

letzte Aktualisierung: 19.4.2023

KG, Beschl. v. 27.6.2022 – 1 W 122/22

WEG §§ 3, 4, 7 Abs. 4; GNotKG § 13

Begründung von Sondereigentum; Anforderungen an Aufteilungsplan; Gerichtskostenvorschuss

1. Die Zahlung des vom Antragsteller zu leistenden Gerichtskostenvorschusses kann nur bei Vorliegen besonderer Gründe Gegenstand einer Zwischenverfügung sein.
2. Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan dürfen nicht nur in Kopie beim Grundbuchamt eingereicht werden. Regelmäßig ist erforderlich, dass der Plan Grundrisse der einzelnen Stockwerke sowie Schnitte und Ansichten zur Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum enthält.
3. Nach Außerkrafttreten der AVA vom 19. März 1974 gilt jetzt die AVA vom 6. Juli 2021, BAnz AT vom 12. Juli 2021. Sie enthält keine Regelungen über die Mindestausstattung von Wohnungen.
4. Ein Lageplan ist entbehrlich, wenn keine Außenflächen zu Sondereigentum erklärt wurden.

Gründe

Die Beschwerde ist zulässig, § 71 Abs. 1 GBO, und führt in der Sache zu einem vorläufigen Erfolg.

Die Zurückweisung des Antrags vom 7. Mai 2021 ist nicht gerechtfertigt. Allerdings ist der Antrag noch nicht vollziehungsreif, weil der begehrten Eintragung der Aufteilung des Gebäudes in Wohnungs- und Teileigentumsrechte im Grundbuch - rückwirkend auf den Zeitpunkt der Antragstellung behebbare - Hindernisse entgegenstehen.

1. Das Grundbuchamt hat einen Antrag auf Eintragung im Grundbuch zurückzuweisen, wenn nach Ablauf der in einer vorherigen Zwischenverfügung bestimmten Frist die Hebung eines dort bezeichneten Hindernisses nicht nachgewiesen worden ist, § 18 Abs. 1 S. 2 GBO. Hier hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 17. Mai 2021 auf verschiedene Eintragungshindernisse hingewiesen und zum Nachweis von deren Hebung eine Frist von einem Monat gesetzt, die es in der Folge - auf Antrag des Urkundsnotars - wiederholt - jedenfalls stillschweigend - verlängert hat. Dem - letzten - Antrag auf Fristverlängerung vom 1. November 2021 hat es dann nicht mehr entsprochen und den hier angefochtenen Beschluss erlassen.

a) Die Zurückweisung eines Antrags unter den Voraussetzungen des § 18 Abs. 1 S. 2 GBO setzt voraus, dass die vorangegangene Zwischenverfügung rechtmäßig war. Insbesondere muss das von dem Grundbuchamt in der Zwischenverfügung aufgezeigte Hindernis tatsächlich auch bestehen (Senat, Beschluss vom 13. November 2018 - 1 W 323/18 - FamRZ 2019, 1012). Das war bei der Zwischenverfügung vom 17. Mai 2021 nur teilweise der Fall.

aa) Mit Recht hat das Grundbuchamt die Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung, § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 WEG, sowie des Aufteilungsplans, § Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG, in der Form des § 29 Abs. 1 S. 2 GBO erfordert (vgl. Senat, Beschluss vom 17. Juni 2021 - 1 W 275/21 - FGPrax 2021, 147). Dem Antrag vom 7. Mai 2021 waren diese Unterlagen nur in einfacher Kopie beigelegt, was im Grundbuchverfahren nicht ausreichend ist.

bb) Die übrigen beiden Beanstandungen aus der Zwischenverfügung waren hingegen nicht gerechtfertigt.

(1) Das Grundbuchamt hat in seiner Nichtabhilfeentscheidung selbst erkannt, dass der Grundriss des Kellergeschosses im Hinblick auf die Wohnungseigentumsrechte nicht angepasst werden muss. Die Beteiligte hat unter Teil I der UR-Nr. hinreichend deutlich gemacht, dass die im Grundriss des Kellergeschosses mit den Nrn. 3 und 5 bis 50 bezeichneten Räume keinem Sondereigentum zugeordnet sein sollen.

