

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

Vom 6. Juli 2021

(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).

[§ 1: Text gilt seit 13.07.2021]

§ 2 Zuständigkeit

Die Bescheinigungen werden von der nach Landesrecht zuständigen Behörde erteilt.

[§ 2: Text gilt seit 13.07.2021]

§ 3 Antrag

(1) Antragsberechtigt ist der Eigentümer, der Erbbauberechtigte und jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht (zum Beispiel Erwerber).

(2) 1Der Antrag ist schriftlich zu stellen. 2Soweit 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) 1Dem Antrag ist eine Bauzeichnung beizufügen. 2Im Falle der schriftlichen Antragstellung ist die Bauzeichnung in zweifacher Ausfertigung beizufügen und darf sie das Format DIN A3 nicht übersteigen. 3Die Bauzeichnung muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein.

[§ 3: Text gilt seit 13.07.2021]

§ 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.

[§ 4: Text gilt seit 13.07.2021]

§ 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.

[§ 5: Text gilt seit 13.07.2021]

§ 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.

[§ 6: Text gilt seit 13.07.2021]

§ 7 Sondereigentum an Stellplätzen

- (1) 1Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören. 2Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein.
- (2) 1Absatz 1 gilt auch für einen Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage. 2In 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)“). 3Zulässig ist es auch, jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen (zum Beispiel „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“, „untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“).

[§ 7: Text gilt seit 13.07.2021]

§ 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) 1Die Bescheinigung ist mit Unterschrift sowie Siegel oder Stempel zu versehen. 2Mit der Bescheinigung ist eine als Aufteilungsplan bezeichnete und mit Unterschrift sowie mit Siegel oder Stempel versehene Ausfertigung der Bauzeichnung zu erteilen. 3Die 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) 1Wurde der Antrag gemäß § 3 Absatz 2 elektronisch gestellt, ist auch die Bescheinigung samt Aufteilungsplan elektronisch zu erteilen. 2An 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. 3Die 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.

[§ 8: Text gilt seit 13.07.2021]

§ 9 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

¹Diese Allgemeine Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung^[1] in Kraft.

²Gleichzeitig 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.

[1] Veröffentlicht am 12.7.2021.

[§ 9: Text gilt seit 13.07.2021]

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Berlin, den 6. Juli 2021

Die Bundeskanzlerin

Dr. Angela Merkel

Die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz

Christine Lambrecht

[[Schlussformel]: Text gilt seit 13.07.2021]

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 1: Text gilt seit 13.07.2021]

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)

[Anlage 2: Text gilt seit 13.07.2021]
Text gilt seit 13.07.2021