

02.11.22

R - Wo

Allgemeine 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.

Nach § 1 Absatz 1 des Onlinezugangsgesetzes (OZG) 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, sind Bund und Länder verpflichtet, bis zum 1. Januar 2023 ihre Verwaltungsleistungen auch elektronisch über Verwaltungsportale anzubieten. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung für Wohnraum ist eine Leistung nach dem OZG (OZG-ID: 10514), die derzeit implementiert wird. Vor diesem Hintergrund ist das Erfordernis der schriftlichen Antragstellung in § 3 Absatz 2 AVA zu überarbeiten.

B. Lösung

Die in § 3 Absatz 2 AVA bereits vorgesehene Möglichkeit einer elektronischen Antragstellung wird von der Bedingung der Eröffnung des elektronischen Rechtsverkehrs beim Grundbuchamt entkoppelt.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Durch die Ausweitung der Möglichkeit der elektronischen Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung werden die Bürgerinnen und Bürger jährlich um 1 527 Stunden sowie jährlich um 6 000 Euro entlastet.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft entsteht aufgrund der Ausweitung der Möglichkeit der elektronischen Beantragung eine jährliche Entlastung von 96 000 Euro.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Die Entlastungen entfallen dabei vollständig auf Bürokratiekosten aus Informationspflichten.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung fällt weder neuer Erfüllungsaufwand an, noch entsteht durch die geplante Rechtsänderung eine Entlastung.

F. Weitere Kosten

Keine.

02.11.22

R - Wo

Allgemeine Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung

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

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler

Berlin, 2. November 2022

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ersten Bürgermeister
Dr. Peter Tschentscher

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich die von der Bundesregierung beschlossene

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

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.

Mit freundlichen Grüßen

Olaf Scholz

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 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Der Antrag ist schriftlich oder elektronisch zu stellen. Wird 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.“

b) Nach Absatz 3 Satz 2 wird folgender Satz eingefügt:

„Im Falle der elektronischen Antragstellung muss die Bauzeichnung als elektronisches Dokument übermittelt werden, das im Format DIN A3 druckbar ist.“

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.

Nach § 1 Absatz 1 OZG sind Bund und Länder verpflichtet, bis zum 1. Januar 2023 ihre Verwaltungsleistungen auch elektronisch über Verwaltungsportale anzubieten. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung für Wohnraum ist eine OZG-Leistung (OZG-ID: 10514), die derzeit implementiert wird. Vor diesem Hintergrund ist das Erfordernis der schriftlichen Antragstellung in § 3 Absatz 2 AVA zu überarbeiten.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die in § 3 Absatz 2 AVA bereits vorgesehene Möglichkeit einer elektronischen Antragstellung wird von der Bedingung der Eröffnung des elektronischen Rechtsverkehrs beim Grundbuchamt entkoppelt.

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

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen dient. Er trägt insbesondere zur sozialen Dimension der Nachhaltigkeit bei.

Indem der Entwurf das Formerfordernis im Rahmen der Beibringung einer Bescheinigung über die Abgeschlossenheit von Wohnungseigentum nach dem WEG von der schriftlichen in die digitale Form überführt, leistet er einen Beitrag zu SDG 11 „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten“. Denn dieses Nachhaltigkeitsprinzip verlangt, bis 2030 die Kapazitäten für eine partizipatorische, integrierte und nachhaltige Siedlungsplanung und -steuerung in allen Ländern zu verstärken (SDG Unterziel 11.3) sowie durch eine verstärkte nationale und regionale Entwicklungsplanung positive wirtschaftliche, soziale und ökologische Verbindungen zwischen städtischen, stadtnahen und ländlichen Gebieten zu unterstützen (SDG Unterziel 11.a). Der Entwurf fördert die Erreichung dieser Ziele, da er den Nachweis, dass eine Wohnung in sich abgeschlossen ist, in Zukunft nicht mehr allein schriftlich, sondern auch digital ermöglicht. Die förmliche Voraussetzung, die Vorlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung, als unabdingbare Voraussetzung für die förmliche Schaffung von Wohnraum vor Eintragung der jeweiligen Wohnungseigentümerin oder des jeweiligen Wohnungseigentümers in das Grundbuch wird nun schneller beizubringen sein und dient damit dem Zweck, Hürden auf dem Weg zur Schaffung von Wohnungseigentum in breiten Bevölkerungsschichten abzubauen.

