

15.04.21

R - Wo

Allgemeine Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung

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

A. Problem und Ziel

Um Wohnungs- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu begründen, muss dem Grundbuchamt eine Bescheinigung der Baubehörde nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 WEG vorgelegt werden. Entsprechendes gilt für die Begründung eines Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechts (§ 32 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 WEG). Mit der Bescheinigung wird insbesondere nachgewiesen, dass die Wohnung in sich abgeschlossen ist (sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung). Die Voraussetzungen für die Ausstellung dieser Bescheinigung sind bislang in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 geregelt (BANz. Nr. 58 vom 23. März 1974). Diese Verwaltungsvorschrift bedarf aus drei Gründen der Überarbeitung:

Erstens wurden die materiell-rechtlichen Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I, S. 2187) geändert. Die Vorgaben der geltenden Verwaltungsvorschrift passen dazu zum Teil nicht mehr.

Zweitens hat der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes bereits durch Beschluss vom 30. Juni 1992 (Aktenzeichen GmS-OGB 1/91) entschieden, dass die Ausstellung der Bescheinigung nicht von der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften abhängig gemacht werden darf. An diese Entscheidung ist die geltende Verwaltungsvorschrift noch nicht angepasst worden.

Drittens ist zu berücksichtigen, dass inzwischen einige Länder den elektronischen Rechtsverkehr mit den Grundbuchämtern eröffnet haben oder dies planen. Um unnötige Medienbrüche zu verhindern, soll die Verwaltungsvorschrift die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die Ausstellung der Bescheinigung elektronisch erteilt werden kann.

B. Lösung

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 geregelt (BANz. Nr. 58 vom 23. März 1974) wird durch eine neue Verwaltungsvorschrift ersetzt.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Durch die Ersetzung der Verwaltungsvorschrift entsteht kein zusätzlicher Aufwand.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Durch die Ersetzung der Verwaltungsvorschrift entsteht kein zusätzlicher Aufwand.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Durch die Ersetzung der Verwaltungsvorschrift entsteht kein zusätzlicher Aufwand.

F. Weitere Kosten

Keine.

15.04.21

R - Wo

**Allgemeine
Verwaltungsvorschrift
der Bundesregierung**

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

Bundesrepublik Deutschland
Die Bundeskanzlerin

Berlin, 15. April 2021

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Dr. Reiner Haseloff

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich die von der Bundesregierung beschlossene

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

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 84 Absatz 2
des Grundgesetzes herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Angela Merkel

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)

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Um Wohnungs- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu begründen, muss dem Grundbuchamt eine Bescheinigung der Baubehörde nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 WEG vorgelegt werden. Entsprechendes gilt für die Begründung eines Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechts (§ 32 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 WEG). Mit der Bescheinigung wird insbesondere nachgewiesen, dass die Wohnung in sich abgeschlossen ist (sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung). Die Voraussetzungen für die Ausstellung dieser Bescheinigung sind bislang in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 geregelt (BAnz. Nr. 58 vom 23. März 1974). Diese Verwaltungsvorschrift bedarf aus drei Gründen der Überarbeitung:

Erstens wurden die materiell-rechtlichen Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I, S. 2187) geändert.

Zweitens hat der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes bereits durch Beschluss vom 30. Juni 1992 (Aktenzeichen GmS-OGB 1/91) entschieden, dass die Ausstellung der Bescheinigung nicht von der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften abhängig gemacht werden darf.

Drittens ist zu berücksichtigen, dass inzwischen einige Länder den elektronischen Rechtsverkehr mit den Grundbuchämtern eröffnet haben oder dies planen.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die Verwaltungsvorschrift wird an die nunmehr geltenden materiell-rechtlichen Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes angepasst. Dies betrifft insbesondere die erweiterte Möglichkeit, Sondereigentum an Stellplätzen und Freiflächen zu begründen.

Zudem wird in der Verwaltungsvorschrift nun ausdrücklich klargestellt, dass der Anspruch auf die Bescheinigung ungeachtet der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften besteht.

