Marek Jordan

Volkswirt (M.Sc.) · Gutachter für Immobilienbewertung

0241 92 7878 06 gutachten@marekjordan.de An der Ölmühle 25 · 52074 Aachen marekjordan.de

Aufteilung nach WEG – Muster

Vom Aufmaß bis zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, am Beispiel eines erfundenen Dreifamilienhauses

Wer ein Mehrfamilienhaus in Eigentumswohnungen aufteilen will, braucht von der Bauaufsicht einen gestempelten Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung. Dieses Muster zeigt beides am Beispiel eines erfundenen Dreifamilienhauses – mit den Plänen, wie sie eingereicht werden.

Ablauf bis zur Bescheinigung

	Schritt	Wer	Dauer, ungefähr
1	**Unterlagen und Aufmaß** Vorhandene Baupläne und Grundbuchauszug; fehlen Pläne oder stimmen sie nicht, ein Aufmaß vor Ort.	Eigentümer, Gutachter	wenige Tage
2	**Prüfen und Einheiten festlegen** Ist jede Wohnung abgeschlossen? Welche Keller, Stellplätze, Dachböden gehören zu welcher Einheit, was bleibt gemeinschaftlich, gibt es zusätzliche Einheiten?	Gutachter mit Eigentümer	ein Gespräch
3	**Aufteilungsplan zeichnen** Lageplan, Grundriss jedes Geschosses, Schnitt und Ansichten; jede Einheit mit ihrer Nummer.	Gutachter	1–2 Wochen
4	**Antrag bei der Bauaufsicht** Antragsformular der Stadt mit den Plänen; Rückfragen der Bauaufsicht klären.	Gutachter mit Vollmacht	eine Woche
5	**Abgeschlossenheitsbescheinigung** Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG mit den gestempelten Plänen; dazu ein Gebührenbescheid.	Bauaufsicht	einige Wochen bis Monate, je nach Behörde

> **Danach übernimmt der Notar.** Mit Bescheinigung und gestempelten Plänen beurkundet er die Teilungserklärung: Sie teilt das Grundstück in Miteigentumsanteile, verbindet jeden Anteil mit dem Sondereigentum an einer Einheit und regelt in der Gemeinschaftsordnung das Zusammenleben – Nutzung, Instandhaltung, Kosten, Eigentümerversammlung, Verwalter. Das Grundbuchamt legt dann für jede Einheit ein eigenes Wohnungsgrundbuch an. Diese Schritte gehören nicht zu meinem Auftrag.

Muster: Haus, Adresse, Eigentümer und Bescheinigung sind erfunden. Die Dauer ist eine Erfahrung, keine Zusage; wie lange die Bauaufsicht braucht, liegt nicht bei mir.

Die Begriffe am Muster-Haus

Begriff	Was es ist	Im Muster
Wohnungseigentum	eine Wohnung als Sondereigentum mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück	Wohnung 1 mit Keller 1
Sondereigentum	was einem Eigentümer allein gehört: die Räume seiner Einheit mit dem Innenausbau	Wohnen, Küche, Bad der Wohnung 2
Gemeinschaftseigentum	alles andere – Grundstück, tragende Wände, Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizung	Treppenhaus, Heizung, Waschküche, Spitzboden
Miteigentumsanteil	der Bruchteil am Gemeinschaftseigentum; danach verteilen sich Kosten und Stimmen	legt die Teilungserklärung fest
Sondernutzungsrecht	das alleinige Recht, einen Teil des Gemeinschaftseigentums zu nutzen	der Garten für Wohnung 1
Abgeschlossenheit	jede Einheit ist baulich von den anderen getrennt und hat einen eigenen Zugang	Wohnungstür zum Treppenhaus

Was die Bauaufsicht prüft

Ob jede Wohnung und jeder Nebenraum in sich abgeschlossen ist (§ 3 Abs. 3 WEG): eigener abschließbarer Zugang vom Treppenhaus oder von außen, dauerhafte Wände und Decken zu den Nachbareinheiten. Manche Behörden verlangen außerdem Küche und Bad in jeder Wohnung, so die Stadt Aachen. Die Bescheinigung sagt nichts darüber, ob das Gebäude genehmigt ist – sie bestätigt nur die Abgeschlossenheit.

