

## Leitfaden

### zum Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Eine Bescheinigung über die **Abgeschlossenheit wird bei der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum** durch Einräumung von Sondereigentum oder aber auch bei der Bestellung eines Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechtes erforderlich.

Auch **Stellplätze** sind nunmehr eigenständig sondereigentumsfähig. Dabei kommt es nicht darauf an, ob sich die Stellplätze in einer Garage oder auf einer Freifläche befinden.

## Begriffe (§ 1 WEG)

### Wohnungseigentum

ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

### Teileigentum

ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

### Gemeinschaftliches Eigentum

sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

## Antragsunterlagen

Folgende Unterlagen werden für die Beantragung benötigt:

1. schriftlicher Antrag
2. aktueller Grundbuchauszug
3. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
4. Lageplan
5. Aufteilungspläne

## 1. Form des Antrages

Die Anforderungen sind dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowie der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 6. Juli 2021 (BANz AT 12.07.2021 B2) zu entnehmen.

Der Antrag ist schriftlich in 2-facher Ausfertigung zu stellen. Antrag und alle Aufteilungspläne sind vom Antragssteller zu unterzeichnen. Wir empfehlen, das auf unserer Homepage veröffentlichte Antragsformular zu verwenden. [www.eberswalde.de/Verwaltung\\_Online/Formularcenter/Bauen](http://www.eberswalde.de/Verwaltung_Online/Formularcenter/Bauen)

Werden durch den Antragsteller Mehrausfertigungen der Bescheinigung gewünscht (z. B. für den Notar oder für Erwerber) ist dies im Antragsgegenstand aufzunehmen und entsprechend weitere Exemplare vollständig einzureichen.

Die Ausstellung einer Zweitschrift unterliegt der Gebührenpflicht.

## 2. Antragsteller/Vertretung

**Antragsberechtigt** ist der Eigentümer, der Erbbauberechtigte und jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht (z. B. Erwerber). Sowohl natürliche als auch juristische Personen können sich durch Vollmacht von anderen Personen vertreten lassen. Die Vollmacht muss dem Antrag beigelegt sein. Ist der Antragsteller eine juristische Person, so ist ihr gesetzlicher Vertreter (Geschäftsführer, Vorstand) anzugeben und der Nachweis der gesetzlichen Vertretung (z. B. Handelsregisterauszug) beizufügen.

## 3. Angaben zum beantragten Sondereigentum in Gebäuden

Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne entweder mit dem tatsächlichen Bestand übereinstimmen oder aber bei geplanten Umbauten/Modernisierungen dem künftigen abgeschlossenen Baubestand entsprechen. Bei der Beantragung ist demnach zu erklären, dass:

- keine baugenehmigungspflichtigen baulichen Änderungen erforderlich sind und die Aufteilungspläne mit dem tatsächlichen Bestand übereinstimmen (Baubestandszeichnungen)

### **oder**

- baugenehmigungspflichtige bauliche Änderungen zur Herstellung des beantragten abgeschlossenen Zustandes erforderlich sind. In diesen Fällen ist im Antrag anzugeben, ob bereits eine Baugenehmigung erteilt worden ist oder ob diese beantragt wurde.

Bei **neu zu errichtenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne mit den genehmigten Bauvorlagen übereinstimmen.

#### 4. aktueller Grundbuchauszug

Ein Grundbuchauszug ist beim Grundbuchamt auf Antrag erhältlich.

#### 5. Auszug aus dem Liegenschaftskataster

aktuell und maßstabsgerecht

#### 6. Aufteilungspläne

##### 6.1 Lageplan

Der Lageplan muss nicht zwangsläufig ein vermessener Lageplan vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur sein. Vorzulegen ist jedoch ein maßstabsgerechter Lageplan (M 1:500 oder größer), der auf Grundlage der Liegenschaftskarte angefertigt wurde und die Grenzen des Grundstücks, den Maßstab, die Lage zur Nordrichtung sowie die Lage aller Gebäude (auch Garagen und Nebengebäude) enthält.

Soweit Stellplätze und andere außerhalb der Gebäude liegende Teile des Grundstücks (wie z. B. ebenerdige Terrassen) zum Sondereigentum erklärt werden sollen, sind darüber hinaus diese Flächen mit Bemaßung und den Abständen zu Gebäuden und den Grundstücksgrenzen mit Angabe der Nutzung im Lageplan darzustellen.

Lage und Maße dieser Flächen müssen folglich allein aus dem Lageplan eindeutig zu bestimmen sein.

##### 6.2 Bauzeichnungen/Baubestandszeichnungen (Grundriss, Ansicht, Schnitt)

Es sind alle Gebäude, die zum Sondereigentum erklärt werden, mit allen **Grundrissen** (auch der Kellerräume, nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden), **Ansichten** und **Schnitte im Maßstab 1 : 100** darzustellen. Lageplan und Aufteilungspläne dürfen das Format DIN-A3 nicht überschreiten.

Bei Gebäuden, die vollständig im Gemeinschaftseigentum verbleiben, sind Bauzeichnungen nicht erforderlich.

