OLG München, Beschluss v. 04.11.2026 – 34 Wx 293/26 e

Titel:

Erfordernis einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung bei Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum

Normenketten:

WEG § 3, § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2, § 32 Abs. 2
GBO § 18 Abs. 1, § 71 Abs. 1
AVA § 4 Abs. 2

Leitsatz:

Auch im Falle der Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum ist eine neue Abgeschlossenheitsbescheinigung beim Grundbuchamt einzureichen. (Rn. 11 – 15) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Grundbuchamt, Eintragungshindernis, Beschwerdeverfahren, Eigentümerstellung, Umwandlung von Teileigentum, Umwandlung in Wohnungseigentum, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Bescheinigung über die Abgeschlossenheit der Wohnung

Tenor

Die Beschwerde der Beteiligten gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts München – Grundbuchamt – vom 15.9.2026 wird zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf bis zu 500 € festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe

I.

1
Die Beteiligten begehren die Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum.

2
Im Teileigentumsgrundbuch sind die Beteiligten in Erbengemeinschaft als Inhaber eines 11,03/1.000 Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an Büro- und Nebenräumen laut Aufteilungsplan, eingetragen. Mit notariellem Vertrag vom 30.4.2026 veräußerten sie das Objekt an M. K. In der Urkunde bewilligten und beantragten die Vertragsparteien außerdem die Umwandlung des Teileigentums in Wohnungseigentum. Mit Schreiben vom 20.5.2026 beantragte der Notar beim Grundbuchamt neben der Eintragung einer Finanzierungsgrundschuld und einer Auflassungsvormerkung die Umwandlung.

3
Am 15.9.2026 erließ das Grundbuchamt eine Zwischenverfügung, wonach zur Umwandlung der Teileigentumseinheit in Wohnungseigentum eine neue Abgeschlossenheits- und Maßangabenbescheinigung erforderlich sei. Hierzu gebe es keine klare herrschende Meinung. Es werde der Ansicht gefolgt, dass das Grundbuchamt nur durch die Vorlage einer neuen Bescheinigung die Gewissheit habe, dass die umgewandelte Einheit den gesetzlichen Voraussetzungen des Wohnungseigentums gerecht werde.

4
Mit Schreiben vom 14.10.2026 hat der Notar namens und im Auftrag des Antragstellers gegen die Zwischenverfügung Beschwerde eingelegt und beantragt, die Zwischenverfügung aufzuheben und das Grundbuchamt anzuweisen, über den Eintragungsantrag unter Beachtung der Rechtsauffassung des Beschwerdegerichts erneut zu entscheiden. Seit 1.12.2020 enthalte das der neuen AVA beigefügte Bescheinigungsmuster keine Differenzierung mehr zwischen „Wohnungen“ und „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen“, zumal bescheinigungsrechtlich keine Anforderungen an das Vorliegen einer Wohnung

mehr gestellt werden könnten und demzufolge auch Raumbezeichnungen wie „Küche“ oder „WC“ im Aufteilungsplan nicht mehr notwendig seien und eine Mindestfläche im Sinne des § 181 Abs. 9 Satz 4 BewG nicht verlangt werden könne. Damit stehe nach herrschender Meinung fest, dass eine Nachtrags-Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Umwandlung von Teilin Wohnungseigentum und umgekehrt nach neuem Recht nicht erforderlich sei.

5
Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 19.10.2026 nicht abgeholfen. Neben den allgemeinen Anforderungen gemäß § 5 Abs. 1 AVA an die Abgeschlossenheit einer Wohnung müsse unabhängig von der Neufassung die Führung eines Haushalts möglich sein. Die Abgeschlossenheit erfordere, trotz fehlender gesetzlicher Definition, die Abgeschlossenheit gegenüber anderem Sonder- oder Gemeinschaftseigentum, die Zugangsmöglichkeit und eine bestimmte Ausstattung. Letzteres könne bei der Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum nur durch Vorlage einer neuen Abgeschlossenheits- und Maßangabenbescheinigung sichergestellt werden

II.

6
Die zulässige Beschwerde ist unbegründet.

7
1. Das Rechtsmittel ist zulässig.

8
a) Insbesondere ist die unbeschränkte Beschwerde gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft. Zu den Entscheidungen des Grundbuchamts im Sinne dieser Vorschrift zählen auch Zwischenverfügungen nach § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO (OLG Frankfurt a. M. FGPrax 2021, 197; Senat FGPrax 2011, 173; Bauer/Schaub/Sellner GBO 5. Aufl. § 71 Rn. 26; Hügel/Kramer GBO 5. Aufl. § 71 Rn. 68).

