

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

gemäß § 7 Abs. 4 und § 32 Abs. 2 [Wohnungseigentumsgesetz \(WEG\)](#) zur Bildung von

Wohnungseigentum Dauerwohnrecht

Stadt Mühlacker

Kelterplatz 7

75417 Mühlacker

Hinweise

- Alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen (auch Keller- und Bodenräume), Gemeinschaftlich genutzte Räume sind mit „G“ gekennzeichnet.
- Bei Antragstellung durch eine/n Bevollmächtigte/n ist die Vollmacht der Antragstellerin/des Antragstellers erforderlich.
- [Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz gemäß § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und § 32 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 - Bundesanzeiger BAAnz AT vom 12.07.2021 B2 -](#)

1. Antragstellende Person

Name der juristischen Person/Personengesellschaft	Familienname (Kontaktperson)		Vorname (Kontaktperson)
Straße	Hausnummer	PLZ 75417	Ort Mühlacker
Telefon (Festnetz oder Mobil)	Fax		E-Mail

2. Objekt (für das die Abgeschlossenheit erklärt werden soll)

Ort	Straße		Hausnummer
Gemarkung	Flur	Flurstück	
Grundbuch von			Blatt

Datum maßgebliche/r Aufteilungsplan/pläne

	Wohnungen	Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume	Gewerblich dienende Räume
Nummer/n			

Anzahl der gewünschten Ausfertigungen der Abgeschlossenheitsbescheinigungen

3. Anlagen

- Bauzeichnungen mit Nummerierung der Eigentumsanteile (Ansichten – Schnitt – Lageplan – Grundrisse 2-fach)

Die Wohnungen entsprechen den Erfordernissen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum Mühlacker, den	Unterschrift
------------------------------	--------------

Einverständniserklärung für die Erhebung und Verarbeitung von Daten nach der Datenschutzgrundverordnung

Zur Bearbeitung Ihres Anliegens erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Bestimmungen die Erhebung und Verarbeitung aller notwendigen personenbezogenen Daten. Dabei handelt es sich insbesondere um Name, Anschrift, Kontaktdaten sowie sonstige notwendige Angaben. Diese Daten werden auf dem Server der zuständigen Stelle gespeichert und können nur von berechtigten Personen eingesehen werden. Für den Schutz Ihrer personenbezogenen Daten haben wir alle technischen und organisatorischen Maßnahmen getroffen, um ein hohes Schutzniveau zu schaffen. Wir halten uns dabei strikt an die Datenschutzgesetze und die sonstigen datenschutzrelevanten Vorschriften. Ihre Daten werden ausschließlich über sichere Kommunikationswege an die zuständige Stelle übergeben. Darüber hinaus ist für jede weitere Datenerhebung die Zustimmung des Nutzers erforderlich. Eine automatische Löschung erfolgt nach 180 Tagen, insofern entsprechende Daten nicht weiter benötigt werden. In Fällen mit einer gebührenpflichtigen Verarbeitung kann es vorkommen, dass zur Abwicklung der Bezahlung Ihre bezahlrelevanten Daten an den ePayment-Provider übermittelt werden.

Rechte der betroffenen Person: Auskunft, Berichtigung, Löschung und Sperrung, Widerspruchsrecht

Sie haben das Recht, Ihre Einwilligung jederzeit ohne Angabe von Gründen mit Wirkung für die Zukunft abzuändern oder gänzlich zu widerrufen. Durch den Widerruf der Einwilligung wird die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung nicht berührt.

Sie können den Widerruf entweder postalisch, per E-Mail oder per Fax an uns übermitteln. Es entstehen Ihnen dabei keine anderen Kosten als die Portokosten bzw. die Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen.

Weiterhin können erhobene Daten bei Bedarf korrigiert, gelöscht oder deren Erhebung eingeschränkt werden.



Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß Wohnungseigentumsgesetz

I. Allgemeines

1. Soll für ein Gebäude Wohnungseigentum¹⁾ oder Teileigentum²⁾ begründet werden, ist dafür eine so genannte Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich. Die Bescheinigung bildet die Grundlage für die Eintragung ins Grundbuch und wird von der Baurechtsbehörde ausgestellt.
2. Alle Sondereigentumseinheiten einschließlich der außerhalb gelegenen Räume sowie Garagen, auch Tiefgaragenstellplätze, sind fortlaufend zu nummerieren und im Aufteilungsplan darzustellen. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind darzustellen und mit Buchstaben oder Ziffern fortlaufend zu kennzeichnen. Stellplätze in Mehrfachparkanlagen müssen eindeutig bezeichnet werden (z. B. „Nr. 5 (oben)“, „Nr. 6 (unten)“).

In den Grundrissplänen sind die zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume – auch Balkone – mit der jeweils gleichen Ziffer zu kennzeichnen. Alle gemeinschaftlichen Räume³⁾ des Gebäudes, z. B. Flure, Treppenräume u. Ä. bleiben ohne Ziffer oder können beispielsweise mit dem Buchstaben „G“ gekennzeichnet werden. Räume, die gemeinsame Versorgungsanlagen (z. B. Heizung) enthalten, und die Zugangsflächen hierzu sind zwingend gemeinschaftlich. Bitte kennzeichnen Sie Versorgungsanlagen/-räume, die nur zu einem einzigen Sondereigentum gehören, ausdrücklich.

Die einzelnen Wohnungen, sowie evtl. weitere, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (Keller u. ä.) müssen mit einer Tür versehen sein (bitte in die Pläne einzeichnen – siehe Muster). Jedes Sondereigentum muss einen eigenen, abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben (nicht aber über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück)

3. Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks (z. B. Terrasse) sind explizit in den jeweiligen Plänen zu vermaßen. Stellplätze müssen eindeutig voneinander abgetrennt und einzeln bemaßt sein. Der Abstand zur Grundstücksgrenze ist so präzise anzugeben, dass sich die Größe und Lage der Flächen, auf die sich das Sondereigentum bezieht, ausgehend von den Grenzen des Grundstücks eindeutig bestimmen lassen. Insbes. bei Stellplätzen innerhalb eines Gebäudes (z. B. einer Tiefgarage) bietet sich als Bezugspunkt für die Vermessung alternativ das Gebäude an.

II. Erforderliche Unterlagen

1. Antragsformular, siehe <https://www.muehlacker.de/stadt/cityweb/dienstleistungen/baugenehmigungen.php>, dort nach unten scrollen zum „Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung“ oder <https://www.muehlacker.de/stadt/cityweb/redirects/baugenehmigungen-antrag-abgeschlossenheitsbescheinigung.php>
2. der Aufteilungsplan, bestehend aus den **Bauzeichnungen**
 - Grundrisse aller Geschosse einschließlich des Dachraums/ Speicher/ Spitzbodens
 - Schnitte
 - Ansichten des Gebäudes,bei **bestehenden** Gebäuden als Baubestandszeichnung,
bei **An- und Umbauten** nur für die bereits bestehenden und zugleich bestehenbleibenden Gebäude als Baubestandszeichnung.
Die Bauzeichnungen bei schriftlichen Antrag in **(mindestens) zweifacher, besser dreifacher** Ausfertigung in Papierform im Format **höchstens DIN A3**
Um die Lesbarkeit zu gewährleisten, ist bei großen Gebäuden die Darstellung eines Geschosses ggf. auf mehrere A3-Planseiten zu verteilen. In diesem Fall ist ein A3-Übersichtsplan beizufügen, der auf die Einzelpläne verweist.
3. ein nach dem neuesten Stand gefertigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster, aus dem sich die Lage des Grundstücks sowie die Aufteilung der außerhalb des Gebäudes liegenden Flächen in Sonder- und Gemeinschaftseigentum ergibt, im Format **höchstens DIN A3 (Lageplan)**
4. unbeglaubigter Grundbuchauszug
5. *optional: tabellarische Aufstellung der Sondereigentumsanteile.*
Die hiesigen Notariate wünschen diese Aufstellung innerhalb des Aufteilungsplans.

