

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

WAS IST DIE GESETZLICHE GRUNDLAGE?

Das Wohnungseigentumsgesetz ist ein Bundesgesetz, in dem einheitlich die Erfordernisse und Voraussetzungen für die Erlangung von Wohnungseigentum bzw. von Teileigentum geregelt werden. Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum oder durch Teilung begründet. Unterschieden werden hierbei im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes die Begriffe Wohnungseigentum, Sondereigentum, Teil- und Miteigentum (im Sinne des § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG) sowie Dauerwohnrecht (im Sinne des § 32 Abs. 2 WEG).

BEGRIFFE:

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung sowie das Miteigentum an den gemeinschaftlichen Einrichtungen (Grundstück, Räume, Flächen, Anlagen udgl.).

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes sowie das Miteigentum an den gemeinschaftlichen Einrichtungen.

Dauerwohnrecht:

Mit dem Dauerwohnrecht erhält der Begünstigte den Anspruch eine bestimmte Wohnung oder auch nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten dauerhaft nutzen zu können.

WIE ERLANGT MAN WOHNUNGS- ODER TEILEIGENTUM?

Zur Begründung von Sondereigentum an einem Haus/Gebäude bzw. zur Eintragung eines Dauerwohnrechts bildet die von der unteren Bauaufsichtsbehörde zu erteilende Abgeschlossenheitsbescheinigung die Grundlage.

Für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung sind nachfolgende Unterlagen erforderlich:

- Grundbuchauszug
- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1:1000
- Bau- bzw. Bestandspläne aller auf dem Grundstück befindlichen Gebäude im Maßstab 1:100 (Grundrisse, Ansichten, Schnitte komplett mit allen Maßketten).

Anhand des erstellten Aufteilungsplanes, in dem die einzelnen (Wohn-)Einheiten in den eingereichten Plänen zugeordnet werden, und der Bescheinigung bestätigt die untere Bauaufsichtsbehörde, dass die in den vorgelegten Plänen dargestellten Wohneinheiten bzw. die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in sich abgeschlossen sind und somit die Voraussetzungen des Wohnungseigentumsgesetzes erfüllen.

Die Bescheinigung ergeht nicht personen-, sondern sachbezogen.

Antragsbefugt ist nicht nur der Eigentümer, sondern jeder, der ein berechtigtes Interesse an der Erteilung der Bescheinigung nachweisen kann.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Grundlage für die von einem Notar zu erstellende Urkunde, die dann im Grundbuchamt geprüft und schließlich ins Grundbuch eingetragen und somit vollzogen wird.

Durch die Eintragung des Sondereigentums erlangt der neue Eigentümer die Möglichkeit mit seinem Eigentum nach Belieben verfahren zu können, sofern nicht gesetzliche Vorgaben oder das Eigentum Dritter entgegenstehen.

WELCHE VORTEILE SIND MIT DER BEGRÜNDUNG VERBUNDEN?

Dem Eigentümer werden insbesondere eröffnet:

- Nutzung steuerlicher Fördermöglichkeiten
- günstige Finanzierungsmöglichkeiten
- Verkauf oder Vermietung usw.

WAS IST ZU BEACHTEN?

Die steuerrechtlichen Merkmale des Einkommenssteuergesetzes (EStG) an Wohnungseigentum sind wesentlich enger gefasst als die Voraussetzungen des WEG. Im Steuerrecht werden die Begriffe der förderfähigen Wohnung und der Eigentumswohnung exakt unterschieden.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baugenehmigungsbehörde, bestehend aus dem Aufteilungsplan und der Bescheinigung, entwickelt keine bindende Wirkung für das Grundbuchamt, d.h. steht die tatsächliche Bauausführung im Widerspruch zur Teilungserklärung (Abgeschlossenheitsbescheinigung) kann das Grundbuchamt die Eintragung verweigern.