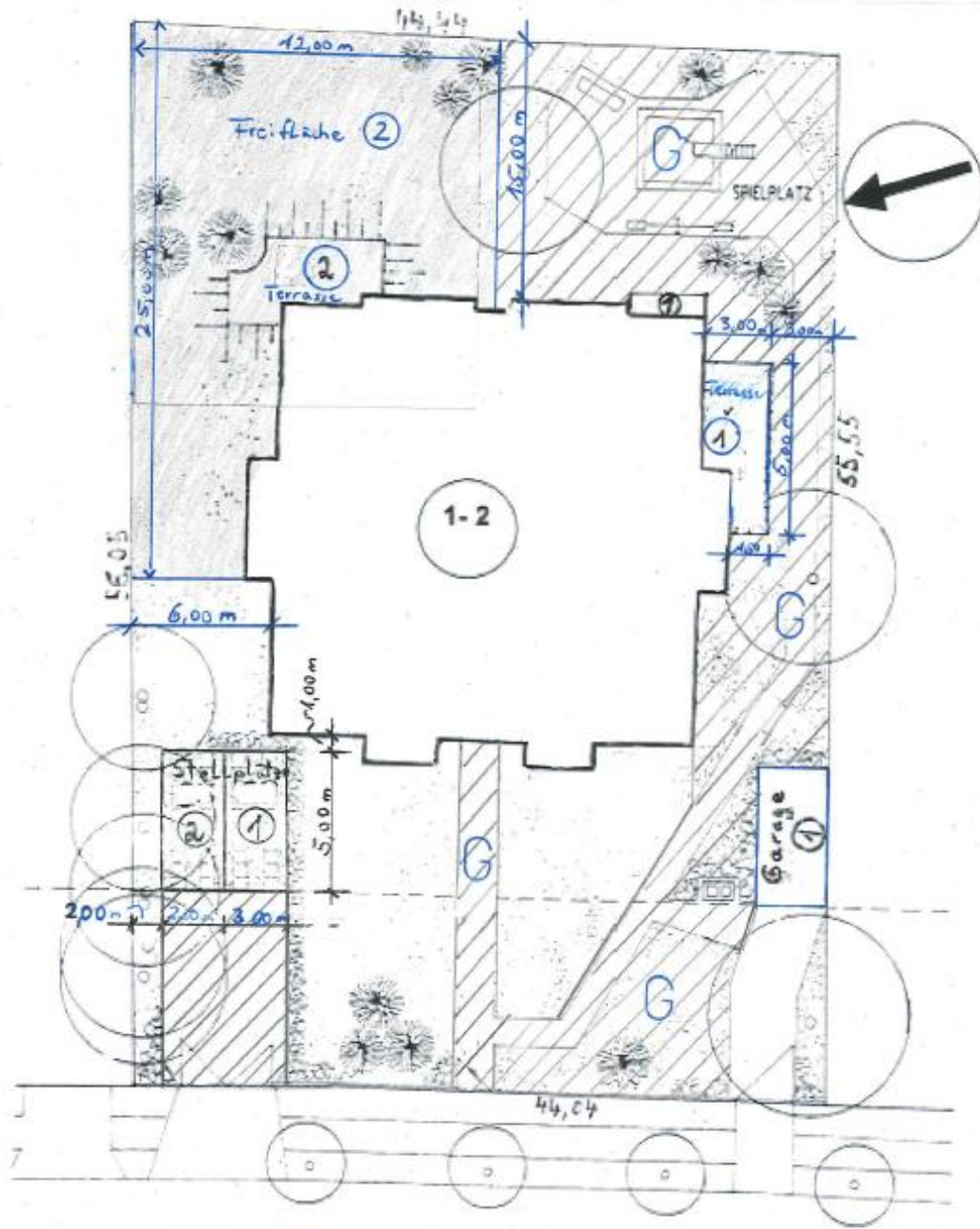
Rückfragen: Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, E-Mail: BWA@reinickendorf.berlin.de

Fundstellen

Diesem Hinweisblatt liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- **WEG – Wohnungseigentumsgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306). Abrufbar unter: www.gesetze-im-internet.de
- **AVA – Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz** vom 6. Juli 2021 (BANz AT 12.07.2021 B2), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 19. Dezember 2022 (BANz AT 28.12.2022 B3). Abrufbar unter: www.bundesanzeiger.de
- **BauO Bln – Bauordnung für Berlin** vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Januar 2026 (GVBl. S. 22). Abrufbar unter: gesetze.berlin.de
- **GBO – Grundbuchordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 25. Februar 2025. Abrufbar unter: www.gesetze-im-internet.de

