

Informationsblatt 8

Abgeschlossenheitsbescheinigung

1. Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Rechtsgrundlagen der Abgeschlossenheitsbescheinigung für Sondereigentum, Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht sind das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und die Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 06.Juli 2021 (BANz AT 12.07.2021 B2).

2. Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung

2.1 Zuständige Behörde

Die Bescheinigung wird von der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt (Paragraf 7 Absatz 4 WEG). In Dresden ist dies das Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Dresden. Der Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung ist in der Zentralen Antrags- und Vorprüfstelle des Bauaufsichtsamtes einzureichen.

2.2 Antragsteller

Antragsberechtigt ist nach Paragraf 3 der AVA der Eigentümer, der Erbbauberechtigte und jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht (zum Beispiel Erwerber).

2.3 Form des Antrages

Der Antrag ist schriftlich unter Verwendung des im Internet unter www.dresden.de (Suchbegriff: Abgeschlossenheitsbescheinigung) kostenlos erhältlichen Antragsvordrucks zu stellen.

Dem Antrag sind die nachfolgend genannten Unterlagen **1fach** beizufügen.

Die Pläne und Bauzeichnungen dürfen das Format **DIN A3** gemäß Paragraf 3 der AVA nicht überschreiten. Sie sind in einem für Bauzeichnungen vorgesehenen Maßstab zu erstellen. Bei sämtlichen Darstellungen und Eintragungen ist die Lesbarkeit zu gewährleisten.

3. Einzureichende Unterlagen

3.1 Antragsvordruck

Der Antrag muss vollständig ausgefüllt und im Original unterschrieben sein. Folgende Nachweise sind beizufügen:

- bei juristischen Personen Angabe und Nachweis des gesetzlichen Vertreters (Registerauszug)
- bei Eigentümergemeinschaften/Eheleuten Angabe eines Vertreters (Vollmacht)
- wenn Antragsteller nicht Eigentümer ist, Nachweis des berechtigten Interesses beifügen (Kaufvertrag)
- Kopie des aktuellen Grundbuchauszuges, ggf. Kaufvertrag

3.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte

Dem Antrag ist ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte beizufügen. Die Liegenschaftskarte ist kostenpflichtig im Amt für Geodaten und Kataster bzw. online über www.dresden.de erhältlich. Das entsprechende Flurstück ist farblich zu kennzeichnen. Da der Auszug Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird, ist auf eine gute Qualität zu achten (keine unleserliche oder maßstabsveränderte Kopie).

3.3 Lageplan

Ein Lageplan ist erforderlich, wenn außerhalb des Gebäudes noch andere bauliche Anlagen oder Flächen (z.B. Garagen, Carports, Stellplätze, Terrassen, Gartenflächen) zu Sondereigentum erklärt werden oder der Gebäudebestand durch Neubau, Anbau oder Abbruch gegenüber dem Auszug aus der Liegenschaftskarte verändert ist. Für den Lageplan ist ein geeigneter Maßstab (möglichst nicht kleiner als M 1:500) zu wählen, der die zweifelsfreie Darstellung und Lesbarkeit der enthaltenen Angaben gewährleistet. Außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll (z.B. Stellplätze, Terrassen und andere Freiflächen), sind durch Maßangaben zu bestimmen. Zur eindeutigen Bestimmbarkeit sind die Länge, die Breite, der Abstand zu den Grundstücksgrenzen sowie die zugehörige Sondernutzungsnummer anzugeben. Der Lageplan ist vom Antragsteller oder Lageplanfertiger zu unterschreiben.

3.4 Bauzeichnungen

Es sind sämtliche Gebäude und Gebäudeteile mit allen Grundrissen (auch nicht ausgebaute Dachräume und Spitzböden, Garagen, Carports), Ansichten und Schnitten darzustellen (Maßstab möglichst M 1:100). Bei Aufteilung einer Grundrissebene auf mehrere Zeichnungsblätter muss an der Trennstelle liegendes Sondereigentum zumindest auf einem Blatt vollständig abgebildet sein.

Grundrisse, Ansichten und Schnitte sind bei Gebäuden, die vollständig im Gemeinschaftseigentum stehen sollen, nicht zwingend erforderlich. Bei Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht reicht die Darstellung der entsprechenden Wohnung bzw. der entsprechenden Räume. Der Zugang vom Gemeinschaftseigentum aus muss erkennbar sein.

In den Grundrissen ist die Nutzung der einzelnen Räume anzugeben, soweit diese für die Beurteilung der Abgeschlossenheit von Bedeutung ist. Bei Keller- und Speicherabteilen ist die Art des Abschlusses, z.B. "abschließbare Lattenverschläge", in den Grundrissen einzutragen. Stellplätze sind durch Maßangaben eindeutig zu bestimmen.

In den Bauzeichnungen ist das Sondereigentum eindeutig von dem Gemeinschaftseigentum abzugrenzen. Beachten Sie, dass Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, wie zum Beispiel Hausanschlussräume oder Heizungsräume, nicht Gegenstand des Sondereigentums sind, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden.

