

letzte Aktualisierung: 5.3.2018

OLG Frankfurt, Beschl. v. 23.10.2017 – 20 W 302/16

WEG §§ 3 Abs. 2, 7

Abgeschlossenheitsbescheinigung als Eintragungsvoraussetzung

1. Nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG ist einer Eintragungsbewilligung als Anlage unter anderem eine Bescheinigung der Baubehörde beizufügen, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 WEG vorliegen. Ohne hinreichende Abgeschlossenheitsbescheinigung darf keine Grundbucheintragung erfolgen, da diese formelle Eintragungsvoraussetzung ist.
2. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung hat sich darauf zu beziehen, dass die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind.
3. Einen Anhalt für die Abgeschlossenheit gibt Nr. 5 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.

Oberlandesgericht Frankfurt am Main — Beschl. v. 23.10.2017

Az.: 20 W 302/16

ECLI: ECLI:DE:OLGHE:2017:1023.20W302.16.00

Wohnungseigentumsgesetz: Abgeschlossenheitsbescheinigung

Verfahrensgang:

vorgehend:

AG Marburg - 21.10.2016

Rechtsgrundlage:

WEG § 7

Anmerkung:

Die Entscheidung ist nicht anfechtbar.

OLG Frankfurt am Main, 23.10.2017 - 20 W 302/16

Leitsatz:

1.

Nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG ist einer Eintragungsbewilligung als Anlage unter anderem eine Bescheinigung der Baubehörde beizufügen, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 WEG vorliegen. Ohne hinreichende Abgeschlossenheitsbescheinigung darf keine Grundbucheintragung erfolgen, da diese formelle Eintragungsvoraussetzung ist.

2.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung hat sich darauf zu beziehen, dass die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind.

3.

Einen Anhalt für die Abgeschlossenheit gibt Nr. 5 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.

Tenor:

Die angefochtene Zwischenverfügung wird aufgehoben, soweit darin die Einreichung einer ergänzenden Eintragungsbewilligung aufgegeben worden ist.

Im Übrigen wird die Beschwerde zurückgewiesen.

Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei.

Gründe

I.

Im betroffenen Grundbuch sind die Antragsteller in Abt. I lfd. Nrn. 1a und 1b zu je 1/2 als Eigentümer eingetragen. Der betroffene Grundbesitz ist nach Angaben der Antragsteller mit einem Gebäude mit 2 Wohnungen bebaut.

Unter dem 05./08.02.2016 hat der Verfahrensbevollmächtigte unter anderem seine notarielle Urkunde vom 02.02.2016, UR-Nr. 1/2016, beim Grundbuchamt eingereicht. Gegenstand dieser notariellen Urkunde, auf deren Einzelheiten Bezug genommen wird, ist die Beurkundung von Erklärungen der Antragsteller zur Aufteilung des Eigentums an dem Gebäude in Sondereigentum (Wohnungseigentum) nach Maßgabe des Aufteilungsplanes (Seite 2). Ausweislich § 1 Ziffer 1 der Urkunde soll ein Miteigentumsanteil von ..., verbunden

mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Wohnungseigentum werden. Des Weiteren soll zum Sondereigentum Nr. 1 das Garagengebäude neben dem Haus, bestehend aus Keller, Garage und Dachbodenraum gehören. Im der Urkunde als Bestandteil beigefügten Aufteilungsplan sind die Räume jeweils mit der Ziffer 1 gekennzeichnet. Ausweislich § 1 Ziffer 2 der Urkunde soll daneben ein Miteigentumsanteil von ... verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Wohnungseigentum werden. Im Übrigen sind in dieser Urkunde im Einzelnen bezeichnete und im beigefügten Freiflächenplan eingezeichnete Flächen den jeweiligen Eigentümern zur ausschließlichen alleinigen Nutzung zugewiesen worden. Mit der notariellen Urkunde verbunden ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landkreises X vom 25.08.2015, ausweislich der bescheinigt wird, dass die im beiliegenden Aufteilungsplan mit den Nrn. 1 und 2 bezeichneten Wohnungen und die mit Nr. 1 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in den Gebäuden auf dem bezeichneten Grundstück als in sich abgeschlossen gelten. Der mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung verbundene Aufteilungsplan datiert auf den 19.06.2015 (so auch der Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung).