Den von dem Grundbuchamt in der Nichtabhilfeentscheidung aufgezeigten Widerspruch zu § 2 der Gemeinschaftsordnung vermag der Senat nicht zu erkennen. Sie vermittelt den künftigen Wohnungseigentümern schuldrechtliche Ansprüche auf Zuweisung eines Kellerraums. Hinsichtlich der künftigen Inhaber der Teileigentumsrechte beschränkt sich die Regelung auf die Klarstellung der durch die bereits erfolgte Zuweisung der jeweiligen Keller zum Sondereigentum bestehenden Rechtslage.

(2) Die - bei Antragstellung - ausstehende Leistung eines Kostenvorschusses konnte nicht Gegenstand der Zwischenverfügung sein. Diese Zahlung stand jedenfalls dem Vollzug der Eintragung nicht entgegen, war also kein Eintragungshindernis.

In Grundbuchsachen kann die beantragte Handlung von der Zahlung eines Vorschusses nur dann abhängig gemacht werden, wenn dies im Einzelfall zur Sicherung des Eingangs der Gebühr erforderlich erscheint, § 13 GNotKG. Für die Abhängigmachung muss ein besonderer Grund vorliegen, der den Kosteneingang im konkreten Fall als gefährdet erscheinen lässt, wie insbesondere Tatsachen, die gegen die Zahlungsbereitschaft oder Zahlungsfähigkeit des Kostenschuldners sprechen (Klüsener, in: Korinthenberg, GNotKG, 22. Aufl., § 13, Rdn. 30). Solche Tatsachen müssen den Gründen der Zwischenverfügung selbst zu entnehmen sein (OLG München, Beschluss vom 30. September 2015 - 34 Wx 293/15 - BeckRS 2015, 18688; OLG Jena, Beschluss vom 15. Oktober 2014 - 3 W 390/14 - BeckRS 2014, 122870). Daran fehlt es vorliegend. Das Grundbuchamt hat seine Ermessensentscheidung für die Abhängigmachung des Vollzugs der Teilungserklärung von dem Eingang eines Vorschusses in Höhe der entstehenden Gerichtsgebühren überhaupt nicht begründet.

b) Inzwischen hat die Beteiligte die Abgeschlossenheitsbescheinigung und den Aufteilungsplan im grundbuchgerechter Form vorgelegt. Das ist im Beschwerdeverfahren sowohl von dem Grundbuchamt als auch dem Senat zu berücksichtigen, §§ 74, 75 GBO. Die Beteiligte hat damit die Hebung des von dem Grundbuchamt in der Zwischenverfügung vom 17. Mai 2021 - allein - zutreffend aufgeführten Eintragungshindernisses nachgewiesen. Die Voraussetzungen für die Zurückweisung des Antrags nach § 18 Abs. 1 S. 2 GBO liegen danach nicht - mehr - vor. Bereits aus diesem Grund muss die Beschwerde - entgegen der Annahme des Grundbuchamts in seinem Nichtabhilfebeschluss - also Erfolg haben.

2. Gleichwohl kommt der Vollzug des Antrags vom 7. Mai 2021 derzeit noch nicht in Betracht. Dem stehen Hindernisse entgegen, deren Hebung aber mit Wirkung auf den Zeitpunkt der Antragstellung möglich ist, so dass das Grundbuchamt insoweit zum Erlass einer weiteren Zwischenverfügung anzuweisen ist.

a) Der Eintragungsbewilligung beizufügen ist eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, 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 und des Grundstücks ersichtlich ist (Aufteilungsplan), § Abs. 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 HS 1 WEG. Der Aufteilungsplan dient der klaren Abgrenzung des Sondereigentums von dem Gemeinschaftseigentum. Regelmäßig ist es erforderlich, neben Grundrissen der einzelnen Stockwerke - Keller bis Dachgeschoss - auch Schnitte und Ansichten des Gebäudes vorzulegen. An die Darstellungen in dem Aufteilungsplan sind wegen des grundbuchverfahrensrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes besondere Sorgfaltsanforderungen zu stellen (BayObLGZ 1980, 226, 229ff). Dem entsprechen die vorgelegten Pläne nicht vollständig.

aa) Auf der „Ansichts Hof II“ ist zwischen dem 1. und dem 2. Obergeschoss ein weiteres Fenster eingezeichnet, das mit den entsprechenden Grundrissen nicht in Übereinstimmung zu bringen ist. Darauf beruht der Hinweis des Grundbuchamts im Beschluss vom 11. Januar 2022 und dem dort angesprochenen Erfordernis der Vorlage eines weiteren Schnitts durch die hinteren Gebäudeteile. Der Senat teilt diese Auffassung.

b) In dem Aufteilungsplan sind alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen, § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 HS 2 WEG. Das ist vorliegend nicht in ausreichendem Maße geschehen.