Was Sie mitbringen

Vorhandene Baupläne, einen aktuellen Grundbuchauszug und – wenn Pläne fehlen oder nicht mehr stimmen – Zugang zum Haus für ein Aufmaß. Mit Ihrer Vollmacht stelle ich den Antrag und führe die Gespräche mit der Bauaufsicht.

Kosten

Meine Pauschale für Pläne und Antrag, dazu die Gebühr der Bauaufsicht nach deren Gebührenordnung. Später, beim Notar: Beurkundung der Teilungserklärung und Anlegen der Wohnungsgrundbücher. Was davon absehbar ist, steht im Angebot.

MUSTER

Muster-Antrag

Die Felder folgen dem Antragsformular einer Stadtverwaltung; jede Behörde hat ihr eigenes Formular, meist online.

An	Bauaufsichtsbehörde Musterstadt (fiktiv)
Antrag	Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Bildung von Wohnungseigentum
Antragsteller	Musterauftraggeber (fiktiv), vertreten durch Marek Jordan mit Vollmacht
Objekt	Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv)
Gemarkung · Flur · Flurstück	Musterstadt · 1 · 411
Grundbuch	Grundbuch von Musterstadt, Blatt 0000
Datum der Aufteilungspläne	01.10.2026
Nummern: Wohnungen	1 bis 3
Nummern: nicht zu Wohnzwecken dienende Räume	1 bis 3 (Keller)
Nummern: gewerbliche Räume	keine
Ausfertigungen der Bescheinigung	1
Erklärung	Die Wohnungen entsprechen den Erfordernissen des Wohnungseigentumsgesetzes.
Anlagen	Aufteilungsplan: Lageplan, Grundrisse Kellergeschoss bis Dachgeschoss, Schnitt, Ansicht (7 Blätter); Vollmacht des Eigentümers

MUSTER



Das Grundstück mit dem Gebäude, wie es in der Liegenschaftskarte steht (hier nachgezeichnet, fiktiv).

Stempelfeld der Bauaufsicht
Zugehörig zur Bescheinigung vom …, Az. … (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG)

PROJEKT
Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung
Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv)
Gemarkung Musterstadt · Flur 1 · Flurstück 411

BAUHERR
Musterauftraggeber (fiktiv)

ENTWURFSVERFASSER
Marek Jordan, Immobiliengutachter

PLANINHALT
Lageplan

MASSSTAB	PLANSTAND	INDEX	BLATT
ohne Maßstab	01.10.2026	–	1/7

MUSTER



Die Nummer im Kreis zeigt, zu welcher Einheit ein Raum gehört: Wohnung 1 im Erdgeschoss und Keller 1 bilden zusammen das Wohnungseigentum Nr. 1 (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG: „alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume … sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen"). Schraffiert und ohne Nummer: Gemeinschaftseigentum.

0 — 5 m

Stempelfeld der Bauaufsicht
Zugehörig zur Bescheinigung vom …, Az. … (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG)

PROJEKT
Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung
Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv)
Gemarkung Musterstadt · Flur 1 · Flurstück 411

