



Rundschreiben 51/2021

- Mitglieder des **Umwelt- und Planungsausschusses**
- **Landesverbände**

des Deutschen Landkreistages

Entwurf einer Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen durch Baubehörden nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Bezugsrundschreiben Nr. 964/2020 vom 26.10.2020

Zusammenfassung

Das Bundesjustizministerium hat den Entwurf einer Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen durch Baubehörden nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgelegt. Durch die neue Verwaltungsvorschrift sollen die geltenden Regelungen für die behördliche Ausstellung einer sog. Abgeschlossenheitsbescheinigung u. a. an die kürzlich in Kraft getretenen Vorgaben des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes angepasst werden. Hinweise und Anregungen zu dem Entwurf der Verwaltungsvorschrift müssten uns bis zum 5.2.2021 erreicht haben.

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat der Hauptgeschäftsstelle den beigefügten Entwurf einer Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen durch Baubehörden nach dem Wohnungseigentumsgesetz übermittelt (**Anlage**).

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) soll Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind (§ 3 Abs. 3 WEG). Um Wohnungs- oder Teileigentum zu begründen, muss dem Grundbuchamt eine Bescheinigung der Baubehörde darüber vorgelegt werden, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG). Entsprechendes gilt für die Begründung eines Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechts (§ 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 WEG).

Die Voraussetzungen für die Ausstellung dieser sog. Abgeschlossenheitsbescheinigung 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 19.3.1974 geregelt. Diese Verwaltungsvorschrift bedarf laut dem BMJV nun der Überarbeitung, da sich die materiell-rechtlichen Vorgaben im WEG durch das am 1.12.2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (siehe das Bezugsrundschreiben Nr. 964/2020) geändert haben. In der neuen Verwaltungsvorschrift sollen Aussagen zur behördlichen Zuständigkeit für die Erteilung der Bescheinigung, über die Antragsberechtigung, zu

den Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung sowie dazu getroffen werden, wann eine Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume als abgeschlossen gelten und nach welchem Muster die Bescheinigung zu erteilen ist. Dabei sind laut dem BMJV folgende Neuerungen zu beachten:

- Nach dem novellierten WEG kann Sondereigentum nicht mehr nur an Garagenstellplätzen, sondern auch an Stellplätzen außerhalb des Gebäudes und an sonstigen außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstücks begründet werden. Diese Flächen sind durch Maßangaben im Aufteilungsplan zu bestimmen (§ 3 Abs. 3 WEG). Hieran soll die Verwaltungsvorschrift angepasst werden.
- Die bisherige Verwaltungsvorschrift beschreibt Anforderungen an eine Wohnung und deren Mindestausstattung. Sie enthält außerdem die Vorgabe, dass die in der Bauzeichnung dargestellten Wohnungen und Räume durch Wände und Decken abgetrennt sein müssen, „die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden (Baupolizei) [...] entsprechen“. Diese Vorgaben sind laut dem BMJV zu streichen, da der Gemeinsame Senat der Obersten Gerichtshöfe des Bundes bereits mit Beschluss vom 30.6.1992 (Az. GmS-OGb 1/91) entschieden hat, dass die Ausstellung der Bescheinigung nicht von der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften abhängig gemacht werden darf.
- Schließlich sollen mit der Neufassung der Verwaltungsvorschrift die Grundlagen dafür gelegt werden, dass auch in diesem Bereich der elektronische Rechtsverkehr genutzt werden kann. Laut dem BMJV haben inzwischen einige Länder den elektronischen Rechtsverkehr mit den Grundbuchämtern eröffnet oder bereiten dies vor. Um unnötige Medienbrüche zu verhindern, soll die Verwaltungsvorschrift die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die Bescheinigung elektronisch erteilt werden kann.

Die Verwaltungsvorschrift bedarf der Zustimmung des Bundesrates. Zunächst kann die Hauptgeschäftsstelle aber gegenüber dem BMJV eine Stellungnahme zu dem Entwurf der Verwaltungsvorschrift abgeben. Hinweise und Anregungen hierzu müssten uns bis zum **5.2.2021** erreicht haben.

Im Auftrag

Dr. Mertins

Anlage