So fehlt etwa bei den Wohnungen Nr. 46, 36, 26 und 17 eine Nummerierung des hinter der Wohnungseingangstür liegenden Raums (vgl. Wohnung Nr. 8, wo dann allerdings die Nummerierung des folgenden Flures fehlt). Sollte es sich insoweit um Gemeinschaftseigentum handeln, wäre die Eingangstür nach diesen Räumen einzuzeichnen. Nur dann wäre die Abgrenzung des Sonder- vom Gemeinschaftseigentum bestimmt genug nachzuvollziehen.

Nicht nummeriert sind auch die jeweils zwischen Küche und Abstellraum befindlichen Räume der Wohnungen Nr. 42, 32, 22, 13 und 4.

Die straßenseitigen Balkone sind nur teilweise nummeriert. Ob dies bewusst erfolgte oder versehentlich unterlassen wurde, ist im Hinblick auf die Nummerierung anderer Balkone nicht eindeutig. Das gilt auch für die im Dachgeschoss belegenen Wintergärten sowie die von der Wohnung Nr. 47 begehbbare Terrasse. Die Nummerierung des vor der Wohnung Nr. 41 liegenden Balkons mit Nr. 42 ist ohnehin zu berichtigen und der Balkon Nr. 38 fehlt auf dem Plan „Ansicht Straße“.

Soweit den künftigen Teileigentumseinheiten Nr. 1, 2 und 4 im Keller Räume zugeordnet worden sind, fehlt die Einzeichnung von Türen.

b) Die übrigen, in dem Beschluss vom 11. Januar 2022 aufgeführten Hindernisse bestehen hingegen nicht.

aa) Die Vorlage einer Ansicht der Rückseite des Hauses ist nicht erforderlich. Die Rückseite des Vorderhauses ist in den beiden Ansichten „Hof I“ und „Hof II“ dargestellt. Aus diesen Ansichten sowie den Grundrissen der einzelnen Stockwerke ergibt sich - mit den vorstehend benannten und noch zu korrigierenden Einschränkungen - die Abgrenzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums in ausreichendem Maße. Den Plänen lässt sich entnehmen, dass sich zur rückwärtigen Seite des Hinterhauses weder Fenster, Türen noch Balkone oder Terrassen befinden. Die Vorlage der Zeichnung einer reinen „Brandmauer“ ist jedoch nicht geboten. Dass die vorgelegten Zeichnungen insoweit unrichtig sein sollten, ist nicht ersichtlich.

bb) Zutreffend ist, dass den Grundrissen nicht zu entnehmen ist, ob sämtliche Wohnungen über WC und Ausschlüsse verfügen. Solche sind nicht bei allen Wohnungen eingezeichnet. Entweder sind Räume als „Bad“ oder „WC“ bezeichnet. Das war bislang aber erforderlich, um die erhöhten Anforderungen an die Abgeschlossenheit von Wohnungseigentum im Verhältnis zu Teileigentum gegenüber dem Grundbuchamt nachzuweisen, vgl. Nr. 5 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 19. März 1974 - BAnz 1974 Nr. 58 - (Senat, Beschluss vom 23. April 2013 - 1 W 343/12 - FGPrax 2013, 191, 192).

