OLG München, Beschluss v. 04.09.2024 – 34 Wx 224/24 e

Titel:

Grundbuchverfahren: Keine Antragszurückweisung wegen der Vorlage eines Aufteilungsplans in Papierform und in einem größeren Format als DIN A3

Normenketten:

AVA § 3 Abs. 3
ERVV Ju § 19 Abs. 1
GBO § 135 Abs. 1, Abs. 3
WEG § 7 Abs. 4, § 8

Leitsätze:

1. Dem grundbuchamtlichen Vollzug einer Teilungserklärung nach dem WEG steht nicht entgegen, dass der Aufteilungsplan nicht in elektronischer, sondern in Papierform eingereicht wurde. (Rn. 11)
2. Wurde der Aufteilungsplan zudem in einem Format größer als DIN A3 vorgelegt, ist dies ebenfalls unschädlich. (Rn. 12 – 13)
Als bloße Verwaltungsvorschrift für die Bauordnungsbehörde mit lediglich interner Wirkung vermag die AVA jedoch im Grundbuchverfahren keine über § 7 Abs. 4 S. 1 WEG hinausgehenden Anforderungen zu begründen. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Grundbuchverfahren, Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Papierform des Aufteilungsplans, elektronische Dokumente, DIN A3

Fundstellen:

MDR 2025, 35
NotBZ 2025, 316
MittBayNot 2025, 468
BWNotZ 2024, 362
RPfleger 2024, 745
LSK 2024, 22703
FDMietR 2024, 022703
DNotZ 2025, 37
RNotZ 2025, 83
FGPrax 2024, 215
NZM 2024, 989

Tenor

I. Auf die Beschwerde des Beteiligten wird der Beschluss des Amtsgerichts Erding – Grundbuchamt – vom 13.8.2024 aufgehoben.

II. Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Antrag nicht aus den Gründen des aufgehobenen Beschlusses zurückzuweisen.

Gründe

I.

1
Der Beteiligte begehrt die Eintragung einer Teilungserklärung im Grundbuch.

2
Zu notarieller Urkunde vom 9.7.2024 erklärte der Beteiligte die Aufteilung seines Grundstücks gemäß § 8 WEG. Mit Schreiben vom 16.7.2024 beantragte der Urkundsnotar beim Grundbuchamt auf elektronischem

Wege den Vollzug. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungsplan, letzterer in einem Format größer als DIN A3, übersandte er auf dem Postweg.

3
Auf die Bitte des Grundbuchamts, die Aufteilungspläne inklusive Abgeschlossenheitsbescheinigung elektronisch einzureichen, erklärte der Urkundsnotar am 24.7.2024 unter Verweis auf § 19 ERVV Ju, ihm liege keine elektronische und keine kleinere Fassung des Aufteilungsplans vor. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung als solche übermittelte er dem Grundbuchamt am 8.8.2024 nochmals auf elektronischem Wege.

4
Das Grundbuchamt wies den Antrag mit Beschluss vom 13.8.2024 zurück. Der Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG sei nicht formgerecht eingereicht worden. Seit 29.4.2024 könnten beim betreffenden Amtsgericht elektronische Dokumente eingereicht werden. Gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ERVV Ju seien Notare seit diesem Stichtag hierzu verpflichtet. Zwar besage Satz 2 Nr. 1 der Vorschrift, dass Pläne, die ein größeres Format als DIN A3 aufweisen und nicht anders vorliegen würden, auch in einer größeren Form eingereicht werden könnten. Allerdings gelte seit 13.7.2021 die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausstellung von Bescheinigungen nach dem WEG (AVA). Der Antrag auf Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung könne nach § 3 Abs. 2 Satz 1 AVA schriftlich oder elektronisch gestellt werden; gemäß Abs. 3 Satz 2 dürfe bei schriftlicher Einreichung die Bauzeichnung das Format DIN A3 nicht übersteigen, gemäß Satz 4 [gemeint wohl: 3] müsse bei elektronischer Antragstellung der Plan ebenfalls im Format DIN A3 druckbar sein. Die Ausstellung der Bescheinigung inklusive Aufteilungsplan erfolge dann gemäß § 8 AVA. Sofern die Vorschriften eingehalten worden seien, müsse folglich entweder ein elektronischer Aufteilungsplan oder ein Plan in Papierform mit einem Format der Größe maximal DIN A3 vorliegen. Das Grundbuchamt habe die Form der Eintragungsunterlagen gemäß § 29 GBO zu prüfen. Das Einreichen des Plans auf dem Postweg in einem größeren Format als DIN A3 stelle ein Vollzugshindernis dar.

