

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 2zbr112_02
letzte Aktualisierung: 31.01.2003

<Dokumentnummer> 2zbr112_02

<Gericht> BayObLG

<Aktenzeichen> 2Z BR 112/02

<Datum> 12.12.2002

<Normen> WEG § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, § 8

<Titel> Beurkundung mit vorläufigem Aufteilungsplan - Prüfungspflicht des Grundbuchamtes

<Leitsatz> 1. Es ist nicht zwingend erforderlich, dass schon bei der Beglaubigung der Teilungserklärung der Aufteilungsplan als Anlage mit beigeheftet sein muss. Vielmehr genügt es, dass der Aufteilungsplan bis zur Eintragung vorgelegt, und die Zusammengehörigkeit von Aufteilungsplan und Eintragungsbewilligung verdeutlicht wird.

2 Stimmt der vorläufige Aufteilungsplan, auf dessen Grundlage die Teilungserklärung abgegeben wurde, nicht mit dem amtlichen Aufteilungsplan überein, kann dieser Mangel nicht durch eine sogenannte Identitätserklärung des Notars behoben werden. Die Übereinstimmung hat das Grundbuchamt grundsätzlich selbst zu prüfen.

Gründe

I.

Der Beteiligte ist im Grundbuch als Eigentümer eines Grundstücks eingetragen, das als Bauplatz ausgewiesen ist. Am 11.5.2001 teilte er in notariell beglaubigter Form das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile zu 1/2 auf, je verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und Nr. 2 bezeichneten Räumen. In der Urkunde heißt es weiter:

Die Aufteilung ergibt sich aus den beigegeführten Bauplänen, zu denen die zuständige Baubehörde noch die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilen muss. Der Notar wird ermächtigt, nach erteilter Abgeschlossenheitsbescheinigung die Identität zu bescheinigen.

Zugleich bewilligte und beantragte der Beteiligte, die Aufteilung in Wohnungseigentum und Teileigentum sowie die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

Das Grundbuchamt, dem am 19.6.2001 der Vollzugsantrag samt amtlicher Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan, jedoch ohne notarielle Identitätserklärung vorgelegt wurden, beanstandete in der Zwischenverfügung vom 25.6.2001 die fehlende Erklärung, die entweder der Notar infolge Ermächtigung oder aber der Beteiligte in grundbuchmäßiger Form abgeben könnte. Der Erinnerung half das Grundbuchamt nicht ab. Das Landgericht wies mit Beschluss vom 30.9.2002 die Beschwerde zurück. Hiergegen richtet sich die weitere Beschwerde des Beteiligten.

II.

Die weitere Beschwerde ist zulässig und begründet.

1. Das Landgericht hat ausgeführt:

Wenn in der Teilungserklärung auf einen vorläufigen Aufteilungsplan Bezug genommen werde, sei dieser nur dann grundbuchmäßig nachvollziehbar, wenn der der beglaubigten Teilungserklärung zugrundeliegende vorläufige Plan mit dem behördlich anerkannten und zum Grundbuchvollzug eingereichten Aufteilungsplan identisch sei. Die Übereinstimmung beider Pläne sei dem Grundbuchamt nach § 29 GBO entweder durch Nachtragsbeurkundung oder durch Eigenerklärung des Notars aufgrund Bevollmächtigung in der Teilungserklärung nachzuweisen.