Hingegen ist diese Verwaltungsvorschrift inzwischen außer Kraft und an ihre Stelle die Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 6. Juli 2021 (AVA) - BAnz AT vom 12. Juli 2021 - getreten, § 9 AVA. Die nunmehr geltende Verwaltungsvorschrift enthält keine Regelungen über die Mindestausstattung von Wohnungen mehr, § AVA. Eine solche Mindestausstattung sicherzustellen, ist nicht Zweck des Wohnungseigentumsrechts (Wobst, MittBayNot 2021, 332,

333; Zimmer, ZWE 2021, 436, 439). Eine Unterscheidung zwischen einer Wohnung und nicht zum Wohnen dienenden Räumen erfolgt allein anhand der in der Teilungserklärung zu treffenden Zweckbestimmung.

cc) Nunmehr soll allerdings die Beifügung eines Lageplans erforderlich sein, aus dem sich die Lage des Grundstücks sowie die Aufteilung der außerhalb des Gebäudes liegenden Flächen in Sonder- und Gemeinschaftseigentum ergibt (BR-Drs. 312/21, S. 8). Das ist erforderlich, weil nunmehr auch an Flächen außerhalb eines Gebäudes Sondereigentum gebildet werden kann, § 3 Abs. 3 WEG (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 3, Rdn. 66).

Ein solcher Lageplan ist hingegen entbehrlich, wenn an Stellplätzen oder Freiflächen tatsächlich kein Sondereigentum begründet werden soll (Wobst, a.a.O., 332; a.A. Zimmer, a.a.O.). So ist es hier.

Zur Feststellung, ob sich das aufzuteilende Gebäude - nur - auf dem einen Grundstück befindet, bedarf es ebenfalls nicht der Vorlage eines Lageplans durch die Beteiligte. Die Lage des Grundstücks ergibt sich aus dem im Grundbuch in Bezug genommenen Liegenschaftskataster, § 2 Abs. 2 GBO, 6 Abs. 3a bis 6 GBV. Im Liegenschaftskataster werden tatsächliche und rechtliche Verhältnissen der Liegenschaften nachgewiesen, § 14 Abs. 2 VermGBln. Liegenschaften in diesem Sinne sind Grundstücke und Gebäude, § 14 Abs. 1 VermGBln. Das Liegenschaftskataster weist die Liegenschaften in Verzeichnissen und in einem amtlichen Kartenwerk (Flurkarte) nach, § 10 Abs. 1 S. 1 VermGBln. Diese Flurkarten sind über das amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS Berlin) öffentlich zugänglich. Der Senat hat darin Einblick genommen und festgestellt, dass das Grundstück dort mit einem Gebäude bebaut verzeichnet ist, das von seiner Geometrie mit den vorliegenden Grundrissen ohne weiteres in Übereinstimmung zu bringen ist. Danach ergeben sich für die Annahme eines Überbaus auf benachbarte Grundstücke keinerlei Anhaltspunkte.

Da Grundstück auch nur mit einem einzigen Gebäude bebaut ist, ist die Zuordnung des Sondereigentums anhand der vorliegenden Pläne mit der notwendigen Bestimmtheit gesichert.

dd) Schließlich ist auch die Vorlage einer Genehmigung auf der Grundlage von § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB nicht erforderlich.

(1) Allerdings bedarf die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung, wenn das bereits mit einem Gebäude bebaute betroffene Grundstück in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a S. 3 und 4 BauGB belegen ist, das als ein solches Gebiet durch landesrechtliche Rechtsverordnung bestimmt worden ist, § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB. Dementsprechende Eintragungen in das Grundbuch darf das Grundbuchamt nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen ist, § 250 Abs. 5 S. 1 BauGB. Der Senat von Berlin hat mit der Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) vom 21. September 2021 (GVBl vom 6. Oktober 2021, 1175) das gesamte Land Berlin als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, § 1 Umwandlungsverordnung. Die Verordnung ist am 7. Oktober 2021 in Kraft getreten, § 3 Abs. 1 Umwandlungsverordnung.

(2) Hingegen hat der Senat entschieden, dass das Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB im Anwendungsbereich des § 878 BGB kein Eintragungshindernis darstellt (Senat,

Beschluss vom 2. Dezember 2021 - 1 W 384/21 - NZM 2022, 109, 110). Ist die dingliche Einigung bindend geworden und der Eintragungsantrag bei dem Grundbuchamt gestellt worden, können danach eintretende Verfügungsbeschränkungen einen Rechtserwerb nicht mehr beeinflussen, § 878 BGB. Bei einer Aufteilung nach § 8 WEG gilt dies entsprechend (BGH, NJW 2017, 1546, 1547; MittBayNot 2020, 385, 387).