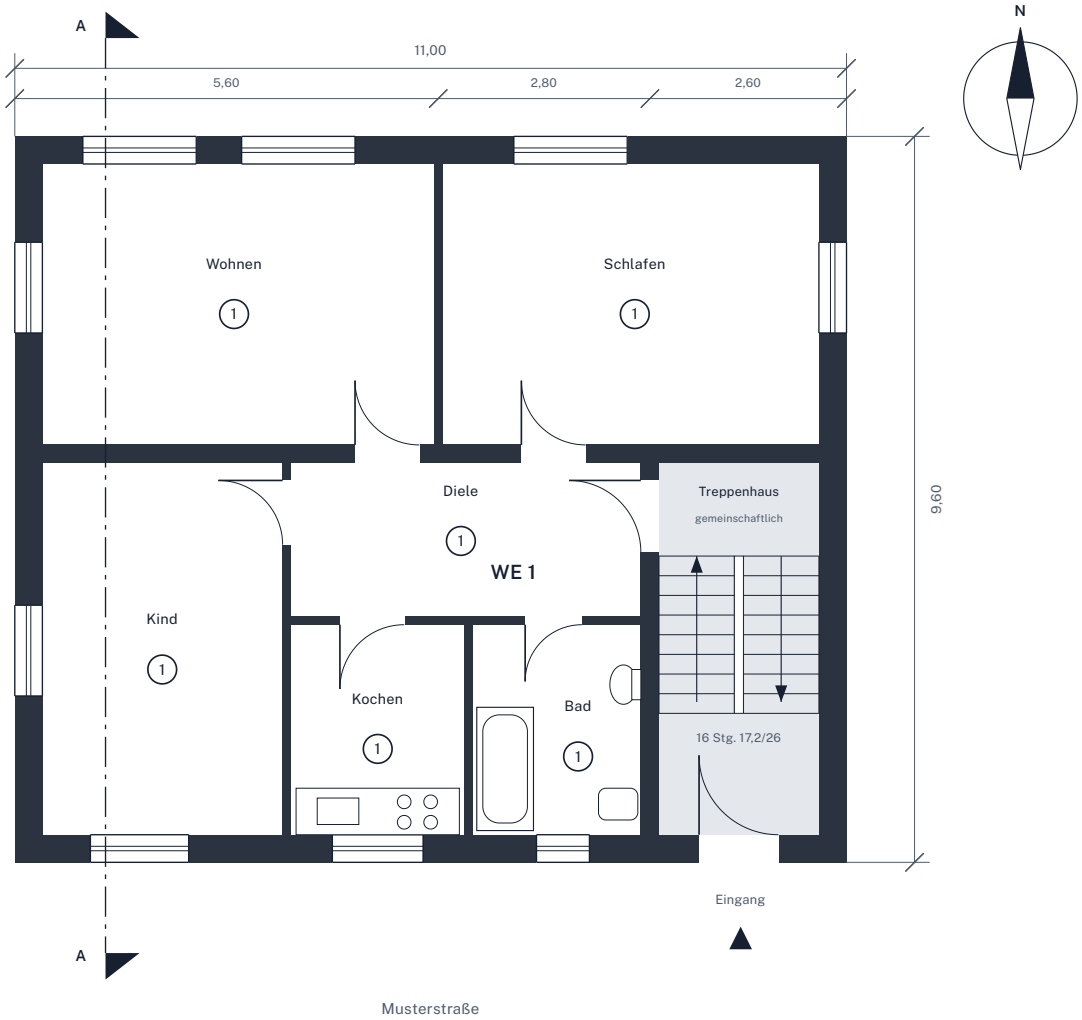
BAUHERR
Musterauftraggeber (fiktiv)

ENTWURFSVERFASSER
Marek Jordan, Immobiliengutachter

PLANINHALT
Grundriss Kellergeschoss

MASSSTAB	PLANSTAND	INDEX	BLATT
1:100	01.10.2026	–	2/7

MUSTER



Die Nummer im Kreis zeigt, zu welcher Einheit ein Raum gehört: Wohnung 1 im Erdgeschoss und Keller 1 bilden zusammen das Wohnungseigentum Nr. 1 (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG: „alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume … sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen"). Schraffiert und ohne Nummer: Gemeinschaftseigentum.