In allen anderen Fällen sind die zum Sonder- wie auch zum Gemeinschaftseigentum gehörigen Räume und Flächen mit ihrem **Nutzungszweck** zu kennzeichnen.

In den Grundrissen (oder in gesonderten Anlagen) sind die einzelnen **Raumgrößen** anzugeben.

### 6.3 Nummerierung/Kennzeichnung der Abgrenzung

**Abgeschlossene Wohnungen** sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind (z. B. durch Wände und Decken) und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Der Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen.

Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume, wie Kellerräume, sowie Stellplätze und Teile des Grundstücks gehören.

Für Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Gewerbe, Praxis, Büro...) gelten diese Erfordernisse sinngemäß.

**Jeder Raum** einer abgeschlossenen Sondereigentumseinheit (Wohnungs-/Teileigentum) wird **mit der gleichen arabischen Ziffer** z. B. ① bezeichnet. Balkone und Dachterrassen, die ausschließlich vom jeweiligen Sondereigentum zugänglich sind, erhalten ebenfalls die gleiche Ziffer. Die konkrete Darstellung des Raumabschlusses (auch aller **Türen**) ist unabdingbar.

Stellplätze und Teile des Grundstücks können ebenfalls einer Einheit zugeordnet werden. Dann erhalten auch diese die gleiche Ziffer.

Befinden sich **mehrere Gebäude auf einem Grundstück**, an denen Sondereigentum begründet werden soll, so sind die einzelnen Sondereigentumsanteile fortlaufend zu nummerieren; also nicht für jedes Gebäude neu beginnend.

Sowohl einzelne **Räume außerhalb des Sondereigentums** (wie z. B. Keller- und Lagerräume) als auch Stellplätze können mit eigener Nummer gekennzeichnet werden. Die Zuordnung zu den Einheiten kann dann frei gestaltet werden (z. B. WE ① bis ⑥, Kellerräume ⑦ bis ⑧, Stellplätze ⑨ bis ⑬). Diese Möglichkeit besteht nur für Räume in Gebäuden sowie für Stellplätze.

Andere außerhalb von Gebäuden liegende Teile des Grundstücks können einer Einheit zugeordnet werden oder verbleiben im Gemeinschaftseigentum.

Räume und außerhalb liegende Teile des Grundstücks **ohne Nummerierung** sind **Gemeinschaftseigentum**. Im Gemeinschaftseigentum ⑨ müssen u. a. Anlagen und Einrichtungen stehen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Sondereigentümer dienen. Das sind in der Regel gemeinsame Zugänge (Flure), Treppenhäuser, Aufzüge, Heizungsräume, nicht nutzbare Dachräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume und Spielplätze. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer zugänglich sein und darf nicht durch fremdes Sondereigentum führen.

## 7. Sonstige Hinweise

### 7.1 Beabsichtigte Grundstücksteilung/-vereinigung

Wohnungs- und Teileigentum sind grundstücksbezogen. Es darf nicht an mehreren Grundstücken begründet werden. Bei einer **Grundstücksteilung** kann die Bescheinigung nach WEG ausgestellt werden, sobald der vermessungsamtliche Veränderungsnachweis vorliegt und die neuen Grundstücksgrößen und Flurstücksbezeichnungen bekannt sind.

Bei der **Grundstücksvereinigung** kann die Bescheinigung erst nach Vollzug der grundbuchamtlichen Vereinigung erteilt werden.

### 7.2 Änderungsanträge

Bei Änderungen behalten vorangegangene Bescheinigungen nach WEG bezüglich der von der Änderung nicht betroffenen Sondereigentumseinheiten ihre Gültigkeit. Die Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbücher werden nicht geändert, es sei denn, die dazugehörigen Miteigentumsanteile werden im Zuge der Änderungen neu berechnet.

Im Änderungsantrag werden nur diejenigen Änderungen dargestellt, die sich gegenüber den beim Grundbuchamt befindlichen Plänen ergeben.

Sobald der Baubestand nicht mehr den Eintragungen im Grundbuch entspricht (z. B. durch nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses) ist eine Aktualisierung der Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbücher beim Grundbuchamt erforderlich.

Sind die vorgesehenen Änderungen baugenehmigungspflichtig, so ist parallel zum Antrag auf Änderung der Bescheinigung noch ein Bauantrag zu stellen.

**Ihre untere Bauaufsichtsbehörde  
der Stadt Eberswalde**

Post-/Paketanschrift  
Stadt Eberswalde  
Bauordnungsamt  
Breite Str. 41 – 44  
16225 Eberswalde

Besucheranschrift  
Stadt Eberswalde  
Bauordnungsamt  
Breite Str. 39  
16225 Eberswalde

Telefon  
03334-64631  
Telefax  
03334-64639

E-Mail  
bauaufsicht.stadt@eberswalde.de  
Internet  
www.eberswalde.de

Allgemeine Sprechzeiten  
dienstags  
9 – 12 Uhr und 13 – 18 Uhr  
donnerstags  
9 – 12 Uhr und 13 – 16 Uhr