Hier hat die Beteiligte den Antrag auf Vollzug ihrer Teilungserklärung vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung gestellt. Damit waren die Voraussetzungen des § 878 BGB erfüllt. Daran ändert auch der hier angefochtene Beschluss des Grundbuchamts vom 4. November 2021 nichts. Dabei ist die Auffassung des Grundbuchamts, die Schutzwirkung des § 878 BGB Ende mit der Zurückweisung eines unvollständigen Eintragungsantrags im Ansatz zutreffend. Jedoch muss die Zurückweisung auch rechtmäßig erfolgt sein (BGHZ 136, 87, 91). Das ist vorliegend nicht der Fall. Im Zeitpunkt des Erlasses des angefochtenen Beschlusses bestand - noch - kein Anlass für die Zurückweisung. Insbesondere lagen die Voraussetzungen des § 18 Abs. 1 S. 2 GBO nicht vor.

Bei dem Erlass einer Zwischenverfügung hat das Grundbuchamt zur Hebung des Hindernisses eine Frist zu bestimmen, die nach Lage der Umstände des Einzelfalles angemessen sein muss (Senat, Beschluss vom 6. März 2012 - 1 W 778/11 - FamRZ 2012, 1979, 1981). Das schließt die spätere Verlängerung dieser Frist nicht aus, wenn sich herausstellt, dass die ursprünglich gesetzte Frist zu kurz bemessen war. Auch wenn eine Zwischenverfügung in der Regel nur bei leicht und schnell behebbaren Mängeln in Betracht kommt, eine Aussetzung oder die Anordnung des Ruhens des Verfahrens unstatthaft sind und das Grundbuchamt Eintragungsanträge beschleunigt zu behandeln und in angemessener Zeit zu erledigen hat (vgl. Demharter, GBO, 32. Aufl., § 18 Rdn. 1.1 und 1.2), ist eine „Überbeschleunigung“ gleichwohl nicht geboten. Das gilt insbesondere dann, wenn bei dem Grundbuchamt keine weiteren Anträge anhängig sind, deren Erledigung vom Vollzug des früher gestellten Antrags abhängig sind, vgl. § 17 GBO.

Solche Anträge sind hier nicht gestellt worden. Darüber hinaus hat der Urkundsnotar seinen Antrag auf Fristverlängerung vom 27. September 2021 damit begründet, das Bezirksamt Neukölln von Berlin habe es noch nicht geschafft, die von dem Grundbuchamt erforderte beglaubigte Abschrift der Abgeschlossenheitsbescheinigung auszustellen. Das war auch der Grund seines nachfolgenden Antrags vom 1. November 2021. Anhaltspunkte, dass die Beteiligte die Beseitigung des Eintragungshindernisses nicht mit der gebotenen Ernsthaftigkeit betrieben hätte, folgten daraus nicht. Hängt aber die Hebung eines Hindernisses allein vom Tätigwerden einer Behörde ab, kann nicht im Nachhinein daraus, dass die Behörde noch keine Entscheidung getroffen hat, darauf geschlossen werden, dass das Hindernis nicht gleichwohl leicht und schnell behebbar wäre. Vorliegend musste die Behörde selbst nicht einmal eine Sachentscheidung treffen, sondern lediglich die Ablichtung eines bereits ergangenen Bescheids fertigen und beglaubigen.

Vor diesem Hintergrund kam es nicht mehr darauf an, ob das Grundbuchamt in der Zwischenverfügung vom 17. Mai 2021 überhaupt eine abschließende Prüfung des Antrags von der Vorlage formgerechter Eintragungsunterlagen abhängig machen konnte. Bedenken könnten hieran allerdings insofern bestehen, als dass das Grundbuchamt bereits in die inhaltliche Prüfung eingetreten und Bedenken an dem Grundriss des Kellergeschosses geäußert hatte. Grundsätzlich sind in einer Zwischenverfügung sämtliche Hindernisse zu bezeichnen (Demharter, a.a.O., Rdn. 30). Bei dem von dem Grundbuchamt hier gewählten Verfahren bestand auch bei fristgemäßer Vorlage der erforderlichen formgerechten Abgeschlossenheitsbescheinigung von

vornherein die Möglichkeit weiterer Verzögerungen, zu denen es nunmehr wegen der oben aufgezeigten Mängel der Pläne auch tatsächlich kommt.