2. Die Entscheidungen des Grundbuchamts und des Landgerichts halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Wohnungseigentum kann nur dann im Grundbuch eingetragen werden, wenn neben dem Eintragungsantrag nach § 13 Abs. 1 GBO und der in der Teilungserklärung nach § 8 Abs. 1 WEG enthaltenen Eintragungsbewilligung des eingetragenen Eigentümers (§ 39 Abs. 1 GBO) dem Grundbuchamt die in § 8 Abs. 2 Satz 1, § 7 Abs. 4 Satz 1 WEG genannten Anlagen vorliegen, nämlich ein Aufteilungsplan und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung (BayObLGZ 1989, 447/449; BayObLG Rpfleger 1993, 335). Dabei sichert der Aufteilungsplan, der durch die Bezugnahme in der Teilungserklärung nach § 8 WEG auch zum Inhalt des Grundbuchs wird (§ 7 Abs. 3, 4 WEG), die sachenrechtliche Bestimmtheit (Staudinger/Rapp WEG § 7 Rn. 16; Weitnauer WEG 8. Aufl. § 7 Rn. 12 und 20; von Oefele in Bauer/von Oefele GBO AT V 219).

b) Nach herrschender und vom Senat geteilter Meinung erfordert es § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG nicht, dass schon bei der Niederschrift der Teilungserklärung der Aufteilungsplan als Anlage der unterschriftsbeglaubigten Erklärung angeheftet sein muss (vgl. DNotI-Report 1999, 17/18; a. A. Staudinger/Rapp § 7 Rn. 15). Vielmehr genügt es, dass der Aufteilungsplan bis zur Eintragung vorgelegt wird. Eine Mitausfertigung ist dann nicht zwingend erforderlich; wohl aber muss die Zusammengehörigkeit von Aufteilungsplan und Eintragungsbewilligung verdeutlicht werden (OLG Zweibrücken MittBayNot 1983, 242/243; offengelassen OLG Karlsruhe ZMR 1993, 474/475).

c) Folgerichtig ist bei einer beglaubigten Teilungserklärung mit vorläufigem Aufteilungsplan eine Nachtragserklärung auf der Grundlage des baubehördlich bestätigten Aufteilungsplans nicht erforderlich, wenn die Pläne identisch sind (von Oefele in

Bauer/von Oefele AT V 221; F. Schmidt in Bärmann/Seuß Praxis des Wohnungseigentums 4. Aufl. A Rn. 206; a .A. Staudinger/Rapp § 7 Rn. 15).

d) Die Bestimmtheit des Grundbuchinhalts erfordert es jedoch, dass der zur Unterschriftsbeglaubigung vorliegende Entwurf des Aufteilungsplans völlig identisch ist mit der von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehenen Bauzeichnung (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG). Die Prüfung hat das Grundbuchamt grundsätzlich selbst vorzunehmen und kann dies in der Regel auch; denn sowohl bei dem als Anlage zur Teilungserklärung beglaubigten vorläufigen wie bei dem behördlich bestätigten Aufteilungsplan handelt es sich um öffentliche Urkunden im Sinn von § 29 GBO (F. Schmidt in Bärmann/Seuß A Rn. 206; vgl. auch DNotI-Report 1999, 19). Insoweit unterscheidet sich die Aufgabe des Grundbuchamts nicht wesentlich von der Pflicht, die Widerspruchsfreiheit von Bauzeichnungen zu überprüfen, die als Aufteilungsplan vorgelegt sind (vgl. BayObLG Rpfleger 1993, 335; Demharter GBO 24. Aufl. Anh. § 3 Rn. 46; Schöner/Stöber Grundbuchrecht 12 Aufl. Rn. 2856; Weitnauer § 7 Rn. 20) .