9
b) Der Urkundsnotar war, da er gemäß § 15 Abs. 2 GBO als ermächtigt gilt, im Namen eines Antragsberechtigten die Eintragung zu beantragen, auch befugt, für diesen gegen eine hierauf ergangene Entscheidung des Grundbuchamts Beschwerde einzulegen (OLG Karlsruhe FGPrax 2026, 62/63; Bauer/Schaub/Wilke § 15 Rn. 30; Hügel/Reetz § 15 Rn. 62). Als Antragsteller und damit auch Beschwerdeführer sind dabei lediglich die Beteiligten anzusehen. Denn gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO sind antragsberechtigt nur unmittelbar Betroffene, auf deren dingliches Recht sich die Eintragung bezieht (BGH NJW 2005, 1430; Bauer/Schaub/Bauer § 13 Rn. 42; Hügel/Reetz § 13 Rn. 60). Dieses Kriterium ist bei den Beteiligten erfüllt, da sie bei Stellung des Umwandlungsantrags Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Objekts waren, nicht aber bei M. K., der lediglich Vormerkungsberechtigter und somit nur mittelbar betroffen war (KG DNotZ 2004, 149; Bauer/Schaub/Bauer § 13 Rn. 42a; Hügel/Reetz § 13 Rn. 61).

10
2. In der Sache bleibt die Beschwerde ohne Erfolg, weil das vom Grundbuchamt in der angegriffenen Zwischenverfügung aufgezeigte Eintragungshindernis besteht und durch das angegebene Mittel behoben werden kann.

11
Gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG ist der für die Eintragung des Inhalts von Sondereigentum nach Abs. 3 Satz 1 der Vorschrift erforderlichen Bewilligung eine Bescheinigung der Baubehörde beizufügen, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 WEG vorliegen, die sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung. Ob im Falle der Umwandlung von Teilin Wohnungseigentum eine neue Abgeschlossenheitsbescheinigung einzureichen ist, ist im Hinblick auf die Ersetzung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19.3.1974 durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 6.7.2021 umstritten.

12
a) Das Kammergericht und ein Teil der Literatur halten in einem solchen Fall eine neue Abgeschlossenheitsbescheinigung für nicht erforderlich. Zwar habe Nr. 4 AVA a. F. eine bestimmte

Ausstattung für die Einstufung einer Sondereigentumseinheit als Wohnung angeordnet. Diese Mindestausstattung habe aber mit der Abgeschlossenheit nichts zu tun, sondern sei eine bauordnungsrechtliche Vorgabe. § 4 Abs. 2 AVA n. F. stelle nun klar, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung ungeachtet bauordnungsrechtlicher Vorschriften zu erteilen sei (Bärmann/Pick/Baer WEG 21. Aufl. § 3 Rn. 22; DNotI-Report 2025, 57/59; Wobst MittBayNot 2022, 322/323). Die Ansicht des Verordnungsgebers, inhaltliche Änderungen zur AVA vom 19.3.1974 bestünden nicht, finde im vorrangigen Wortlaut der AVA vom 6.7.2021 keine Stütze. Auch nach dem Beschluss des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes vom 30.6.1992 erfasse der gesetzliche Begriff „in sich abgeschlossen“ nur die Abgeschlossenheit im engeren räumlichen Sinn, um den Herrschaftsbereich klar und dauerhaft abzugrenzen, und keine bauordnungsrechtlichen Vorschriften (KG MDR 2023, 158). Zudem unterscheide die Muster-Abgeschlossenheitsbescheinigung in der Anlage 1 zur AVA nicht mehr zwischen Wohnungen und Nicht-Wohneinheiten (DNotI-Report 2025, 57/59).

13
b) Der Verweis auf den Beschluss des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes ist allerdings insoweit unergiebig, als Gegenstand jener Entscheidung lediglich die Frage war, ob Wohnungen und sonstige Räume in bestehenden Gebäuden auch dann im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG a. F. in sich abgeschlossen sind, wenn die Trennwände und -decken entgegen Nr. 5a Satz 1 AVA a. F. nicht den Anforderungen entsprechen, die das Bauordnungsrecht des jeweiligen Bundeslands aufstellt; diese Frage hat der Gemeinsame Senat verneint (GmS-OGB NJW 1992, 3290). Seinen Ausführungen dürfte sich darüber hinaus entnehmen lassen, dass bauordnungsrechtliche Vorgaben allgemein für die Frage der Abgeschlossenheit unbeachtlich sind. Folgerungen im Hinblick auf die für die Einstufung als Wohnung unabhängig vom Bauordnungsrecht erforderliche Ausstattung können aus ihnen aber nicht gezogen werden.

