DeutscherAnwaltVerein

Stellungnahme

des Deutschen Anwaltvereins durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht

Entwurf für eine Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen durch Baubehörden nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Stellungnahme Nr. 09/2021 Berlin, im Januar 2021

Mitglieder des Ausschusses Miet- und Wohnrecht

- Rechtsanwalt Michael Drasdo, Neuss (Vorsitzender, Berichterstatter)
- Rechtsanwältin Henrike Butenberg, München
  Rechtsanwältin Beate Heilmann, Berlin
- Rechtsanwältin Dr. Ira Hörndler, Maître en Droit, Nürnberg
- Rechtsanwalt Horst Müller, München
- Rechtsanwalt Dr. Joachim Wichert, Frankfurt a.M.

Zuständig in der DAV-Geschäftsstelle

- Rechtsanwältin Christine Martin, DAV Berlin

Deutscher Anwaltverein
Littenstraße 11, 10179 Berlin
Tel.: +49 30 726152-0
Fax: +49 30 726152-190
E-Mail: dav@anwaltverein.de

Büro Brüssel
Rue Joseph II 40, Boîte 7B
1000 Brüssel, Belgien
Tel.: +32 2 28028-12
Fax: +32 2 28028-13
E-Mail: bruessel@eu.anwaltverein.de
Transparenz-Registernummer:
87980341522-66

www.anwaltverein.de

Verteiler

- Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
- Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages
- Arbeitsgruppen Recht und Verbraucherschutz der im Deutschen Bundestag vertretenden Parteien
- Rechtsausschuss des Deutschen Bundesrates
- Justizministerien und Justizverwaltungen der Bundesländer der BRD
- Bundesrechtsanwaltskammer, Berlin
- Bundesnotarkammer, Köln
- Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) e.V.
- Bundesverband der Freien Berufe, Berlin
- DMB – Deutscher Mieterbund
- Haus & Grund Deutschland
- BVI – Bundesfachverband der Immobilienverwalter
- VDIV Bund –Dachverband Deutscher Immobilienverwalter
- Immobilienverband IVD Bundesverband
- BImA – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutscher Notarverein e.V., Berlin
- Deutscher Richterbund e.V., Berlin
- Vorstand und Geschäftsführung des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende der Gesetzgebungsausschüsse des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaften des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende des Forums Junge Anwaltschaft im DAV
- Ausschuss Miet- und Wohnrecht des Deutschen Anwaltvereins
- Geschäftsführender Ausschuss der AG Mietrecht und Immobilien im DAV
- Pressereferat des Deutschen Anwaltvereins, Berlin
- Redaktionen der Zeitschriften AnwBl, BWNotZ, Das Grundeigentum, DGVZ, DNotZ, DWW, DW, ErbbauZ, JZ, IMR, MDR, MittBayNot, NotBZ, NJW, NZM, RNotZ, Rpfleger, WuM, ZMR, ZWE

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV versammelt mehr als 62.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sowie Anwaltsnotarinnen und Anwaltsnotare, die in 252 lokalen Anwaltvereinen im In- und Ausland organisiert sind. Er vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Zusammenfassung

Der DAV hat keine Einwände gegen diese sinnvolle Anpassung der Verwaltungsvorschrift an die Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Die Anpassung ist notwendig, weil durch die Änderung der Möglichkeiten, Sondereigentum einzuräumen, die alte Regelung nicht mehr vollständig den Anwendungsbereich des Wohnungseigentumsgesetzes abdeckt.

Stellungnahme

Der Entwurf setzt entsprechend den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes die notwendigen Parameter fest. Er erscheint vollständig. Vor allem beinhaltet er auch technische Neuerungen, sodass sowohl das elektronische Antragsverfahren als auch das Verfahren, die Bescheinigung elektronisch zu erlassen, hinreichend berücksichtigt werden. Dies ist zu begrüßen, weil die elektronische Kommunikation weiterhin Einzug in der Verwaltungs- und Abwicklungspraxis halten wird sowie erheblich die Abwicklungen erleichtern kann.

Die Klarstellung, dass der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz von den bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechend der Entscheidung des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes, Beschluss vom 30.6.1992, GmS-OBG 1/91, abgegrenzt wird, hilft, Irritationen zukünftig zu vermeiden.

Erfreulich ist, dass nunmehr ein subjektiver Anspruch auf Ausstellung der Bescheinigung geschaffen wird.

Die neue Verordnung soll auch Mehrfachparkeranlagen erfassen. Der Verordnungsgeber will ein entsprechendes Modell einführen. Dies erweist sich als

vorteilhaft, weil dadurch Unklarheiten vermieden werden. Allerdings scheint die Begründung zu § 7 Abs. 2 insoweit unglücklich, als dort klargestellt werden soll, dass solche Stellplätze ebenfalls sondereigentumsfähig sind. Die Sondereigentumsfähigkeit kann nur durch das Gesetz selber begründet werden. Da die etwas unglückliche Formulierung jedoch nicht Inhalt des Verordnungstextes geworden ist, kann darüber hinweggesehen werden.