

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 Wohnungseigentum oder Teileigentum** (an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen) 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.

Die Anforderungen sind dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowie der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 (BAnz. Nr. 58 vom 23. März 1974) zu entnehmen.

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

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

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.

Der Kommunikationsweg per E-Mail steht ausschließlich für den einfachen Schriftverkehr (ohne digitale Signatur) zur Verfügung. Eine wirksame Einreichung des Antrags oder auch eine Nachreichung von Unterlagen auf elektronischem Wege ist daher nicht möglich.

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

2. Antragsteller/Vertretung

Nur der Eigentümer/Erbbauberechtigte kann die Teilung des Eigentums erklären. Folglich kann auch nur dieser die Bescheinigung nach WEG beantragen. Sowohl natürliche als auch juristische Personen können sich durch Vollmacht von anderen Personen vertreten lassen. Die Vollmacht muss dem Antrag beigefügt sein. Ist der Eigentümer 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.

Die Bescheinigung über eine Abgeschlossenheit von Räumen in Gebäuden kann folglich bei baugenehmigungspflichtigen baulichen Änderungen sowie bei Neubauten frühestmöglich zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden.

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 maßstabgerechter 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 müssen dem DIN A4-Format entsprechen oder auf diese Größe gefaltet sein. Bleistift- oder Korrekturzeichnungen sind unzulässig.

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 abgeschlossen sind und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Wasserversorgung, Ausguss und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen. 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** 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 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.

6.4 Ausstattung

Wohnungen

Innerhalb jeder Wohnung müssen sich eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abguss und ein eigenes WC befinden.

Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume

Jeder Teileigentumseinheit, die Arbeits- oder Betriebsstätte ist, (Laden, Büro, Gaststätte, Praxen etc.) müssen eigene WC zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

7. Sonstige Hinweise

7.1 Beabsichtigte Grundstücksteilung/-vereinigung

Wohnungseigentum ist grundstücksbezogen. Es darf nicht an mehreren Grundstücken begründet werden. Bei einer **Grundstücksteilung** kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt werden, sobald der vermessungsamtliche Veränderungsnachweis vorliegt und die neuen Grundstücksgrößen und Flurstücksnummern bekannt sind.

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

7.2 Änderungsanträge

Bei Änderungen behalten vorangegangene Abgeschlossenheitsbescheinigungen 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 Abgeschlossenheitsbescheinigung noch ein Bauantrag zu stellen.

7.3 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 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.

**Ihre untere Bauaufsichtsbehörde
der Stadt Eberswalde**