Drittens schafft die Verwaltungsvorschrift die Voraussetzungen dafür, dass die Ausstellung der Bescheinigung elektronisch erteilt werden kann.

III. Alternativen

Keine.

IV. Regelungskompetenz

Aufgrund Artikel 84 Absatz 2 des Grundgesetzes kann die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates allgemeine Verwaltungsvorschriften erlassen.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

VI. Regelungsfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Indem die Möglichkeit geschaffen wird, die Bescheinigung elektronisch zu beantragen und auszustellen, werden unnötige Medienbrüche verhindert und das Verfahren vereinfacht.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsaspekte, da es sich lediglich um eine Ersetzung der Verwaltungsvorschrift aufgrund geänderter materiell-rechtlicher Vorgaben handelt.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

4. Erfüllungsaufwand

Durch die Ersetzung der Verwaltungsvorschrift entsteht kein zusätzlicher Aufwand.

5. Weitere Kosten

Keine.

6. Weitere Regelungsfolgen

Keine.

VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung oder Evaluierung ist nicht vorgesehen.

B. Besonderer Teil

Zu § 1 (Anwendungsbereich)

§ 1 regelt den Anwendungsbereich der Verwaltungsvorschrift. Sie betrifft die Ausstellung von Bescheinigungen, die nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) dem Grundbuchamt für die Begründung von Wohnungseigentum beziehungsweise nach § 32 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 WEG für die Bestellung eines Dauerwohnungsrechts vorzulegen sind.

Zu § 2 (Zuständigkeit)

§ 2 regelt die Zuständigkeit für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Sie liegt bei der nach Landesrecht zuständigen Behörde.

Zu § 3 (Antrag)

§ 3 regelt die Anforderungen an den Antrag.

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt die Antragsberechtigung. Antragsberechtigt ist jede Person, die ein berechtigtes Interesse an der Bescheinigung glaubhaft macht. Ein solches Interesse hat der Eigentümer und der Erbbauberechtigte stets. Aber auch Erwerber können, bevor sie das Eigentum erwerben, ein entsprechendes Interesse haben.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Form des Antrags. Die Form des Antrags erstreckt sich auch auf die nach Absatz 3 dem Antrag beizufügende Bauzeichnung.

Nach Satz 1 ist der Antrag grundsätzlich schriftlich zu stellen. Nach Satz 2 besteht jedoch auch die Möglichkeit, den Antrag elektronisch zu stellen. Das setzt voraus, dass die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung nach § 135 Absatz 1 Satz 2 der Grundbuchordnung festgelegt hat, dass Dokumente an das Grundbuchamt, in dessen Bezirk das aufzuteilende Grundstück belegen ist, elektronisch übermittelt werden können. Denn die elektronische Antragstellung hat zur Folge, dass nach § 8 Absatz 3 auch die Bescheinigung elektronisch auszustellen ist. An einer elektronischen Bescheinigung besteht nur dann ein berechtigtes Interesse, wenn die Bescheinigung in dieser Form dem Grundbuchamt zu übermitteln ist. Die für die Übermittlung an das Grundbuchamt einzuhaltenden Vorgaben etwa für das Dateiformat sind bereits bei der Antragstellung zu berücksichtigen.

Zu Absatz 3

Dem Antrag ist eine Bauzeichnung beizufügen, die bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein muss.

Ein bestimmter Maßstab ist nicht vorgeschrieben. Zulässig ist jeder Maßstab, der eine angemessene Lesbarkeit der Bauzeichnung sicherstellt. Wird der Antrag schriftlich gestellt, ist die Bauzeichnung in zweifacher Ausfertigung in Papierform beizufügen; sie darf das Format DIN A3 nicht übersteigen. Die Eingrenzung des Formats der Bauzeichnung soll das spätere Scannen und Archivieren erleichtern. Um die Lesbarkeit der Bauzeichnung sicherzustellen, kann sie auf mehrere Blätter verteilt werden. Wird der Antrag elektronisch gestellt, ist sie als elektronische Datei zu übersenden. Für die Darstellung von Stellplätzen in Mehrfachparkanlagen, an denen Sondereigentum begründet werden soll, ist § 7 Absatz 2 zu beachten.