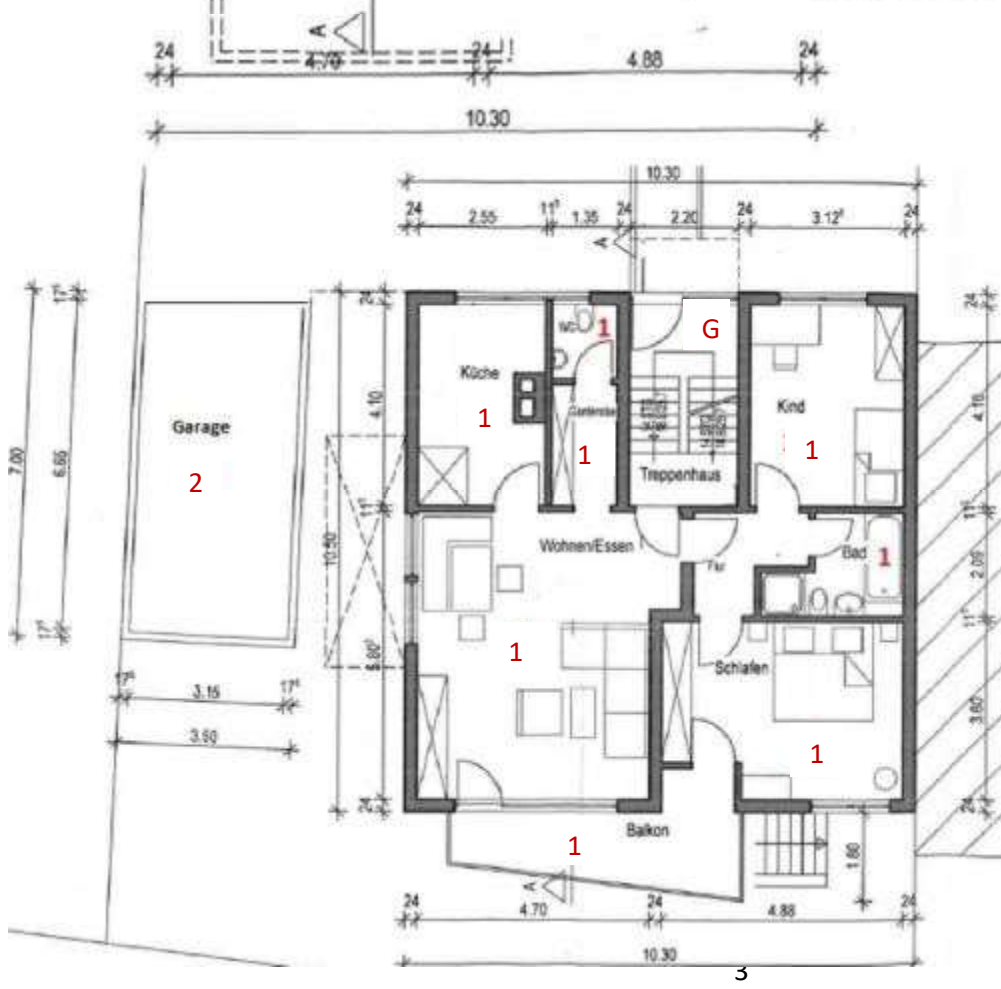
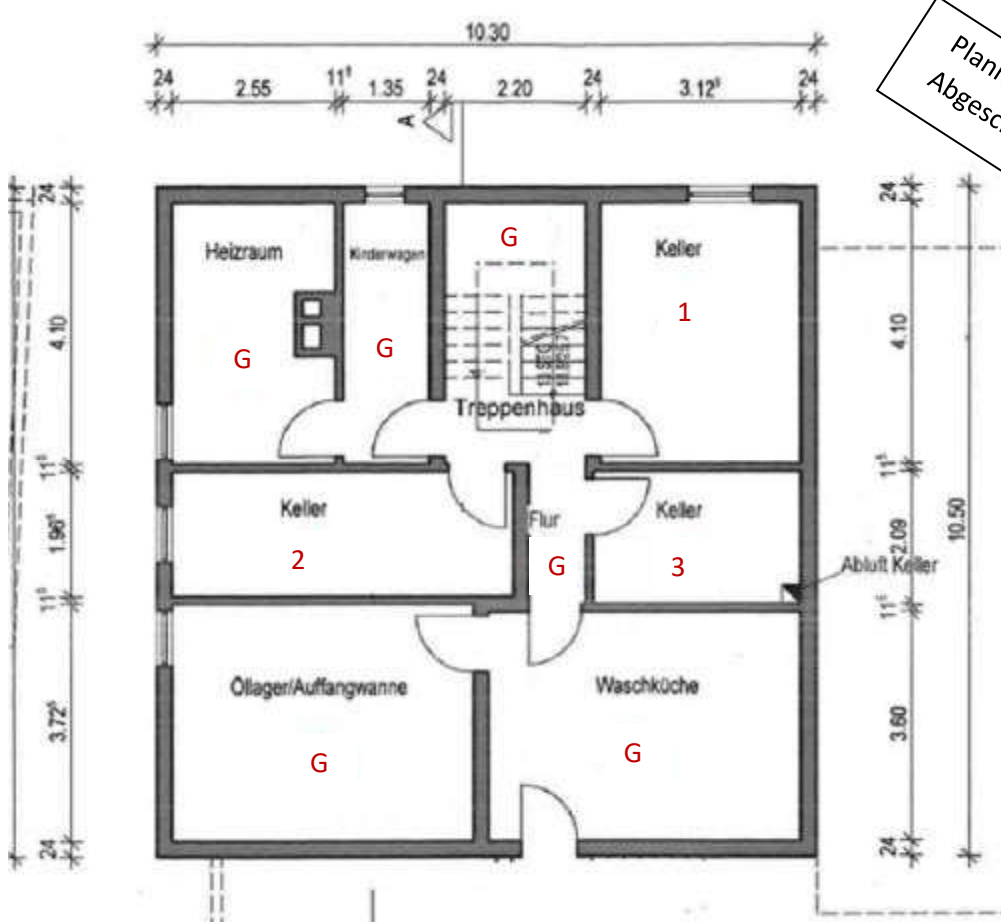
Erforderlich sind mindestens 2 Plansätze. Bedenken Sie bitte, dass davon ein Plansatz bei der Stadt Mühlacker und dem Notariat zwei Plansätze vorgelegt werden müssen (einer verbleibt beim Grundbuchamt). Sollten Sie also für sich, den Verwalter oder die zukünftigen Eigentümer weitere Plansätze – beispielsweise für Finanzierungszwecke – benötigen, reichen Sie bitte zusätzliche Plansätze ein.

