

WAS IST DIE GESETZLICHE GRUNDLAGE?

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geä. durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

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 Sondereigentum (§ 3 WEG), Dauerwohnrecht (§ 31 Abs. 1 WEG) sowie Dauernutzungsrecht (§ 31 Abs. 2 WEG).

BEGRIFFE

Sondereigentum:

Das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden mit dem Miteigentum an dem Grundstück.

Dauerwohnrecht:

Mit dem Dauerwohnrecht erhält der Begünstigte den Anspruch eine bestimmte Wohnung dauerhaft zu nutzen.

Dauernutzungsrecht:

Mit dem Dauernutzungsrecht erhält der Begünstigte den Anspruch nicht zu Wohnzwecken dienende Räume zu nutzen. Für das Dauernutzungsrecht gelten ebenfalls die Vorschriften über das Dauerwohnrecht.

WER IST ZUSTÄNDIG?

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt die Baugenehmigungsbehörde, in deren örtlichen Bereich das betreffende Grundstück liegt.

- Landkreis Uckermark, Bauordnungsamt, Karl-Marx-Str. 1, 17291 Prenzlau

Ihr Ansprechpartner:

Frau Angela Eichmann Zimmer Nr. 352, Tel. 03984/70 - 2363

WIE ERLANGT MAN WOHNUNGS- ODER TEILEIGENTUM?

Zur Begründung von Sondereigentum bzw. zur Eintragung eines Dauerwohnrechts bildet die von der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu erteilende Abgeschlossenheitsbescheinigung die Grundlage.

Hierfür sind nachfolgende Unterlagen erforderlich:

- Antragsformular (erhältlich beim Bauordnungsamt)
- Flurkartenauszug
- Lageplan 1:500 bzw. 1:200
- Grundrisse 1:100 (auch nichtausgebaute Dach-, und Kellergeschosse sowie Spitzboden) sämtliche Räume sind mit Ziffern den jeweiligen Wohnungen zuzuordnen (zusätzliche farbliche Darstellung ist hilfreich)
- Ansichten/Schnitte 1:100
- Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung, falls vorhanden

Anhand des erstellten Aufteilungsplanes und der Bescheinigung bestätigt die Untere Bauaufsichtsbehörde, dass die Wohnungen und die dazugehörigen sonstigen Räume 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

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.

GEBÜHREN

Grundlage ist die Brandenburgische Baugebührenordnung (BbgBauGebO), Anlage 1, Tarifstelle 10.10 „Abgeschlossenheitsbescheinigung“

pro Sondereigentum: **50,00 €** (mind. 100,00 €)