Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

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

☐ **Wohnungseigentum** ☐ **Dauerwohnrecht**

Verwaltungsgemeinschaft Bad Säckingen
Baurechtsamt

Rathausplatz 1
79713 Bad Säckingen

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

1.Antragsteller/in

Name der juristischen Person	Name • Ansprechpartner/n bei jur. Personen		Vorname
Straße, Hausnummer		PLZ	Ort
Telefon (Angabe freiwillig)	Fax (Angabe freiwillig)	E-Mail {Angabe freiwillig)	

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

Ort:	Straße, Hausnummer:
Gemarkung:	Flurstück Nr.:
Grundbuch von:	Blatt:

Datum maßgeblicher Aufteilungsplan	

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

3. Anlagen

Bauzeichnungen mit Nummerierung der Eigentumsanteile (Grundrisse - Ansichten - Schnitt - 3-fach)

für die in den beiliegenden Aufteilungsplänen

mit Nummer bis bezeichneten Wohnungen

mit Nummer bis bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

mit Nummer bis bezeichneten Garagen/Tiefgaragenabstellplätze

mit Nummer bis bezeichneten gewerblichen Räume

Die Wohnungen entsprechen den Erfordernissen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum	Unterschrift

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

Vom ...

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 ist nach dem Muster der Anlage 1, die Bescheinigung nach § 32 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 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.

Anlage 1

Bescheinigung nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Auf Grundlage des beiliegenden Aufteilungsplans für das Grundstück in ... (Ort), ... (Straße, Hausnummer), (katastermäßige Bezeichnung) wird bescheinigt: Die Voraussetzungen des § 3 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes liegen vor.

(Ort), (Datum)

(Siegel oder Stempel) (Unterschrift)

Anlage 2

Bescheinigung nach § 32 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Auf Grundlage des beiliegenden Aufteilungsplans für das Grundstück in ... (Ort), ... (Straße, Hausnummer), (katastermäßige Bezeichnung) wird bescheinigt: Die Voraussetzungen des § 32 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes liegen vor.

(Ort), (Datum)

(Siegel oder Stempel) (Unterschrift)