

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
(Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Beabsichtigen Sie, eine Wohnung Ihres Zwei- oder Mehrfamilienhauses zu veräußern oder eine Wohnung innerhalb Ihres Wohngebäudes auf eines Ihrer Kinder zu übertragen? Wollen Sie ein gewerblich genutztes Gebäude oder Geschäftshaus in einzelne Bereiche aufteilen, um diese sodann einzeln zu verkaufen?

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz kann an Wohnungen das Wohnungseigentum (Sondereigentum) oder das Dauerwohnrecht begründet werden. An nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen wie z. B. Geschäfts- und Praxisräumen, kann das Teileigentum (Sondereigentum) oder ein Dauernutzungsrecht begründet werden.

Dafür sind eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und ein Aufteilungsplan nach dem Wohnungseigentumsgesetz erforderlich.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt, dass eine Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in sich abgeschlossen sind. Der Aufteilungsplan ist eine von der Bauaufsichtsbehörde geprüfte Bauzeichnung, aus der die Wohnungen ersichtlich sind, auf die sich das Wohnungseigentum oder Dauerwohnrecht beziehen soll.

Welche Unterlagen sind für einen Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich?

Anträge sind schriftlich von dem Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten oder einen Bevollmächtigten (z. B. Notar) beim Landkreis Schaumburg, Bauordnungsamt, einzureichen. Der Antrag kann formlos gestellt werden. Für eine Antragstellung werden folgende Unterlagen, die dem aktuellen Stand entsprechen, benötigt:

- Aufteilungsplan (Grundriss-, Schnitt- und Ansichtszeichnung) im Maßstab mindestens 1 : 100 des gesamten Grundstückes mit Darstellung der einzelnen Wohneinheiten in dreifacher Ausfertigung. Er muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein und bei zu errichteten Gebäuden den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen.

Hierbei sind alle zu demselben Wohnungseigentum bzw. Teileigentum gehörenden Einzelräume mit der jeweils gleichen Ziffer (Nummer) zu kennzeichnen. Nebenanlagen, wie Garagen, Carports, Einstellplätze und Abstellräume dürfen dabei nicht vergessen werden. Auch begehbare Spitzböden- und Kellerräume sind in der Grundriss- und Schnittzeichnung darzustellen und den Wohneinheiten zuzuordnen.

Die zeichnerische Darstellung nur eines Teils des Gebäudes, insbesondere nur der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile, genügt nicht! Bei Bildung von Sondereigentum an einer Wohnung eines Zwei- oder Mehrfamilienhauses muss daher das gesamte Gebäude dargestellt und jeder Raum nummeriert werden.

- Lageplan des Grundstückes M 1 : 500 bzw. 1 : 1000 mit Darstellung sämtlicher Gebäude auf dem Grundstück in dreifacher Ausfertigung. Die auf dem Lageplan dargestellten Nebenanlagen müssen durch eine Nummerierung, die die Zuordnung der Anlage zu der jeweiligen Wohnung verdeutlicht, gekennzeichnet werden.

Zusätzlich sind die folgenden Angaben über das Grundstück erforderlich:

- Angaben über die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse (Grundbuchblattabschrift mit Bestandsverzeichnis und Auszug aus der 1. Abteilung zur Einsichtnahme)
- Bezeichnung des Grundstückes (Angaben wie Wohnort, Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur und Flurstück)
- Grundbuchbezeichnung des Grundstückes (Buchbezeichnung, Band und Blatt)