Anlage:

- Verkleinertes Planmuster für die Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 07.07.2021

Fußnoten:

- 1) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- 2) 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.
- 3) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (z.B. Flure, Technikräume, ...).



**Allgemeine Verwaltungsvorschrift
für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem
Wohnungseigentumsgesetz
(AVA)**

Vom 6. Juli 2021

Fundstelle: BAnz AT 12.07.2021 B2

Nach Artikel 84 Absatz 2 des Grundgesetzes erlässt die Bundesregierung die folgende Allgemeine Verwaltungsvorschrift:

**§ 1
Anwendungsbereich**

Diese Allgemeine Verwaltungsvorschrift gilt für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und § 32 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

**§ 2
Zuständigkeit**

Die Bescheinigungen werden von der nach Landesrecht zuständigen Behörde erteilt.

**§ 3
Antrag**

- (1) Antragsberechtigt ist der Eigentümer, der Erbbauberechtigte und jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht (zum Beispiel Erwerber).
- (2) Der Antrag ist schriftlich zu stellen. Soweit die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung nach § 135 Absatz 1 Satz 2 der Grundbuchordnung festgelegt hat, dass Dokumente an das Grundbuchamt elektronisch übermittelt werden können, kann der Antrag auch elektronisch gestellt werden; in diesem Fall sind die in der jeweiligen Rechtsverordnung enthaltenen Formvorgaben einzuhalten.
- (3) Dem Antrag ist eine Bauzeichnung beizufügen. Im Falle der schriftlichen Antragstellung ist die Bauzeichnung in zweifacher Ausfertigung beizufügen und darf sie das Format DIN A3 nicht übersteigen. Die Bauzeichnung muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein.

**§ 4
Voraussetzungen**

- (1) Die Bescheinigung ist auszustellen, wenn
 1. die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, an denen Sondereigentum begründet oder ein Dauerwohnrecht bestellt werden soll, in sich abgeschlossen sind (§ 3 Absatz 3 Alternative 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) und
 2. die Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, durch Maßangaben bestimmt sind (§ 3 Absatz 3 Alternative 2 des Wohnungseigentumsgesetzes).
- (2) Die Bescheinigung ist ungeachtet bauordnungsrechtlicher Vorschriften zu erteilen.

**§ 5
Abgeschlossenheit**

- (1) Abgeschlossen sind Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, wenn sie
 1. baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind (zum Beispiel durch Wände und Decken) und
 2. 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.
- (2) Zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen können zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des jeweiligen Abschlusses gehören.

**§ 6
Maßangaben**

Die Maßangaben zu Stellplätzen und Teilen des Grundstücks müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

**§ 7
Sondereigentum an Stellplätzen**

- (1) Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören. Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein.
- (2) Absatz 1 gilt auch für einen Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage. In der Bauzeichnung muss jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, eindeutig bezeichnet werden (zum Beispiel „Nr. 5 (oben)“, „Nr. 6 (unten)“). Zulässig ist es auch, jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen (zum Beispiel „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“, „untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“).

**§ 8
Bescheinigung**

- (1) Die Bescheinigung nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes ist nach dem Muster der Anlage 1, die Bescheinigung nach § 32 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes nach dem Muster der Anlage 2 auszustellen.
- (2) Die Bescheinigung ist mit Unterschrift sowie Siegel oder Stempel zu versehen. Mit der Bescheinigung ist eine als Aufteilungsplan bezeichnete und mit Unterschrift sowie mit Siegel oder Stempel versehene Ausfertigung der Bauzeichnung zu erteilen. Die Zusammengehörigkeit von Bescheinigung und Aufteilungsplan ist durch Verbindung beider mittels Schnur und Siegel ersichtlich zu machen oder durch übereinstimmende Aktenbezeichnung; auf Antrag ist sie nur durch übereinstimmende Aktenbezeichnung ersichtlich zu machen.
- (3) Wurde der Antrag gemäß § 3 Absatz 2 elektronisch gestellt, ist auch die Bescheinigung samt Aufteilungsplan elektronisch zu erteilen. An die Stelle der Unterschrift und des Siegels oder Stempels tritt eine qualifizierte elektronische Signatur, wobei das der Signatur zugrundeliegende qualifizierte Zertifikat die Behörde erkennen lassen muss. Die Zusammengehörigkeit von Bescheinigung und Aufteilungsplan ist durch übereinstimmende Aktenbezeichnung ersichtlich zu machen oder durch kryptografische Verfahren nach dem Stand der Technik herzustellen, wenn Bescheinigung und Aufteilungsplan nicht in demselben elektronischen Dokument enthalten sind.

**§ 9
Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Allgemeine Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Allgemeine 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) außer Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Berlin, den 6. Juli 2021

Die Bundeskanzlerin

Dr. Angela Merkel

Die Bundesministerin
der Justiz und für Verbraucherschutz

Christine Lambrecht