Da die Aufteilungspläne Bestandteil einer Urkunde werden, dürfen sie keine Tipp-Ex Auftragungen oder Aufkleber aufweisen und nicht zusammengeklebt sein.

Alle Zeichnungen sind vom Antragsteller oder Entwurfsverfasser zu unterschreiben.

Kennzeichnung der Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

Alle zu demselben Wohnungseigentum/ Teileigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen (Paragraf 7 Absatz 4 WEG).

Sondereigentumsteile, die außerhalb der abgeschlossenen Wohnung liegen wie z. B. abschließbare Abstell-, Boden- oder Kellerräume, Stellplätze, Garagen, Carports, Terrassen erhalten daher die gleiche Nummer wie die entsprechend zugeordnete Wohnungseinheit. Es ist jedoch auch möglich, diese als getrennte Sondereigentumsteile fortlaufend weiter zu nummerieren (Beispiel: Wohnungen mit Nummer 1 bis 6; Kellerräume mit Nummer 7 bis 12; Stellplätze mit Nummer 13 bis 18).

Jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, muss eindeutig bezeichnet werden z.B. „Nr.5 (oben)“, „Nr.6 (unten)“.

In der Praxis hat sich als Symbol für die Kennzeichnung des Sondereigentums ein Kreis um die Nummer durchgesetzt. Er verstärkt die Sondereigentumsbezeichnung und hat den Vorteil, dass weitere Ziffern (ohne Kreis), z.B. für die Durchzählung von Stellplätzen zusätzlich zu den gültigen Sondereigentumsnummern auf den Plänen eingetragen werden können, ohne dass dies zu Verwechslungen führt.

Die weitere Untergliederung einer Nummerierung, z.B. in 1 a, 1 b, 1 c oder 1.1, 1.2, 1.3 usw. ist nicht zulässig.

Befinden sich auf einem Flurstück mehrere Wohn- oder Gewerbegebäude, so sind die einzelnen Sondereigentumsanteile

fortlaufend zu nummerieren, also nicht für jedes Gebäude neu beginnend.

4. Weitere Besonderheiten

4.1 Beabsichtigte Grundstücksteilung/-verschmelzung

Wohnungseigentum ist grundstücksbezogen. Es darf nicht an mehreren Grundstücken begründet werden (Paragraf 1 Absatz 4 WEG). Bei einer Grundstücksteilung kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt werden, sobald der vermessungsamtliche Veränderungsnachweis vorliegt und die neuen Grundstücksgrößen und Flurstücksnummern bekannt sind. Eine Kopie des Veränderungsnachweises ist dem Antrag beizufügen.

Eine Ausnahme von der Grundstücksbezogenheit der Abgeschlossenheitsbescheinigung besteht bei Überbaurechten, z.B. wenn eine Tiefgarage teilweise auf dem Nachbargrundstück errichtet wird. Ist diese Überbauung dinglich gesichert, kann auch der auf dem Fremdgrundstück liegende Bereich im Aufteilungsplan dargestellt und in die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit einbezogen werden. In diesem Falle ist den Antragsunterlagen ein Nachweis für das entsprechende Überbaurecht beizufügen.

4.2 Änderungsanträge

Bei Änderungen behalten vorangegangene Abgeschlossenheitsbescheinigungen bezüglich der von der Änderung nicht betroffenen Sondereigentumseinheiten ihre Gültigkeit. Die Wohnungs- und Teileigentumsbücher werden nicht geändert, es sei denn, die dazugehörigen Miteigentumsanteile werden im Zuge der Änderung neu berechnet. Im Änderungsantrag werden nur diejenigen Änderungen dargestellt, die sich gegenüber den beim Grundbuchamt befindlichen Plänen ergeben.

Eine Aktualisierung der Wohnungs- und Teileigentumsbücher beim Grundbuchamt im Falle eines geänderten Bestandes (z.B. durch nachträglichen Ausbau eines Dachgeschosses oder Änderung der Nutzung) ist notwendig, sobald der Baubestand nicht mehr den Eintragungen im Grundbuch entspricht.

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Dresden

Bauaufsichtsamt, Zentrale Antrags- und Vorprüfstelle (ZAVS)
Telefon (03 51) 4 88 18 02
E-Mail zavs@dresden.de

Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon (03 51) 4 88 23 90
E-Mail presse@dresden.de

Postfach 12 00 20
01001 Dresden
www.dresden.de

Zentraler Behördenruf 115 – Wir lieben Fragen

Gestaltung/Gesamtherstellung:
Zentrale Antrags- und Vorprüfstelle (ZAVS)

Oktober 2025

Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente.
Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular unter www.dresden.de/kontakt eingereicht werden. Dieses Informationsmaterial ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Landeshauptstadt Dresden. Es darf nicht zur Wahlwerbung benutzt werden. Parteien können es jedoch zur Unterrichtung ihrer Mitglieder verwenden.