Der Entwurf trägt auch dazu bei, die Zusammenarbeit zwischen lokalen Behörden und dem Gemeinwesen bei der Erneuerung und Planung von Städten und Siedlungen durch Digitalisierung zu beschleunigen und zu vereinfachen, und trägt so dazu bei, den Zusammenhalt des Gemeinwesens, die Prinzipien der Rechtsstaatlichkeit und der guten Regierungsführung zu befördern.

Darüber hinaus leistet der Entwurf einen Beitrag zu SDG 16 „Friedliche und inklusive Gesellschaften für eine nachhaltige Entwicklung fördern, allen Menschen Zugang zur Justiz ermöglichen und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und inklusive Institutionen auf allen Ebenen aufbauen“. Dieses Nachhaltigkeitsprinzip verlangt, die Rechtsstaatlichkeit auf nationaler und internationaler Ebene zu fördern (vgl. SDG Unterziel 16.3), leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen (vgl. SDG Unterziel 16.6) und dafür zu sorgen, dass die Entscheidungsfindung auf allen Ebenen bedarfsorientiert, inklusiv, partizipatorisch und repräsentativ ist (SDG Unterziel 16.7). Der Entwurf fördert die Erreichung dieser Ziele, da er die Erteilung und den Weg hin zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen durch schrittweise Digitalisierung bedarfsorientiert vereinfacht und beschleunigt.

Der Entwurf folgt damit auch den Prinzipien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie „(1.) Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden“ sowie (5.) „Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“. Der Entwurf erleichtert den formalen Weg hin zum Erwerb von Wohneigentum und fördert damit eine gleichberechtigte Teilhabe aller Menschen in allen Bereichen und auf allen Ebenen.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

4. Erfüllungsaufwand

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ändert sich der Erfüllungsaufwand durch die Änderungen der AVA wie folgt:

Durch die Ausweitung der Möglichkeit der elektronischen Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung werden die Bürgerinnen und Bürger jährlich um 1 527 Stunden sowie jährlich um 6 000 Euro entlastet.

Für die Wirtschaft entsteht aufgrund der Ausweitung der Möglichkeit der elektronischen Beantragung eine jährliche Entlastung von 96 000 Euro. Die Entlastungen entfallen dabei vollständig auf Bürokratiekosten aus Informationspflichten.

Für die Verwaltung fällt weder neuer Erfüllungsaufwand an, noch entsteht durch die geplante Rechtsänderung eine Entlastung.

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

Nummer 1 enthält Änderungen des § 3 Absatz 2 und 3 AVA.

Zu Buchstabe a

Mit Buchstabe a 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 (Bundesratsdrucksache 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. 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, sind die enthaltenen Formvorgaben einzuhalten. Sofern der elektronische Rechtsverkehr mit den Grundbuchämtern noch nicht landesweit eröffnet wurde, ist deswegen wie bislang maßgeblich, ob Dokumente elektronisch an das konkrete Grundbuchamt übermittelt werden können.

Zu Buchstabe b

Durch Buchstabe b soll für den Fall, dass der Antrag elektronisch gestellt, die Bescheinigung aber schriftlich erteilt wird, klargestellt werden, dass die Behörde aus der elektronisch

übermittelten Bauzeichnung lesbare Ausdrücke herstellen können muss. Das hier maßgebliche Format DIN A3 orientiert sich an den Anforderungen des § 3 Absatz 3 Satz 2 AVA.

Zu Nummer 2

Bei Nummer 2 handelt es sich um eine sprachliche Anpassung des § 8 Absatz 3 AVA, die aufgrund der Änderung des § 3 Absatz 2 AVA erforderlich ist. Sie geht ebenfalls auf die Empfehlung des Ausschusses für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (Bundsratsdrucksache 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.