

WEG §§ 8 Abs. 2, 7 Abs. 4

Körperliche Verbindung der Bewilligung mit Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die zum grundbuchrechtlichen Vollzug einer Teilungserklärung nach §§ 8, 7 Abs. 4 S. 1 WEG beizufügenden Anlagen – Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung – müssen auch dann nicht mit der Bewilligung körperlich verbunden werden, wenn nur die Unterschrift unter der Bewilligung beglaubigt worden ist (Fortführung von Senat, Beschluss vom 2. Juli 2015 – 1 W 558/14 –, NZM 2016, 525).

KG, Beschl. v. 17.6.2021 – 1 W 275/21

Problem

Die Eigentümerin bewilligte mit notariell beglaubigter Erklärung die Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum. Hierbei wurde auf die ordnungsgemäß erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen des zuständigen Bezirksamts Bezug genommen, ohne diese mit der Bewilligungsurkunde zu verbinden.

Auf den Eintragungsantrags des Urkundsnotars hingegen eine Zwischenverfügung des Grundbuchamts, in dem es beanstandete, die Urkunde könne mangels notarieller Beurkundung keine Verwendung finden. In der gewählten Form der Beglaubigung könne auf andere Urkunden und die Abgeschlossenheitsbescheinigung nur Bezug genommen werden, wenn diese urkundlich mit der unterschriftenbeglaubigten Erklärung verbunden seien. Daher sei die Erklärung in beurkundeter Form (und unter Befolgung der §§ 9 Abs. 1 S. 2, 44 BeurkG) nachzureichen. Hiergegen richtet sich die zulässige und begründete Beschwerde der Antragstellerin.

Entscheidung

Das KG hebt die Zwischenverfügung des Grundbuchamts auf, da die eingereichten Urkunden nebst Anlagen ohne Weiteres als Grundlage der beantragten Eintragung genügen. Das KG stellt klar, dass Eintragungsbewilligung und die eingereichten Pläne die Anforderungen des § 29 Abs. 1 S. 1 bzw. S. 2 GBO erfüllen.

Die Unterschrift des Eigentümers unter der Bewilligung wurde öffentlich beglaubigt, § 129 BGB, §§ 39, 40 BeurkG, so dass keine Zweifel an der Erfüllung der Form bestünden. Auch die Pläne wurden durch das Bezirksamt ordnungsgemäß gestempelt und unterschrieben (§§ 8 Abs. 2, 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG). Die Zusammengehörigkeit von Bewilligung und Plänen werde durch übereinstimmende Aktenbezeichnung belegt, so dass eine Verbindung mittels Schnur und Siegel entbehrlich sei. Die Möglichkeit der übereinstimmenden Aktenbezeichnung sei in Nr. 7 der Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (vom Gericht als WEG-VwV abgekürzt) für Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne ausdrücklich vorgesehen.

Hier knüpft das KG an seine bisherige Rechtsprechung (NZM 2016, 525; so auch Schmidt, DNotZ 2003, 275, 277; BayObLG MittBayNot 2003, 127) an und betont, dass die der Bewilligung als „Anlage“ beizufügenden Pläne keine Anlagen i. S. d. BeurkG seien und daher nicht nach §§ 9 Abs. 1 S. 2 (bzw. § 13a), 44 BeurkG mitbeurkundet werden müssten. Für das Beifügen einer **Anlage i. S. d. WEG** genüge es, dass der Antragsteller ihre **Zusammengehörigkeit mit der Eintragungsbewilligung** bei Beantragung der Eintragung in das Grundbuch **deutlich** mache. Im entschiedenen Fall besteht nach Ansicht des KG „kein Zweifel“ an der Zusammengehörigkeit, da in der Bewilligung auf die Pläne Bezug genommen worden sei, Pläne und Bewilligung gemeinsam eingereicht worden seien und der Notar im Antrag erneut auf die Pläne verwiesen habe.

Hierbei mache es keinen Unterschied, ob die Teilungs-erklärung beurkundet oder lediglich die Unterschrift unter der Eintragungsbewilligung beglaubigt wurde. Das KG stellt sich mit dieser – u. E. zutreffenden – Aussage gegen vereinzelte Literaturmeinungen (vgl. Staudinger/Rapp, BGB, 2018, § 7 WEG, Rn. 15) und macht deutlich, dass bei einer Unterschriftenbeglaubigung §§ 9, 13a, 44 BeurkG keine Anwendung finden können (vgl. zur Form der Erklärung: BeckOGK-WEG/Monreal, Std. 1.6.2021, § 8 Rn. 21-22). Dementsprechend komme auch dem in der Urkunde enthaltene Verzicht auf eine urkundliche Verbindung von Bewilligung

und Plänen (zu dem im Tatbestand der Entscheidung nicht näher ausgeführt ist) keine Bedeutung zu.