

05.12.22**Empfehlungen**
der Ausschüsse

R - Wo

zu **Punkt ...** der 1029. Sitzung des Bundesrates am 16. Dezember 2022

**Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Allgemeinen
Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen
nach dem Wohnungseigentumsgesetz****A.**Der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung**

empfiehlt dem Bundesrat,

der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift gemäß Artikel 84 Absatz 2 des Grundgesetzes nach Maßgabe folgender Änderungen zuzustimmen:

1. Zu Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe a (§ 3 Absatz 2 Satz 2 AVA)

In Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe a ist § 3 Absatz 2 Satz 2 zu streichen.

Begründung:

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Antragstellung bei den unteren Bauaufsichtsbehörden Formvorgaben einer Verordnung der Grundbuchordnung unterliegen soll. Es handelt sich um zwei unabhängige Antragsverfahren. Es reicht aus, wenn die Abgeschlossenheitsbescheinigung, die letztlich bei den Grundbuchämtern mit einzureichen ist, den Formvorgaben der Grundbuchordnung unterliegt. Dies wird aber bereits in § 8 Absatz 3 AVA geregelt.

Sollten Bestandteile der Abgeschlossenheitsbescheinigung wie der Aufteilungsplan bereits auf Dokumenten beruhen, die die Antragstellenden einzureichen haben, sollte es allein den Bauaufsichtsbehörden beziehungsweise dem zuständigen Landesressort obliegen, zu entscheiden, ob sie für diese Vorlagen Formvorgaben vorgeben.

...

2. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 8 Absatz 3 Satz 1 AVA)

In Artikel 1 Nummer 2 sind in § 8 Absatz 3 Satz 1 die Wörter „so ist“ durch das Wort „soll“ und die Wörter „zu erteilen“ sind durch die Wörter „erteilt werden“ zu ersetzen.

Begründung:

In § 8 Absatz 3 Satz 2 und 3 AVA wird geregelt, dass bei einer elektronischen Abgeschlossenheitsbescheinigung an die Stelle der Unterschrift und des Siegels oder Stempels eine qualifizierte elektronische Signatur tritt, 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.

Nach dem Onlinezugangsgesetz soll der Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung elektronisch ermöglicht werden. Es wird aber nicht jede untere Bauaufsichtsbehörde in der Lage sein, die Formvorgaben des § 8 Absatz 3 Satz 2 und 3 AVA für die Bescheinigung zu erfüllen. In vielen Landesbauordnungen werden auch für den Bereich der Bescheiderteilung Schriftformerfordernisse abgeschafft oder Erleichterungen für die elektronische Erteilung geschaffen. Es kann daher zukünftig nicht zwingend vorausgesetzt werden, dass diese Behörden über qualifizierte elektronische Signaturen verfügen.

Nur wenn die jeweilige untere Bauaufsichtsbehörde in der Lage ist, die Formvorgaben zu erfüllen, sollte sie die Bescheinigung auch elektronisch erteilen müssen.

B.

3. Der **federführende Rechtsausschuss**

empfiehlt dem Bundesrat,

der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift gemäß Artikel 84 Absatz 2 des Grundgesetzes zuzustimmen.