14
c) Auch der Verweis auf den Wortlaut des § 4 Abs. 2 AVA n. F. oder die nunmehrige Muster-Abgeschlossenheitsbescheinigung vermag die Ansicht, im Falle der Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum bedürfe es keiner neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung, nicht zu tragen. Änderungen am Wohnungsbegriff gegenüber der bisherigen Rechtslage haben sich durch diese Neufassungen nicht ergeben (Hügel/Kral WEG Rn. 117; MHdB WEG-R/Schneider 8. Aufl. § 2. Rn. 9). Denn für den Begriff der Wohnung bzw. der Abgeschlossenheit im Sinne von § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 WEG maßgebend ist dieses Gesetz selbst (BeckOGK/Müller 1.9.2026 WEG § 3 Rn. 216). Die AVA ist demgegenüber lediglich eine durch die Exekutive erlassene Verwaltungsvorschrift zu dessen Umsetzung. Sie kann den in diesem Gesetz vorgegebenen Abgeschlossenheitsbegriff nicht abändern, sondern muss sich ihrerseits an ihm messen und nach ihm auslegen lassen (GmS-OGB NJW 1992, 3290/3292).

15
d) Zwar definiert das WEG auch in der zum 1.12.2020 in Kraft getretenen Neufassung nicht, was materiellrechtlich unter einer Wohnung zu verstehen ist. Gleichwohl verwendet es diesen Begriff vorgreiflich an verschiedenen Stellen. Wenn etwa nach § 1 Abs. 2 WEG nur an „Wohnungen“ das Wohnungseigentum begründet werden kann, stellt das Gesetz offensichtlich selbst unterschiedliche Anforderungen an die Qualifikation von Räumen als Wohnungs- bzw. Teileigentum. Welche Anforderungen dies im Einzelnen sind, bestimmt sich nach der Verkehrsauffassung. Danach bildet eine Wohnung die Gesamtheit der Räume, die die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Nur mit einer entsprechenden Ausstattung ist diese abgeschlossen im Sinne von § 3 Abs. 3 WEG. Die Einhaltung der Mindestanforderungen hat unter Berücksichtigung des Legalitätsprinzips das Grundbuchamt bei der Anlegung des neuen Wohnungsgrundbuchs von Amts wegen zu prüfen; die Eintragung einer nicht zu Wohnzwecken geeigneten Einheit als Wohnung ist unzulässig (Bauer/Schaub/Schneider E. Rn. 215b). Somit ist das Grundbuchamt auch bei der Umwandlung von Teilin Wohnungseigentum gehalten, die Vorlage einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG zu verlangen.

16
e) Dass in der Zwischenverfügung und im Nichtabhilfebeschluss von einer „Abgeschlossenheits- und Maßangabenbescheinigung“ die Rede ist, beruht offensichtlich auf der pauschalen Verweisung in dieser Vorschrift auf § 3 Abs. 3 WEG, der beide Aspekte behandelt. In der Sache ist vorliegend lediglich eine Bescheinigung über die Abgeschlossenheit der Wohnung gemeint.

17
3. Eine Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens ist nicht veranlasst, weil die Beteiligten als Rechtsmittelführer diese gemäß § 22 Abs. 1 GNotKG schon von Gesetzes wegen zu tragen haben.

18
4. Die Bemessung des nach §§ 61 Abs. 1, 79 Abs. 1 GNotKG festzusetzenden Geschäftswerts einer Beschwerde gegen eine Zwischenverfügung des Grundbuchamts richtet sich nach den Schwierigkeiten, die die Behebung des Eintragungshindernisses macht, das Gegenstand der Zwischenverfügung und damit des Rechtsmittelverfahrens ist (BGH NJOZ 2014, 971; Senat ErbR 2025, 851/854). Vorliegend kann das Eintragungshindernis durch die Vorlage einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung beseitigt werden. Der Aufwand hierfür besteht in den Kosten für deren Erteilung, die 500 € nicht übersteigen werden.

19
5. Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 78 Abs. 2 Satz 1 GBO zuzulassen, weil sich die Frage der Erforderlichkeit einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung bei der Umwandlung von Teilin Wohnungseigentum in einer Vielzahl weiterer Fälle stellen kann, sie in Rechtsprechung und Literatur umstritten ist und der Senat mit dem vorliegenden Beschluss von einer Entscheidung des Kammergerichts abweicht.