0 — 5 m

Stempelfeld der Bauaufsicht
Zugehörig zur Bescheinigung vom …, Az. … (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG)

PROJEKT
Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung
Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv)
Gemarkung Musterstadt · Flur 1 · Flurstück 411

BAUHERR
Musterauftraggeber (fiktiv)

ENTWURFSVERFASSER
Marek Jordan, Immobiliengutachter

PLANINHALT
Grundriss Erdgeschoss

MASSSTAB	PLANSTAND	INDEX	BLATT
1:100	01.10.2026	–	3/7

MUSTER



Die Nummer im Kreis zeigt, zu welcher Einheit ein Raum gehört: Wohnung 1 im Erdgeschoss und Keller 1 bilden zusammen das Wohnungseigentum Nr. 1 (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG: „alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume … sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen"). Schraffiert und ohne Nummer: Gemeinschaftseigentum.

0 — 5 m

Stempelfeld der Bauaufsicht
Zugehörig zur Bescheinigung vom …, Az. … (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG)

PROJEKT
Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung
Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv)
Gemarkung Musterstadt · Flur 1 · Flurstück 411

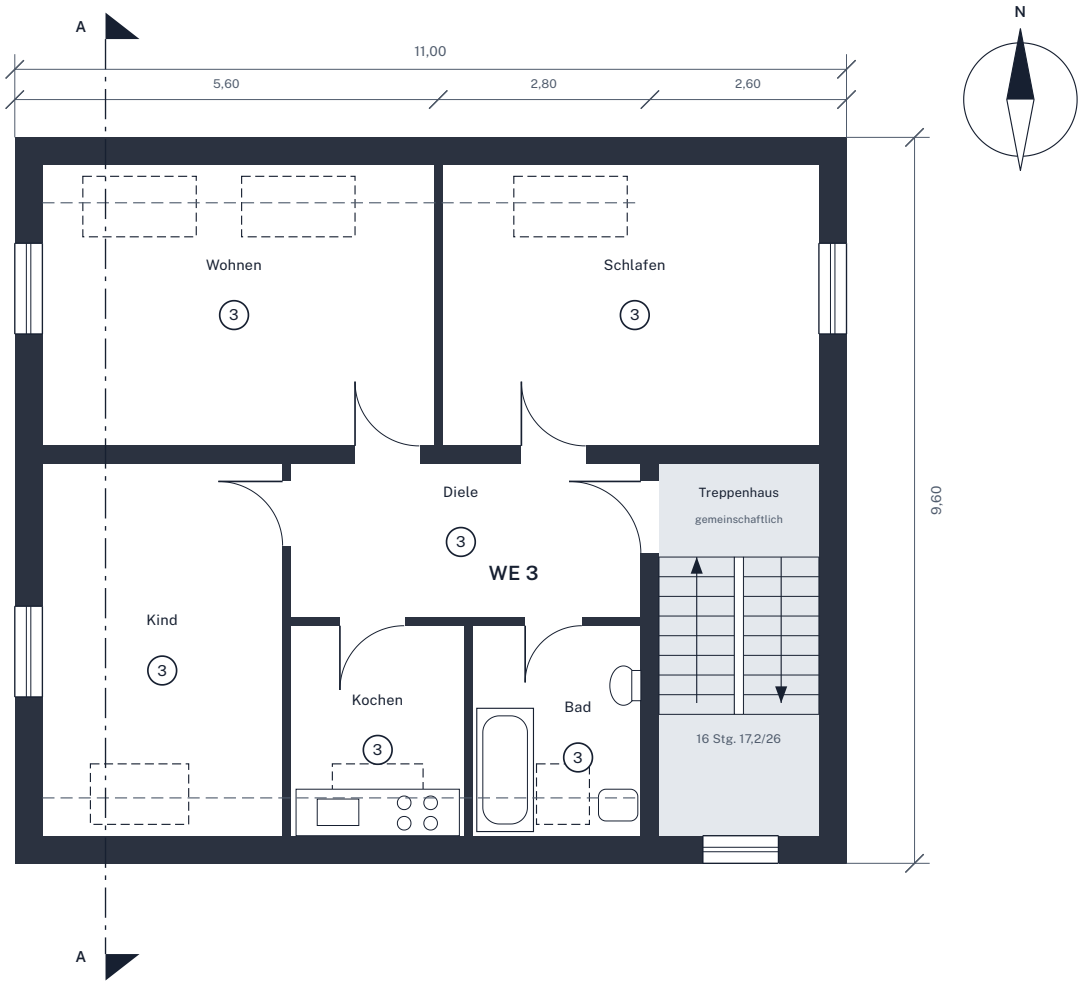
BAUHERR
Musterauftraggeber (fiktiv)

