

19.05.21

R - Wo

Berichtigung

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

Das Bundeskanzleramt hat mit Schreiben vom 19. Mai 2021 zu der oben genannten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift Folgendes mitgeteilt:

Mit Schreiben der Bundeskanzlerin an den Präsidenten des Bundesrates vom 15. April 2021 wurde die im Betreff genannte Allgemeine Verwaltungsvorschrift übersandt (BR-Drs. 312/21).

Durch ein Büroversehen ist der Dritte Absatz auf Seite 10 (Begründung zu § 7) mit den Worten „Zu Absatz 1“ überschrieben. Richtigerweise müsste diese Überschrift wie folgt lauten: „Zu Absatz 2“.

Es wird gebeten, dieses im Wege einer Berichtigungsdrucksache zu korrigieren, die zu ändernde Seite liegt als Anlage bei.

(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 2

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