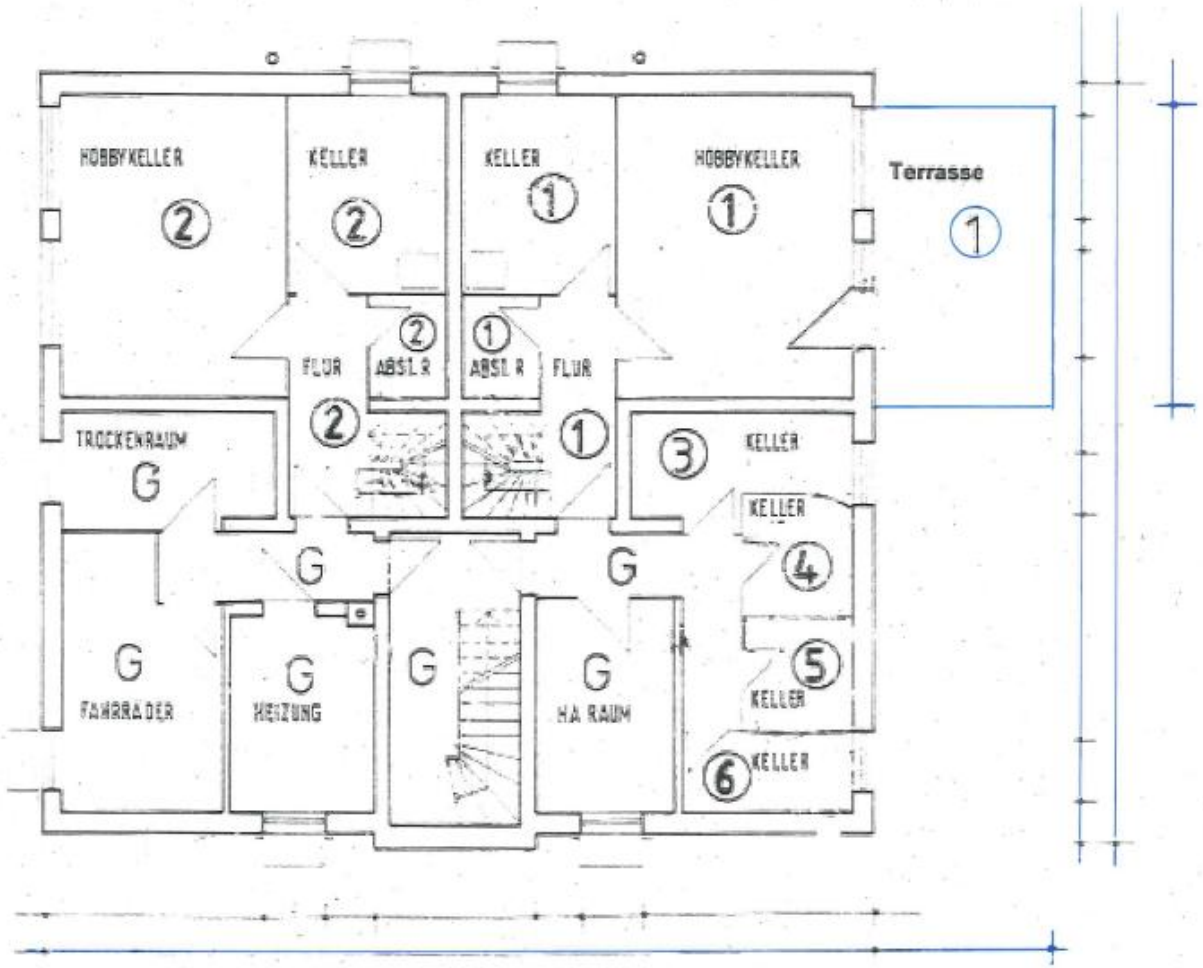
Anlage 1: Beispiel Lageplan



Raum für Behördenstempel	Postleitzahl Stadt
	Straße Nr.
	Etage
	Maßstab 1:

Beispiel eines Lageplans mit Eintragung von Einheiten, Stellplätzen und Freiflächen

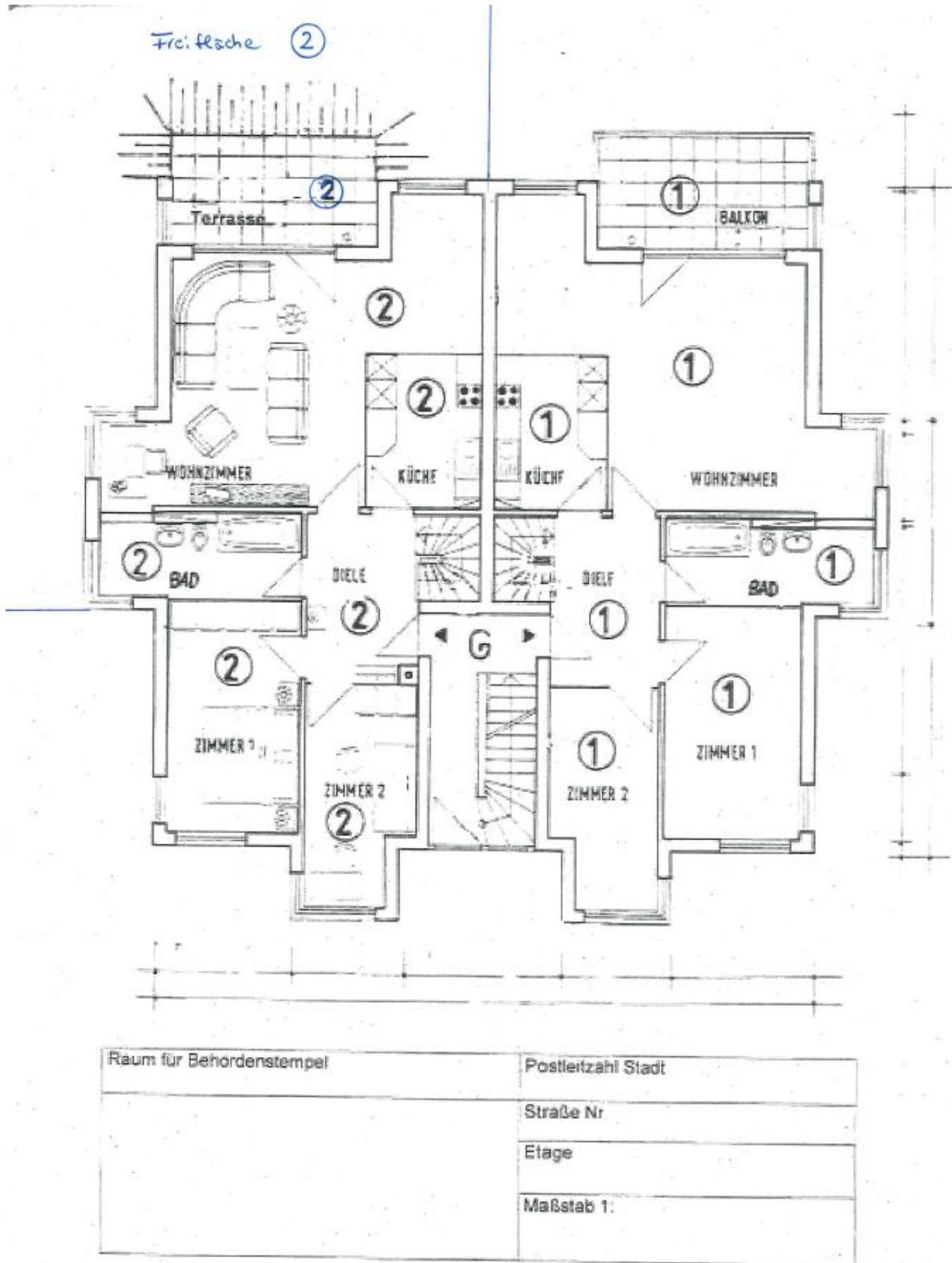
Anlage 2: Beispiel Kellergeschoss-Grundriss



Raum für Behördenstempel	Postleitzahl Stadt
	Straße Nr.
	Etage
	Maßstab 1:

Beispiel eines Kellergeschoss-Grundrisses mit Kennzeichnung der Einheiten und Gemeinschaftsflächen

Anlage 3: Beispiel Wohngeschoss-Grundriss



Beispiel eines Wohngeschoss-Grundrisses mit Kennzeichnung der Einheiten

Anlage 4: Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Ort, Datum

Absender

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Bau- und Wohnungsaufsicht
Eichborndamm 215 / 239
13437 Berlin-Wittenau

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

- Neuantrag
- Änderungsantrag zur Bescheinigung Nr. _____ vom _____
- Ergänzungsantrag zur Bescheinigung Nr. _____ vom _____
- zur Bildung gemäß
- §3 WEG (Sondereigentum)
- §31 Abs. 1 WEG (Dauerwohnrecht)
- §31 Abs. 2 WEG (Dauernutzungsrecht)

Lage des Grundstücks:

Ortsteil; Straße; Hausnummer

Grundbuch von

Flur _____ Flurstück _____

Blattnummer

Antragsteller:

Antragsberechtigt: Eigentümer/in - Erbbauberechtigte/r - Erwerber/in mit berechtigtem Interesse (§ 3 Abs. 1 AVA).

Name, Vorname (Firma)

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Tel.; Fax. (mit Vorwahl)

E-Mail

Gebührensschuldner:

(mit Sitz in Deutschland bei GbR zahlungspfl. Person angeben.)

Name, Vorname (Firma)

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Tel.; Fax. (mit Vorwahl)

E-Mail

Ich / Wir beantrage / n ein zweites Exemplar der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der dazugehörigen Bauzeichnungen. (Unterlagen mindestens 3-fach einreichen)

Dem Antrag liegen folgende Unterlagen bei:

- Lageplan mit Eintragung der Einheiten und Stellplätze _____-fach
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Darstellung und Eintragung _____-fach
- der Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten
 - der Grundrisse
 - der Ansichten
 - der Schnitte
 - vom Bodenraum
- Ein aktueller Grundbuchauszug
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch

Gemäß dem beiliegenden Aufteilungsplan wird für die mit Nummer

_____ bis _____ bezeichneten Wohnungen

_____ bis _____ bezeichneten Räume

_____ bis _____ bezeichneten Gewerbe- / Praxisräume

_____ bis _____ bezeichneten Stellplätze

_____ bis _____ bezeichneten _____

die Abgeschlossenheit beantragt.

Die Voraussetzungen gemäß § 3 und § 32 WEG sind gegeben.

Ort, Datum, Unterschrift des Antragstellers

Ort, Datum, Unterschrift des Gebührenschuldners