e) Dieser Pflicht kann sich das Grundbuchamt nicht durch das Verlangen einer sogenannten Identitätserklärung durch den Notar entziehen. Die Identitätserklärung ist eine Wissenserklärung (vgl. §§ 36, 37 BeurkG; dazu BayObLGZ 2001, 14/17 ff.) und entfaltet keine materiell-rechtliche Wirkung. Besteht kein Zweifel an der Identität, darf das Grundbuchamt die Eintragung nicht von der Vorlage einer entsprechenden Erklärung abhängig machen (OLG Köln Rpfleger 1992, 153; Demharter § 20 Rn. 32). Andererseits hilft diese nicht weiter, wenn sich vorläufiger und amtlich bestätigter Aufteilungsplan widersprechen. Bestätigt der Notar die Übereinstimmung, entbände sie als bloß verfahrensrechtliche Erklärung das Grundbuchamt nicht von der Pflicht, selbst die Übereinstimmung zu prüfen. (Demharter § 20 Rn. 32; a. A. LG Saarbrücken MittRhNotK 1997, 364). Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der vom Beteiligten dem Notar erteilten Vollmacht, nach erteilter Abgeschlossenheitsbescheinigung die Identität zu bestätigen. Ersichtlich dient die Vollmacht nur dazu, eine verfahrensrechtliche Erklärung abzugeben, sofern eine solche verlangt wird (siehe F. Schmidt in Bärmann/Seuß A 206), nicht aber bei unterschiedlichen Plänen materiell festzulegen, auf welcher Grundlage die Aufteilung in Wohnungseigentum vorgenommen werden soll.

f) Vorläufiger und amtlicher Aufteilungsplan weisen die erforderliche Identität in der Zuordnung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum nicht auf. Dies kann das Rechtsbeschwerdegericht jedenfalls in offensichtlichen Fällen wie hier selbst feststellen.

(1) Nach dem vorläufigen Aufteilungsplan steht die Garage mit ihren beiden Stellplätzen im Gemeinschaftseigentum, und jeder der beiden Stellplätze wird einem Wohnungseigentum zur Sondernutzung zugewiesen. Der bestätigte Plan bezeichnet demgegenüber an dieser Stelle nicht ein mit G gekennzeichnetes gemeinschaftliches Eigentum, sondern verweist mit den jeweils in der rechten und linken Garagenhälfte eingemerkten Nrn. 1 und 2 auf das Sondereigentum. Dies entspricht auch den Eintragungen in der Nord- und Südansicht des amtlichen Plans. Nach § 2 Abs. 2 Satz 2 WEG gelten Garagenstellplätze als abgeschlossene Räume, wenn die Flächen durch dauerhafte Markierungen, wie etwa fest verankerte Begrenzungsschwellen oder Markierungssteine (Niedenführ/Schulze WEG 6. Aufl. § 3 Rn. 18), ersichtlich sind. Ob solches gewollt ist, kann dem endgültigen

Plan nicht entnommen werden. Im Vergleich zum vorläufigen Plan fehlt der Hinweis auf Gemeinschaftseigentum (G).

(2) Der vorläufige Aufteilungsplan enthält für den Spitzboden keine gesonderte Zuordnung. Auch wenn er nur über die Wohnung Nr. 2 zugänglich ist, steht er nicht zwingend in Sondereigentum (BayObLGZ 2001, 25/27). Nach der Teilungserklärung soll dem Sondereigentümer der Wohnung Nr. 2 das Sondernutzungsrecht an dem über seiner Wohnung gelegenen Spitzboden zustehen. Danach ist er Gemeinschaftseigentum. Der bestätigte Plan weist hingegen den Spitzboden als Teil der darunter liegenden Wohnung Nr. 2 und damit als Sondereigentum aus.

g) Die Zwischenverfügung des Grundbuchamts kann deshalb keinen Bestand haben. Soweit sie als Mittel zur Beseitigung neben der Identitätserklärung des Notars die des Beteiligten in grundbuchmäßiger Form nennt, kann diese die Ungewissheit, in welchen Grenzen Wohnungseigentum entstehen soll, auch nicht beheben. Notwendig ist vielmehr ein Nachtrag zur Teilungserklärung (von Oefele in Bauer/von Oefele AT V 221). Allerdings kann er nicht in Form einer Zwischenverfügung verlangt werden, weil der Umfang der Wohnungseigentumsrechte nicht zweifelsfrei feststeht. Mit einer Zwischenverfügung kann nicht darauf hingewirkt werden, dass das einzutragende dingliche Recht erst inhaltlich bestimmt wird (BayObLGZ 1997, 282; Demharter § 18 Rn. 6 und 32).