ENTWURFSVERFASSER
Marek Jordan, Immobiliengutachter

PLANINHALT
Grundriss Obergeschoss

MASSSTAB	PLANSTAND	INDEX	BLATT
1:100	01.10.2026	–	4/7

MUSTER



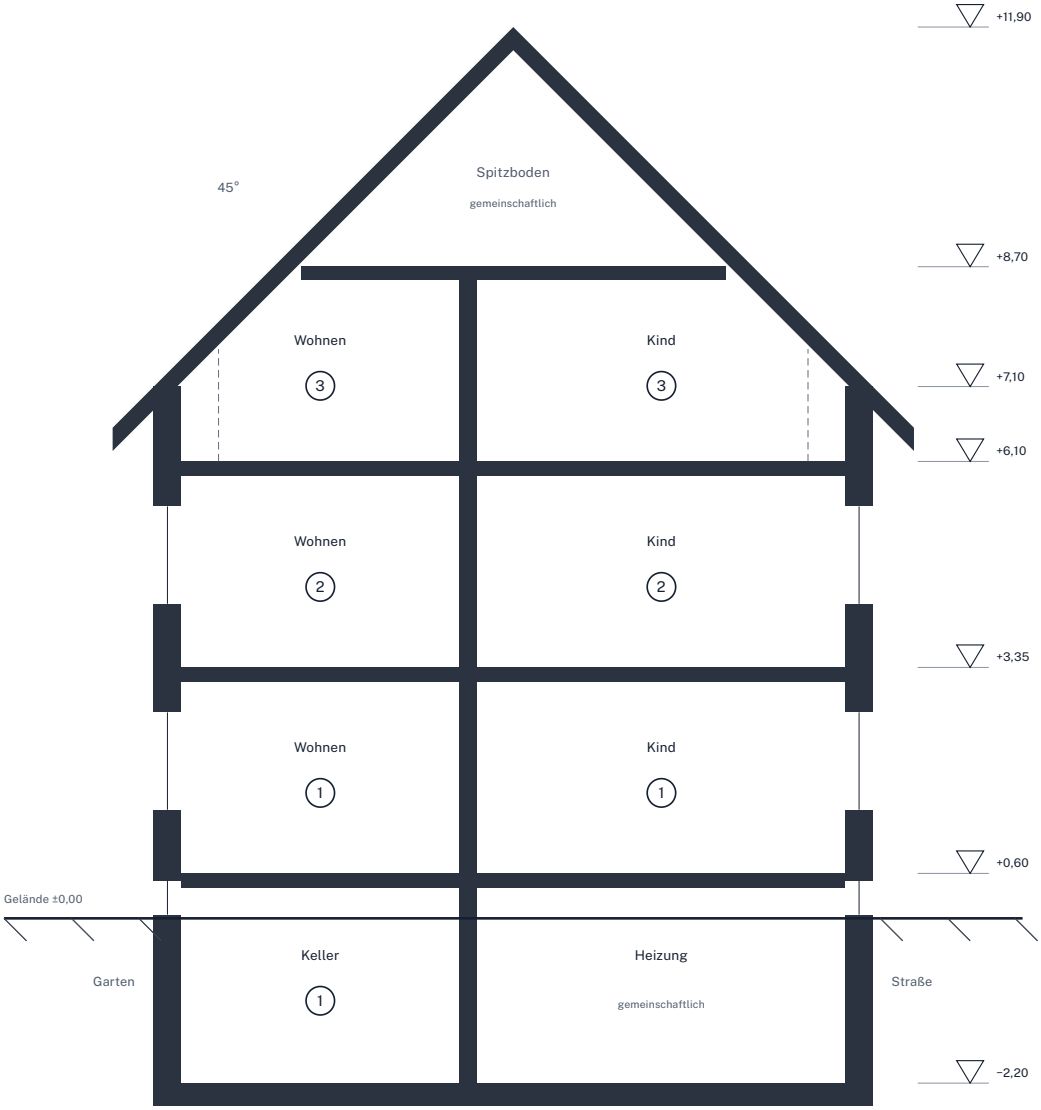
Die Nummer im Kreis zeigt, zu welcher Einheit ein Raum gehört: Wohnung 1 im Erdgeschoss und Keller 1 bilden zusammen das Wohnungseigentum Nr. 1 (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG: „alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume … sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen“). Schraffiert und ohne Nummer: Gemeinschaftseigentum. Gestrichelt: Dachflächenfenster und die Linie, an der die lichte Höhe unter der Schräge 1,50 m erreicht.

