

Entwurf einer Allgemeinen Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

A. Problem und Ziel

Um Wohnungs- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34) (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 in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) geregelt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung für Wohnraum ist eine Leistung nach dem Onlinezugangsgesetz vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122, 3138), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 28. Juni 2021 (BGBl. I S. 2250) geändert worden ist, (OZG) (OZG-ID: 10514) und soll in Zukunft in den digitalen Bauantrag implementiert werden. Zu diesem Zweck ist das Erfordernis der schriftlichen Antragstellung in § 3 Absatz 2 AVA zu überarbeiten.

B. Lösung

§ 3 Absatz 2 AVA wird um die Möglichkeit der elektronischen Antragstellung erweitert.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Durch die Änderung der AVA entsteht kein zusätzlicher Aufwand.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Durch die Änderung der AVA entsteht kein zusätzlicher Aufwand.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Durch die Änderung der AVA entsteht kein zusätzlicher Aufwand.

F. Weitere Kosten

Keine.

Entwurf einer Allgemeinen Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Vom ...

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

Artikel 1

Änderung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 6. Juli 2021 (BAnz AT 12.07.2021 B2) wird wie folgt geändert:

1. § 3 Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Der Antrag ist schriftlich oder elektronisch zu stellen. Wurde der Antrag elektronisch gestellt und hat die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung nach § 135 Absatz 1 Satz 2 der Grundbuchordnung festgelegt, dass dem Grundbuchamt Dokumente elektronisch übermittelt werden können, so sind die in der jeweiligen Rechtsverordnung enthaltenen Formvorgaben einzuhalten.“

2. § 8 Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Wurde der Antrag elektronisch gestellt und hat die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung nach § 135 Absatz 1 Satz 2 der Grundbuchordnung festgelegt, dass dem Grundbuchamt Dokumente elektronisch übermittelt werden können, so ist die Bescheinigung samt Aufteilungsplan elektronisch zu erteilen.“

Artikel 2

Inkrafttreten

Diese Allgemeine Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

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 in der bestehenden Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) geregelt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung für Wohnraum ist eine OZG-Leistung (OZG-ID: 10514) und soll in Zukunft in den digitalen Bauantrag implementiert werden. Zu diesem Zweck ist das Erfordernis der schriftlichen Antragstellung in § 3 Absatz 2 AVA zu überarbeiten.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

§ 3 Absatz 2 AVA wird um die Möglichkeit der elektronischen Antragstellung erweitert.

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 stets elektronisch zu beantragen, werden unnötige Medienbrüche verhindert und das Verfahren vereinfacht.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsaspekte.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

4. Erfüllungsaufwand

Durch die Ermöglichung der elektronischen Antragstellung 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 Artikel 1 (Änderung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz)

Artikel 1 betrifft die Änderung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Zu Nummer 1

Mit Nummer 1 soll die Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz an die OZG-Vorgaben angepasst werden. Der Vorschlag geht zurück auf eine Empfehlung des Ausschusses für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (BR-Drs. 312/1/21, S. 1). Mit der Möglichkeit, den Antrag auch elektronisch stellen zu können, wird die Digitalisierung der Antragstellung im Zuge der Umsetzung des OZG gefördert. Die bisherigen Formvorgaben für die elektronische Antragstellung werden beibehalten.

Zu Nummer 2

Bei Nummer 2 handelt es sich um eine sprachliche Anpassung, die aufgrund der Änderung des § 3 Absatz 2 AVA erforderlich ist. Sie geht ebenfalls auf die Empfehlung des Ausschusses für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (BR-Drs. 312/1/21, S. 1) zurück. Inhaltlich bleibt es dabei, dass eine elektronische Erteilung nur für Fälle vorgesehen ist, in denen der Antrag elektronisch gestellt wurde und die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung nach § 135 Absatz 1 Satz 2 der Grundbuchordnung festgelegt hat, dass Dokumente an das Grundbuchamt elektronisch übermittelt werden können. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass die Antragstellenden nicht eine elektronische Bescheinigung erhalten, die sie im Grundbuchverfahren mangels Eröffnung des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Grundbuchämtern nicht verwenden können.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten.