

Titel:

Keine Eintragung der Begründung von Wohnungseigentum bei unzureichendem Aufteilungsplan ohne Maßangaben

Normenketten:

WEG § 8, § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1

GBO § 29

AVA § 3 Abs. 3

Leitsätze:

1. Ein Aufteilungsplan entspricht nicht den Anforderungen des § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG, wenn die Bauzeichnung keine ausreichenden Maßangaben enthält. Dies hat zur Folge, dass dann der beantragten Eintragung der Begründung von Wohnungseigentum ein Eintragungshindernis entgegensteht. (Rn. 16 – 26)

2. Die Angabe eines Maßstabs im Aufteilungsplan macht Maßangaben nicht entbehrlich, denn ein „Herausmessen“ der einzelnen Gebäude- und Wohnungsmaße ist zwar in gewissem Umfang möglich. Es verbleiben aber Ungenauigkeiten, die mit dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz nicht vereinbar sind. (Rn. 28 – 33)

Das Grundbuchamt muss die Einhaltung der Anforderungen des § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG überprüfen. Zunächst ist auf die Vollständigkeit der eingereichten Pläne zu achten. Sodann sind die inhaltlichen Anforderungen zu prüfen. Die beantragte Eintragung ist zu vollziehen, wenn Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung keine offensichtliche Unrichtigkeit oder Widersprüchlichkeit enthalten. Ermittlungen darüber, ob Plan und Bescheinigung mit der Bauausführung übereinstimmen, hat das Grundbuchamt hingegen nicht anzustellen. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Aufteilungsplan, Maßangaben, Begründung von Wohnungseigentum, Grundbuchamt, Abgeschlossenheitsbescheinigung

Vorinstanz:

AG Erlangen vom 09.10.2023 – ER-11305-42

Fundstellen:

FDMietR 2024, 031297

LSK 2024, 31297

ZWE 2025, 30

Tenor

1. Die Beschwerde der Antragstellerin gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Erlangen vom 09.10.2023, Az. ER-11305-42, wird zurückgewiesen.

2. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 1.640.000 € festgesetzt.

3. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe

I.

1

Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin des Flurstücks ... im Grundbuch des Amtsgerichts Erlangen von E., Band ..., Blatt ..., eingetragen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude, bestehend aus zehn Wohnungen samt Kellerräumen und zwei Kfz-Stellplätzen.

2

1. Mit notariellem Vertrag vom 04.09.2023, UVZ-Nr. ..., teilte sie das Grundstück in Sondereigentum nach § 8 WEG in der Weise auf, dass die in der Anlage 1 zu dieser Urkunde näher bezeichneten Sondereigentumseinheiten gebildet werden, wobei maßgeblich für die Bezeichnung der jeweiligen Einheit nicht die Anlage 1, sondern die Abgeschlossenheitsbescheinigung sein soll (Ziffer III.1.). Unter Ziffer IV. der Urkunde bewilligte und beantragte sie die Eintragung der erklärten Aufteilung in Sondereigentum samt den Bestimmungen der beigefügten Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch.

3

In der als Anlage 3 der Urkunde beigefügten Abgeschlossenheitsbescheinigung samt genehmigtem Aufteilungsplan bescheinigte die Stadt E. am 22.04.2022, dass die im Aufteilungsplan mit Ziffern 1 bis 10 bezeichneten Wohnungen in dem bestehenden Gebäude und die mit Ziffern 1 bis 2 bezeichneten Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. ... entsprechend §§ 3 Abs. 3, 32 Abs. 1 WEG abgeschlossen sind.

4

Mit Schreiben vom 14.09.2023 beantragte der Urkundsnotar den Vollzug der Urkunde.

5

2. Mit Schreiben vom 21.09.2023 und 06.10.2023 beanstandete die zuständige Rechtspflegerin des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Erlangen, dass der als Anlage 3 eingereichte Aufteilungsplan keine genauen Maßangaben enthalte. Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG müsse die Bauzeichnung Angaben zu Lage und Größe des Sondereigentums enthalten. Ohne Maßangaben sei die Größe nicht ersichtlich. Durch die Bezugnahme werde der Plan Inhalt des Grundbuchs, so dass im Hinblick auf die Rechtssicherheit auf die gesetzlichen Erfordernisse nicht verzichtet werden könne.

6

Der Urkundsnotar führte mit Schreiben vom 29.09.2023 aus, dass seit Inkrafttreten des WEMoG Maßangaben im Aufteilungsplan nur für Sondereigentumsflächen außerhalb des Gebäudes gemäß § 3 Abs. 3 WEG erforderlich seien.

7

3. Mit Zwischenverfügung vom 09.10.2023 stellte das Amtsgericht – Grundbuchamt – Erlangen fest, dass der Eintragung ein Hindernis entgegenstehe, das bis 10.11.2023 behoben werden könne. Der Aufteilungsplan enthalte keine Maßangaben. Gemäß § 7 Abs. 4 WEG müsse die Bauzeichnung Angaben zu Lage und Größe des Sondereigentums enthalten. Die Größe sei aus den vorgelegten Plänen nicht ersichtlich. Eine Bauzeichnung sei per Definition eine technische Zeichnung, die Maße und verwendete Materialien enthalte. Die Angabe der Außenmaße und der Raummaße sei ausreichend. Da der Grundbucheintrag auf die Teilungserklärung samt Aufteilungsplan Bezug nehme, könne auf die Maßangaben nicht verzichtet werden.

8

4. Gegen die Zwischenverfügung legte der Urkundsnotar mit Schreiben vom 10.10.2023 Beschwerde ein. Das Eintragungshindernis bestehe nicht, da Maßangaben in Aufteilungsplänen nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG nicht erforderlich seien. Die Größe des Wohnungseigentums ergebe sich innerhalb eines umbauten Raums aufgrund der Einzeichnung im Aufteilungsplan. Nach der neu eingeführten Bestimmung des § 3 Abs. 3 WEG seien Maßangaben in den Aufteilungsplänen erforderlich, aber nur für die außerhalb des Gebäudes liegenden Flächen.

9

Das Grundbuchamt half der Beschwerde mit Beschluss vom 11.10.2023 nicht ab.

II.

10

1. Das gegen die Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO gerichtete Rechtsmittel ist als unbeschränkte Beschwerde (§ 11 Abs. 1 RPflG, § 71 Abs. 1 GBO) statthaft und auch im Übrigen zulässig (§§ 73, 15 GBO, §§ 7 Abs. 1, § 10 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 FamFG).

11

Obwohl er anzugeben hat, für wen er die Beschwerde führt (BayObLG, Beschluss vom 02.08.1989 – BReg 2 Z 86/89 –, juris Rn. 13; Demharter, GBO, 32. Auflage, § 15 Rn. 20), beschränkt sich der Notar im vorliegenden Fall darauf, das Rechtsmittel einzulegen, ohne die Personen zu bezeichnen, für die er es

einlegt. Da dem Notar aus § 15 GBO kein eigenständiges Antragsrecht erwächst und somit auch keine Beschwerdebefugnis (BayObLG, Beschluss vom 02.08.1989 – BReg 2 Z 86/89 –, juris Rn. 12; OLG München, Beschluss vom 28.06.2017 – 34 Wx 421/16 –, juris Rn. 13; KG Berlin, Beschluss vom 11.02.2014 – 1 W 130/13 –, juris Rn. 9; Demharter a.a.O.), sind als Beschwerdeführer damit grundsätzlich alle Antragsberechtigten anzusehen (BGH, Beschluss vom 24.01.1985 – V ZB 5/84 –, juris Rn. 17; BayObLG, Beschluss vom 24.04.1985 – BReg 3 Z 30/85 –, abgedruckt in: BayObLGZ 1985, 153), hier also die Antragstellerin.

12

2. Die Beschwerde hat aber in der Sache keinen Erfolg. Zu Recht hat das Grundbuchamt den dem Eintragungsantrag beigefügten Aufteilungsplan beanstandet, da er keine (ausreichenden) Maßangaben enthält.

13

a) Nach § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG ist bei der Begründung von Wohnungseigentum dem Grundbuchamt „eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung“ vorzulegen, „aus der die Aufteilung des Gebäudes und des Grundstücks sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes ersichtlich ist (Aufteilungsplan)“. Die gebotenen Inhalte des Aufteilungsplans sind in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 06.07.2021 geregelt.

14

Das Grundbuchamt muss die Einhaltung der Anforderungen des § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG auch überprüfen. Zunächst ist auf die Vollständigkeit der eingereichten Pläne zu achten. Sodann sind die inhaltlichen Anforderungen zu prüfen (Kral in BeckOK WEG, Hogenschurz, 55. Edition Stand: 01.01.2024 § 7 Rn. 73; Abramenko in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage 2024, § 7 Rn. 51). Die beantragte Eintragung ist zu vollziehen, wenn Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung keine offensichtliche Unrichtigkeit oder Widersprüchlichkeit enthalten. Ermittlungen darüber, ob Plan und Bescheinigung mit der Bauausführung übereinstimmen, hat das Grundbuchamt nicht anzustellen. Es hat somit die technischen Voraussetzungen der Richtigkeit nicht nachzuprüfen (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage 2020, Rn. 2856).

15

b) Der als Anlage 3 vorgelegte Aufteilungsplan entspricht nicht den Anforderungen des § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG.

16

Zwar kann die Angabe von Wohnungsflächen im Aufteilungsplan nicht verlangt werden. Nach einhelliger Meinung in der Literatur müssen Wohnungsgrößen (also Wohnungsfläche oder Nutzfläche in qm) nicht angegeben werden (Kral in BeckOK WEG, Hogenschurz, 55. Edition Stand: 01.01.2024 § 7 Rn. 70; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage 2020, Rn. 2852; Staudinger/Rapp/Wobst (2023) WEG § 7 Rn. 29).

17

Allerdings muss die Bauzeichnung ausreichende Maßangaben enthalten. Bei der in Anlage 3 vorgelegten Bauzeichnung finden sich nur bei den Fenstern Maßangaben. Bei den Treppenhäusern sind Zahlen ohne Angabe einer Einheit eingetragen. Im Übrigen enthält der Aufteilungsplan keinerlei Maßangaben.

18

Dies erfüllt nicht die Anforderungen an eine Bauzeichnung im Sinne des § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG.

19

aa) Zwar fordert das Gesetz in § 3 Abs. 3 WEG Maßangaben ausdrücklich nur für Stellplätze und Freiflächen, an denen Sondereigentum eingeräumt werden soll. Das Erfordernis von Maßangaben ist in diesem Fall aber an die Stelle des Abgeschlossenheitserfordernisses getreten, das für Räume gilt (BT-Drs. 19/18791, 38 (39)). Denn seit Geltung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 01.12.2020 sind auch Stellplätze und Freiflächen sondereigentumsfähig. Nach § 3 Abs. 3 WEG soll Sondereigentum nur im Falle der Abgeschlossenheit der Wohnungen und sonstigen Räume begründet werden können. Da das Abgeschlossenheitskriterium bei Stellplätzen und Freiflächen jedoch untauglich ist, da diese in der

Regel nicht baulich abgegrenzt sind (s. hierzu § 5 AVA; Staudinger/Rapp/Wobst (2023) WEG § 3 Rn. 50), tritt an die Stelle der Abgeschlossenheitsbescheinigung das Erfordernis der Maßangaben im Aufteilungsplan (DNotI-Report 2020, 169, 172, vorgelegt als Anlage zu der Beschwerde).

20

Aus der Regelung in § 3 Abs. 3 WEG kann daher nicht geschlossen werden, dass die Bauzeichnungen, auf die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung Bezug nimmt, keine Maßangaben enthalten müssen.

21

bb) Bereits aus der Verwendung des Begriffs „Bauzeichnung“ in § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG ergibt sich das Erfordernis, dass Maßangaben im Aufteilungsplan enthalten sein müssen.

22

Was unter „Bauzeichnung“ in diesem Sinne zu verstehen ist, wird im Wohnungseigentumsgesetz selbst nicht definiert und ist daher durch Auslegung zu ermitteln (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 31. Juli 1980 – BReg 2 Z 54/79 –, juris Rn. 21).

23

Nach der Online-Enzyklopädie Wikipedia ist eine Bauzeichnung eine technische Zeichnung der Bauplanung, die geometrische und/oder statische Informationen für die Bauausführung zeigt, alle räumlichen Ausmaße und Materialien, nicht aber den zeitlichen Ablauf der Ausführung, wobei die dargestellten Bauteile durch die Bemaßung quantifiziert werden. Ein Bauwerk wird dargestellt in Grundrissen, Ansichten, Schnitten und Details.

24

Auch in Landesvorschriften finden sich vergleichbare Anforderungen an die Bauzeichnung. So sind nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauPrüfVO NRW in Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) die Maße anzugeben. Dieselbe Regelung enthalten § 8 Abs. 3 Nr. 1 BayBauVorlV und § 11 Abs. 3 Nr. 1 Hamb. BauVorlV.

25

Es ist kein Grund ersichtlich, warum der Begriff der Bauzeichnung im Sinne des § 7 Abs. 4 WEG anders als in diesem Sinne ausgelegt werden sollte, zumal in der Rechtsprechung und Literatur Einigkeit dahingehend besteht, dass die Bauzeichnung im Sinne des § 7 WEG Ansichten, Schnitte und Grundrisse aller Stockwerke enthalten muss (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 31. Juli 1980 – BReg 2 Z 54/79 –, juris Rn. 25; Kral in BeckOK WEG, Hogenschurz, 55. Edition Stand: 01.01.2024 § 7 Rn. 65; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage 2020 Rn. 2852; Armbrüster in Bärmann, WEG, 15. Auflage, § 7 Rn. 92), was gerade den oben genannten Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Bauzeichnung entspricht.

26

Soweit der Begriff der Bauzeichnung auch die Angabe der Baumaterialien erfordert, ist dies für die Erstellung eines Aufteilungsplans entbehrlich. Nach § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG muss sich aus der Bauzeichnung die Aufteilung des Gebäudes und die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ergeben. Dafür ist die Angabe der Baumaterialien ohne Belang. Die Bestimmung ggf. der Lage, jedenfalls aber der Größe des Sonder- und Gemeinschaftseigentums, ist ohne Maßangaben dagegen nicht möglich.

27

Allein die – hier vorhandenen – Maßangaben bei den Fenstern genügen nicht, um die Größe der einzelnen Sondereigentumseinheiten oder Gemeinschaftsflächen genau bestimmen zu können.

28

cc) Das Erfordernis von Maßangaben im Aufteilungsplan ist auch nicht deshalb entbehrlich, da der Plan einen Maßstab (1 : 100) aufweist. Zwar ist aufgrund der Maßstabsangabe ein „Herausmessen“ der einzelnen Gebäude- und Wohnungsmaße in gewissem Umfang möglich. Es würden dabei aber Ungenauigkeiten verbleiben, die mit dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz nicht vereinbar sind.

29

Denn der Aufteilungsplan soll sicherstellen, dass dem Bestimmtheitsgrundsatz des Sachen- und Grundbuchrechts Rechnung getragen, also genau erkennbar gemacht wird, welche Räume zu welchem Sondereigentum gehören und wo die Grenzen von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum

verlaufen (BGH, Urteil vom 5. Dezember 2003 – V ZR 447/01 –, juris Rn. 14; Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 23. April 1993 – ZZ BR 35/93 –, juris Rn. 16; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 7. Februar 2000 – 3 Wx 31/00 –, juris Rn. 6; Kral in BeckOK WEG, Hogenschurz, 55. Edition Stand: 01.01.2024 § 7 Rn. 73).

30

Der Aufteilungsplan ersetzt die bei Grundstücken erforderliche Vermessung und die katastermäßige Erfassung und entspricht damit in seiner Funktion der Flurkarte (auch Liegenschaftskarte oder Katasterkarte genannt) bei Grundstücken (Meier in beck-online.GROSSKOMMENTAR, Stand: 01.06.2023, § 7 WEG Rn. 54). Ihm kommt insoweit eine ähnliche Funktion zu, wie dem Katasterverzeichnis nach § 2 Abs. 2 GBO für den Nachweis der Grundstücke mit ihrer Lage in der Natur (BGH, Urteil vom 30. Juni 1995 – V ZR 118/94 –, juris Rn. 19; BGH, Urteil vom 18. Juli 2008 – V ZR 97/07 –, juris Rn. 12; Spang in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 7 WEG Rn. 15).

31

Aus dem Aufteilungsplan muss sich daher die Aufteilung des ganzen Gebäudes in die Eigentumsbereiche Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum ergeben. Er hat eine Visualisierungsfunktion und dient damit der „Sicherheit und Leichtigkeit des Rechtsverkehrs“. Der Aufteilungsplan sichert – genauso wie der amtliche Lageplan des Grundstücks – die sachenrechtliche Bestimmtheit. Der Aufteilungsplan wird Inhalt des Grundbuchs und nimmt damit an dessen öffentlichem Glauben gemäß § 891 BGB teil. Die Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs erstreckt sich auch auf den sich aus dem Aufteilungsplan ergebenden Grenzverlauf zwischen den Sondereigentumseinheiten und dem Sondereigentum zum Gemeinschaftseigentum (Staudinger/Rapp/Wobst (2023) WEG § 7 Rn. 25).

32

Diese Abgrenzung zwischen den einzelnen Sondereigentumseinheiten und zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum sowohl bei der Begründung des Wohnungseigentums als auch im Falle nachträglicher baulicher Veränderungen erfordert eine genaue Feststellung von Lage und Größe der jeweiligen Einheiten. Dies wäre bei einem bloßen „Herausmessen“ nicht gewährleistet, da schon eine Messungenauigkeit von nur 1 mm bei einer Messung Abweichungen in der Realität von 10 cm zur Folge hätte, bei einer Kumulation sogar noch größere Abweichungen.

33

Auch eine Vergrößerung des Planmaßstabes würde nicht zur Rechtssicherheit beitragen. Nach § 3 Abs. 3 AVA sollen die Pläne ein Format von DIN A 3 nicht übersteigen. Zwar kommt eine Aufteilung der Bauzeichnung auf mehrere Planseiten in Betracht. Aber hier wäre einerseits die Übersichtlichkeit beeinträchtigt und andererseits wären auch in diesem Fall Messungenauigkeiten nicht völlig auszuschließen. Eine zentimetergenaue Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum wäre auch hier keinesfalls möglich. Dies ist aber aufgrund der Tatsache, dass der Aufteilungsplan durch die Bezugnahme Grundbuchinhalt wird und am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teilnimmt, unverzichtbar.

III.

34

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Kostenfolge angesichts der Beschwerdezurückweisung aus dem Gesetz ergibt, §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1, 3 GNotKG, KV Nr. 14510 GNotKG (OLG des Landes Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 19.09.2018 – 12 Wx 40/17 –, juris Rn. 6).

35

Die Zulassung der Rechtsbeschwerde erfolgte gemäß § 78 Abs. 2 GBO, da die Fortbildung des Rechts eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert. Soweit ersichtlich, ist zu der Frage, ob Bauzeichnungen im Sinne des § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG Maßangaben enthalten müssen, bisher weder eine obergerichtliche Rechtsprechung ergangen noch finden sich Literaturmeinungen dazu. Aufgrund der großen Relevanz der Frage in der Praxis ist eine Fortbildung des Rechts durch das Rechtsbeschwerdegericht geboten.

36

Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 42 Abs. 1 S. 1 GNotKG.