0 — 5 m

Stempelfeld der Bauaufsicht
Zugehörig zur Bescheinigung vom …, Az. … (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG)

PROJEKT Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv) Gemarkung Musterstadt · Flur 1 · Flurstück 411			
BAUHERR Musterauftraggeber (fiktiv)			
ENTWURFSVERFASSER Marek Jordan, Immobiliengutachter			
PLANINHALT **Grundriss Dachgeschoss**			
MASSSTAB 1:100	PLANSTAND 01.10.2026	INDEX –	BLATT 5/7

MUSTER



Der Schnitt zeigt die Geschosse übereinander. Der Spitzboden hat keine Nummer: Er bleibt Gemeinschaftseigentum – nach Ausbau und Baugenehmigung könnte er eine weitere Einheit werden.

0 — 5 m

Stempelfeld der Bauaufsicht
Zugehörig zur Bescheinigung vom …, Az. … (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG)

PROJEKT	Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv) Gemarkung Musterstadt · Flur 1 · Flurstück 411
BAUHERR	Musterauftraggeber (fiktiv)
ENTWURFSVERFASSER	Marek Jordan, Immobiliengutachter
PLANINHALT	**Schnitt A–A**

MASSSTAB	PLANSTAND	INDEX	BLATT
1:100	01.10.2026	–	6/7

MUSTER



Ansicht Straße 1:200



Ansicht Garten 1:200

Ansichten gehören zum Aufteilungsplan; sie zeigen Fassaden, Geschosse, Dach und Eingang.

0 5 m

Stempelfeld der Bauaufsicht
Zugehörig zur Bescheinigung vom …, Az. … (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG)

PROJEKT	Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv) Gemarkung Musterstadt · Flur 1 · Flurstück 411
BAUHERR	Musterauftraggeber (fiktiv)
ENTWURFSVERFASSER	Marek Jordan, Immobiliengutachter
PLANINHALT	**Ansicht Straße, Ansicht Garten**

MASSSTAB	PLANSTAND	INDEX	BLATT
1:200	01.10.2026	–	7/7

Muster-Bescheinigung

MUSTER

Nachbildung zur Anschauung – kein amtliches Dokument. Die Bauaufsicht stellt sie mit ihrem eigenen Briefkopf, Aktenzeichen, Unterschrift und Siegel aus und stempelt jedes Blatt des Aufteilungsplans.

Bescheinigung
aufgrund des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit den Ziffern 1 bis 3 bezeichneten Wohnungen und mit den Ziffern 1 bis 3 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in Musterstadt, Musterstraße 1, Gemarkung Musterstadt, Flur 1, Flurstück 411, sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Hinweis: Die Vorschriften der Landesbauordnung bleiben von dieser Bescheinigung unberührt. Sie enthält insbesondere keine bauaufsichtliche Genehmigung und keinen rechtsverbindlichen Hinweis auf deren Vorliegen.

Musterstadt, den …
Bauaufsichtsbehörde Musterstadt (fiktiv)
Im Auftrag