Bei An- und Umbauten muss nur die Bauzeichnung für die bereits bestehenden und zugleich bestehenbleibenden Gebäude eine Baubestandszeichnung sein. Die Bauzeichnung muss auch einen Lageplan umfassen, aus dem sich die Lage des Grundstücks sowie die Aufteilung der außerhalb des Gebäudes liegenden Flächen in Sonder- und Gemeinschaftseigentum ergibt.

Im Übrigen sind die Vorgaben aus § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 WEG einzuhalten.

Zu § 4 (Voraussetzungen)

§ 4 regelt die Voraussetzungen, unter denen eine Bescheinigung auszustellen ist. Liegen die Voraussetzungen vor, besteht ein Anspruch auf Ausstellung.

Zu Absatz 1

Absatz 1 Nummer 1 betrifft die Räume, an denen Sondereigentum begründet oder ein Dauerwohnrecht bestellt werden soll. Die Wohnung beziehungsweise die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume müssen in sich abgeschlossen sein. Die an die Abgeschlossenheit zu stellenden Anforderungen regelt § 5.

Absatz 1 Nummer 2 betrifft Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, und außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks, auf das Sondereigentum erstreckt werden soll. Die Vorschrift gilt nicht für Stellplätze und Teile des Grundstücks, die im gemeinschaftlichen Eigentum verbleiben sollen, auch wenn an ihnen Sondernutzungsrechte begründet werden sollen. Absatz 1 Nummer 2 schreibt vor, dass die von dieser Vorschrift erfassten Flächen durch Maßangaben bestimmt sein müssen, die den Anforderungen des § 6 genügen. Für Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, ist zudem § 7 zu beachten.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt im Einklang mit dem Beschluss des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes 30. Juni 1992 (GmS-OGB 1/91) klar, dass die Bescheinigung auch dann zu erteilen ist, wenn bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht eingehalten wurden.

Zu § 5 (Abgeschlossenheit)

Zu Absatz 1

Absatz 1 definiert den Begriff der Abgeschlossenheit. Inhaltliche Änderungen zur entsprechenden Vorschrift der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift vom 19. März 1974 bestehen nicht. Ergänzt wurde lediglich die Anforderung an den Zugang, der entweder über das Gemeinschaftseigentum oder dinglich abgesichert über ein fremdes Grundstück führen muss. Diese Präzisierung erscheint nach der Einführung der Sondereigentumsfähigkeit an Freiflächen erforderlich.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, dass eine abgeschlossene Wohnung oder in sich abgeschlossene, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume auf zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des Abschlusses der Wohnung oder der nicht Wohnzwecken dienenden Räume erstrecken kann, etwa auf Kellerräume oder Dachbodenabteile.

Zu § 6 (Maßangaben)

§ 6 regelt die Anforderungen, die an die Maßangaben zu stellen sind. Die Maßangaben müssen so präzise sein, dass sich die Größe und die Lage der Flächen, auf die sich das Sondereigentum bezieht, ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes eindeutig bestimmen lassen. Das Gebäude bietet sich zum Beispiel als Bezugspunkt insbesondere bei Stellplätzen in einem Gebäude (zum Beispiel einer Tiefgarage) an.

Zu § 7 (Sondereigentum an Stellplätzen)

§ 7 fasst Sonderregeln zusammen, die gelten, wenn Sondereigentum an Stellplätzen begründet werden soll.

Zu Absatz 1

Nach Satz 1 kann das Sondereigentum an einem Stellplatz zu einer abgeschlossenen Wohnung oder in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören

(vergleiche § 5 Absatz 2); in diesem Fall muss der Stellplatz in der Bauzeichnung mit derselben Nummer bezeichnet werden (vergleiche § 7 Absatz 4 Satz 2 WEG). Satz 2 stellt klar, dass das Sondereigentum an einem Stellplatz auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein kann. Dafür muss der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich sein. In diesem Fall ist der Stellplatz in der Bauzeichnung mit einer eigenständigen Nummer zu bezeichnen (vergleiche § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Halbsatz 2 WEG).