5
Mit Schreiben vom 22.8.2024 hat der Urkundsnotar namens des Beteiligten Beschwerde gegen den Zurückweisungsbeschluss eingelegt. Pläne und Zeichnungen, die ein größeres Format als DIN A3 aufweisen und dem Notar nicht bereits als elektronisches Dokument vorliegen würden, müssten gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 ERVV Ju nicht in elektronisch beglaubigter Form übermittelt werden. Das Grundbuchamt vermenge formelles und materielles Recht zu Lasten des Antragstellers. Indem es übergroße Aufteilungspläne als unwirksam ablehne, wenn die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Stichtag 13.7.2021 erteilt worden sei, mache es einen Verfahrensverstoß zum materiellen Unwirksamkeitsgrund. § 3 Abs. 2 AVA sei keine Vorschrift mit Drittwirkung. Erteile die Bauordnungsbehörde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für einen in Papierform eingereichten Aufteilungsplan, dessen Format DIN A3 übersteige, werde diese Bescheinigung dadurch nicht ungültig. Zudem handle es sich um eine Allgemeine Verwaltungsvorschrift, deren Adressat gemäß § 2 AVA die Behörde sei. Als reines Innenrecht komme ihr weder gegenüber dem Eigentümer noch gegenüber dem Grundbuchamt eine Außenwirkung zu. Die Auffassung des Grundbuchamts würde zudem zu einer Ungleichbehandlung führen: Lege der Eigentümer in Papierform einen übergroßen Aufteilungsplan vor, für den die Bauordnungsbehörde vor Inkrafttreten der AVA die Abgeschlossenheit bescheinigt habe, müsste dieser Antrag beanstandungslos vollzogen werden. Ein Eigentümer, dem die Behörde unter Verstoß gegen die AVA für seinen übergroßen Plan die Bescheinigung erteilt habe, wäre demgegenüber an einer Aufteilung gehindert und müsste auf seine Kosten eine neue Abgeschlossenheitsbescheinigung erwirken.

6
Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 26.8.2024 nicht abgeholfen. Zur Begründung hat es auf den Zurückweisungsbeschluss Bezug genommen und ergänzend angemerkt, es sei entgegen Sinn und Zweck der eingeführten elektronischen Akte, wenn weiterhin Pläne eingereicht werden könnten, welche aufgrund der Übergröße nicht vom Grundbuchamt eingescannt werden könnten und daher wieder Akten in Papierform angelegt werden müssten. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung sei zudem erst am 23.5.2024 erstellt worden. Daher sollte der Aufteilungsplan in einem Format von maximal DIN A3 ausgestellt worden sein. § 19 Abs. 1 Satz 2 ERVV Ju gelte wohl nur für den Fall, dass eine Abgeschlossenheitsbescheinigung inklusive Aufteilungsplan vor dem 13.7.2021 ausgestellt und die Aufteilung nach dem WEG bislang bei dem

Grundbuchamt noch nicht beantragt worden sei. Die Beantragung einer neuen Bescheinigung auf einem neuen Aufteilungsplan auf Kosten des aufteilenden Eigentümers wäre in diesem Fall nicht vertretbar.

II.

7
Das zulässige Rechtsmittel ist begründet.

8
1. Die Beschwerde ist zulässig, insbesondere statthaft gemäß § 71 Abs. 1 GBO.

9
2. Das Rechtsmittel hat auch in der Sache Erfolg, weil das angenommene Vollzugshindernis nicht besteht.

10
a) Dass der Aufteilungsplan nicht in elektronischer, sondern in Papierform eingereicht wurde, ist im Ergebnis unschädlich.

