

Hinweisblatt zur Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 06. Juli 2021

Aufgrund des Artikels 84 Abs. 2 des Grundgesetzes werden mit Zustimmung des Bundesrates folgende Richtlinien für die Baubehörden über die Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 bzw. § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 12.01.2021 (Bundesgesetzblatt I, S. 34) in zurzeit geltender Fassung erlassen:

1. Die Bescheinigung darüber, dass eine Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sowie gegebenenfalls zugehörige Außenflächen in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 3 bzw. § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes sind, wird von der nach Landesrecht zuständigen Behörde erteilt. In NRW ist dies die jeweils zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde. Antragsberechtigt sind Eigentümer, Erbbauberechtigte und alle weiteren Personen, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen (z.B. Erwerber).
2. Der Antrag ist schriftlich zu stellen. Dem Antrag sind Bauzeichnungen (bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung) in der Anzahl der gewünschten Bescheinigungen beizufügen. Hierzu zählen Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitte aller Geschosse (auch Keller und Spitzböden). Die Bauvorlagen dürfen das Format DIN A3 nicht übersteigen. Auf allen Bauzeichnungen muss ein Maßstab erkennbar sein.
3. Aus der Bauzeichnung müssen die Wohnungen oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, an denen Sondereigentum begründet oder ein Dauerwohnrecht bestellt werden soll, ersichtlich sein. Dabei sind alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks (Außenflächen, Stellplätze etc.) in der Bauzeichnung mit der jeweils gleichen Nummer (arabische Ziffer im Kreis) zu kennzeichnen. Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks sind ebenfalls einheitlich zu kennzeichnen („G“).
4. Der Unterschied zwischen „Wohnung“ und „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume“ ergibt sich aus der Zweckbestimmung der Räume. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind z.B. Läden, Werkstatträume, sonstige gewerbliche Räume, Praxisräume, Garagen und dergleichen. Die Eigenschaft als „Wohnung“ geht jedoch nicht dadurch verloren, dass einzelne Räume vorübergehend oder dauerhaft zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken benutzt werden.
5. Aus der Bauzeichnung muss ersichtlich sein, dass die „Wohnungen“ oder „die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume“ in sich abgeschlossen sind.
 - a) Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z.B. durch Wände und Decken, und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben; der Zugang darf hierbei nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen. Zu abgeschlossenen Wohnungen oder zu nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen können zusätzliche verschließbare Räume außerhalb des jeweiligen Abschlusses gehören.
 - b) Bei „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen“ gelten diese Erfordernisse sinngemäß.
6. Stellplätze oder andere außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks, an denen Sondereigentum begründet werden soll, müssen auf dem Lageplan durch Maßangaben bestimmt sein. Diese Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

7. Bei Vorliegen der Voraussetzungen der Nummern 1 bis 6 ist die Bescheinigung zu erteilen. Die Bescheinigung ist mit Unterschrift sowie Siegel oder Stempel zu versehen. Mit der Bescheinigung ist eine als Aufteilungsplan bezeichnete und mit Unterschrift sowie mit Siegel oder Stempel versehene Ausfertigung der Bauzeichnung zu erteilen. Die Zusammengehörigkeit von Bescheinigung und Aufteilungsplan ist durch Verbindung beider mittels Schnur und Siegel oder durch übereinstimmende Aktenbezeichnung ersichtlich zu machen.

Die vollständige Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) finden Sie hier: [Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz \(AVA\) \(verwaltungsvorschriften-im-internet.de\)](http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de).