Dies gilt für alle Arten von Stellplätzen, egal ob sie sich in einem Gebäude (zum Beispiel Tiefgaragenstellplätze), auf einem Gebäude (zum Beispiel oberste Ebene auf einem offenen Parkhaus), unter einem Gebäude (das zum Beispiel auf Stelzen gebaut ist) oder auf einer Freifläche befinden.

Zu Absatz 1

Absatz 2 betrifft Stellplätze in einer Mehrfachparkanlage (zum Beispiel Duplex- oder Quadruplex-Anlage). Satz 1 stellt klar, dass auch solche Stellplätze sondereigentumsfähig sind. Für sie gilt deshalb ebenso Absatz 1.

Die Sätze 2 und 3 betreffen die planerische Darstellung. Ausreichend ist es nach Satz 2, in dem Plan des jeweiligen Stockwerks (zum Beispiel „Tiefgaragenebene U1“) die Grundfläche, auf der sich übereinander mehrere Stellplätze befinden mit mehreren Nummern zu bezeichnen. Dabei ist jedoch jeder Nummer ein Hinweis darauf anzufügen, auf welchen Stellplatz sie sich bezieht. Bei zwei übereinanderliegenden Stellplätzen könnten die Stellplätze etwa mit „Nr. 5 (oben)“ und „Nr. 6 (unten)“ bezeichnet werden. Alternativ kann nach Satz 3 jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk dargestellt werden. Bei jeweils zwei übereinanderliegenden Stellplätzen müssen dann die unteren und die oberen Stellplätze jeweils in einem separaten Plan mit Nummern bezeichnet werden.

Zu § 8 (Bescheinigung)

§ 8 regelt die auszustellende Bescheinigung.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 ist die Bescheinigung zur Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum nach dem Muster in Anlage 1 auszustellen, zur Begründung von Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten nach dem Muster in Anlage 2.

Zu Absatz 2

Absatz 2 betrifft den Fall, dass der Antrag nach § 3 Absatz 2 Satz 1 schriftlich gestellt wurde. Nach Satz 1 ist die Bescheinigung mit Unterschrift sowie Siegel oder Stempel zu versehen. Nach Satz 2 ist zugleich eine als Aufteilungsplan bezeichnete versehene Ausfertigung der Bauzeichnung zu erteilen. Nach Satz 3 ist die Zusammengehörigkeit von Bescheinigung und Aufteilungsplan ersichtlich zu machen. Grundsätzlich kann die Behörde dabei zwischen einer Verbindung beider mittels Schnur und Siegel und einer übereinstimmenden Aktenbezeichnung wählen. Auf Antrag ist die Verbindung nur durch übereinstimmende Aktenbezeichnung ersichtlich zu machen und hat eine Verbindung mittels Schnur und Siegel zu unterbleiben. Dadurch wird das spätere Einscannen erleichtert.

Zu Absatz 3

Absatz 3 betrifft den Fall, dass der Antrag nach § 3 Absatz 2 Satz 2 elektronisch gestellt wurde. In diesem Fall ist nach Satz 1 auch die Bescheinigung samt Aufteilungsplan elektronisch zu erteilen, damit sie ohne Medienbruch elektronisch an das Grundbuchamt weitergereicht werden kann. Satz 2 stellt sicher, dass das elektronische Dokument die Vorgaben

des § 137 Absatz 1 Satz 2 der Grundbuchordnung (GBO) erfüllt und damit im Grundbuchverfahren verwendet werden kann. Satz 3 regelt die Zusammengehörigkeit der elektronischen Abgeschlossenheitsbescheinigung mit dem elektronischen Aufteilungsplan. Mit der Zulassung des Einsatzes von kryptografischen Verfahren zur Herstellung des Bezugs zwischen Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan soll die absehbare Einführung elektronischer Verfahren zur Erzeugung einer Klammerwirkung zwischen mehreren elektronischen Dokumenten berücksichtigt werden.

Zu § 9 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

Die Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Die Vorgängerregelung tritt gleichzeitig außer Kraft.