11
Gemäß § 135 Abs. 1 Satz 1 GBO können Anträge, sonstige Erklärungen sowie Nachweise über andere Eintragungsvoraussetzungen dem Grundbuchamt nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen als elektronische Dokumente übermittelt werden. Satz 2 der Vorschrift ermächtigt die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung u.a., – Nr. 1 – den Zeitpunkt festzusetzen, von dem an Letzteres möglich ist, und – Nr. 4 lit. a) – zu bestimmen, dass Notare Dokumente elektronisch zu übermitteln haben. Hiervon hat das Land Bayern Gebrauch gemacht. So können gemäß § 1 ERVV Ju i.V.m. Anlage 1 Nr. 18 seit 29.4.2024 an das betreffende Grundbuchamt Eintragungsunterlagen in elektronischer Form übermittelt werden, gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ERVV Ju sind Notare hierzu verpflichtet. Allerdings steht gemäß § 135 Abs. 1 Satz 3 GBO ein Verstoß gegen eine nach Satz 2 Nr. 4 begründete Verpflichtung dem rechtswirksamen Eingang von Dokumenten beim Grundbuchamt nicht entgegen. Diese Bestimmung dient der Rechtssicherheit und -klarheit (BT-Drs. 16/12319, 25). Ein Verstoß kann zwar unter Umständen dienstaufsichtliche Folgen zeitigen, stellt aber kein Vollzugshindernis dar (OLG Schleswig FGPrax 2023, 61/62; Bauer/Schaub/Waldner GBO 5. Aufl. § 135 Rn. 5; Demharter GBO 33. Aufl. § 135 Rn. 8; Hügel/Wilsch GBO 5. Aufl. § 135 Rn. 11; Meikel/Dressler-Berlin GBO 12. Aufl. § 135 Rn. 19 f.). Dass vorliegend der Aufteilungsplan in Papierform eingereicht wurde, ist somit keinesfalls ein Grund, den Eintragungsantrag zurückzuweisen. Es kann daher offenbleiben, ob ohnehin die Voraussetzungen einer Ausnahme vom Gebot des § 19 Abs. 1 Satz 1 ERVV Ju gemäß Satz 2 Nr. 1 – Pläne und Zeichnungen, die ein größeres Format als DIN A3 aufweisen und dem Notar nicht bereits als elektronisches Dokument vorliegen – gegeben sind.

12
b) Auch dass der Aufteilungsplan in einem Format größer als DIN A3 eingereicht wurde, stellt kein Vollzugshindernis dar.

13
Der Bewilligung der Eintragung einer Teilungserklärung sind gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 WEG als Anlagen – Nr. 1 – der Aufteilungsplan in Gestalt einer Bauzeichnung und – Nr. 2 – die Bescheinigung der Baubehörde über die Abgeschlossenheit beizufügen. Zum Format des Aufteilungsplans enthält die Bestimmung keine Vorgaben (Schneider ZfIR 2023, 116/117; Wobst MittBayNot 2022, 322/323). Richtig ist, dass die gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 AVA bereits dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung beizulegende Bauzeichnung gemäß Satz 2 bei schriftlicher Antragstellung das Format DIN A3 nicht übersteigen darf und gemäß Satz 3 bei elektronischer Antragstellung die Bauzeichnung als elektronisches Dokument übermittelt werden muss, das im Format DIN A3 druckbar ist. Als bloße Verwaltungsvorschrift für die Bauordnungsbehörde mit lediglich interner Wirkung vermag die AVA jedoch im Grundbuchverfahren keine über § 7 Abs. 4 Satz 1 WEG hinausgehenden Anforderungen zu begründen (Bauer/Schaub/Schneider E. Rn. 205; Wobst MittBayNot 2022, 322/323; a.A. wohl Erman/Grziwotz BGB 17. Aufl. WEG § 7 Rn. 3). Gleiches gilt im Hinblick auf § 29 GBO. Ob vorliegend dem Urkundsnotar der Aufteilungsplan in einem der in § 3 Abs. 3 AVA vorgesehenen Formate zur Verfügung steht, wie das Grundbuchamt anscheinend vermutet, oder aber die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 8 AVA unter Verstoß gegen jene Bestimmung erteilt wurde, wie es das Beschwerdevorbringen nahelegt, ist daher im Grundbuchverfahren bedeutungslos. Zwar ist in der Tat die Möglichkeit der Vorlage des Aufteilungsplans in Papierform und zudem einem Format größer als DIN A3 schwerlich mit Sinn und Zweck der elektronischen Grundakte

vereinbar. Es fehlt jedoch an einer gesetzlichen Grundlage, um damit die Zurückweisung eines Eintragungsantrags zu rechtfertigen.

14
3. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, da die grundsätzliche Haftung des Beteiligten für die gerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens aus § 22 Abs. 1 GNotKG aufgrund des Erfolgs des Rechtsmittels gemäß § 25 Abs. 1 GNotKG von Gesetzes wegen erloschen ist. Daher bedarf es auch keiner Geschäftswertfestsetzung.