Daneben hat der Verfahrensbevollmächtigte unter dem 05./08.02.2016 auch seine weitere notarielle Urkunde vom 02.02.2016, UR-Nr. 2/2016, beim Grundbuchamt eingereicht. Darin haben die Antragsteller unter anderem die in der vorgenannten Urkunde gebildete Wohneinheit Nr. 2 an ihre Tochter A übertragen und eine Vormerkung zur Sicherung eines aufschiebend bedingten Rückübertragungsanspruchs bewilligt und beantragt. Der Verfahrensbevollmächtigte hat gegenüber dem Grundbuchamt beantragt, die Teilung des Grundstücks vorzunehmen, die Eigentumsumschreibung vorzunehmen und die Rückübertragungsvormerkung einzutragen.

Durch Zwischenverfügung vom 22.04.2016, auf deren Einzelheiten Bezug genommen wird, hat die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt unter anderem darauf hingewiesen, dass der Wohnung Nr. 2 Freiflächen als Sondernutzungsrecht zugewiesen worden seien, die sich unmittelbar vor der Garageneinfahrt befänden. Ein Sondernutzungsrecht für die Wohnung Nr. 2 könne dort jedoch nicht bestellt werden, da ansonsten die Garage, welche dem Sondereigentum der Wohnung Nr. 1 zugeordnet werde, nicht durch die Eigentümer der Wohnung Nr. 1 befahren werden könnte. Es wurde gebeten, berichtigend Bewilligungen und Anträge einzureichen.

In der Folge hat der Verfahrensbevollmächtigte unter dem 29.07./01.08.2016 eine Ausfertigung seiner Urkunde vom 25.07.2016, UR-Nr. 3/16, beim Grundbuchamt eingereicht und beantragt, den gestellten Anträgen nunmehr stattzugeben. In dieser Urkunde, auf deren Inhalt Bezug genommen wird, heißt es unter Ziffer 4.), dass ein neuer Garagenplan eingereicht werde, da das Eingangstor der Garage falsch eingezeichnet gewesen sei. Somit sei die Zuweisung des Sondernutzungsrechts für die Wohneinheit Nr. 2 möglich. In der Anlage zu dieser Urkunde findet sich insoweit ein geänderter Aufteilungsplan, der die Bezeichnung trägt: "Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.08.2015 (...) am 16.06.2016 geändert". Darin ist ein Garagentor an einer anderen Wand des Garagengebäudes eingezeichnet.

In einer weiteren Zwischenverfügung vom 23.08.2016, auf deren Inhalt verwiesen wird, hat die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt unter anderem ausgeführt, dass in der Eintragungsbewilligung vom 02.02.2016 auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung einschließlich Aufteilungsplan vom 15.08.2016 (gemeint wohl 2015) Bezug genommen worden sei. Da nun bezüglich des Garagengebäudes ein neuer Grundriss und neue Ansichten eingereicht worden seien, die am 16.06.2016 von der Baubehörde gesiegelt worden seien, werde gebeten, die Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung durch die Baubehörde einzureichen. Außerdem sei die Eintragungsbewilligung entsprechend zu ergänzen. Es wurde aufgegeben, die ergänzende Eintragungsbewilligung einzureichen.

Unter dem 12./13.09.2016 hat der Verfahrensbevollmächtigte sodann eine Ausfertigung seiner Urkunde vom 08.09.2016, UR-Nr. 4/2016, beim Grundbuchamt eingereicht mit dem Antrag, den gestellten Anträgen nunmehr stattzugeben. Neben Erklärungen zur Behebung weiterer - nicht mehr verfahrensgegenständlicher - Beanstandungen haben die Antragsteller in der Urkunde unter Ziffer 3.) erklärt, dass sich die Eintragungsbewilligung vom 02.02.2016, UR-Nr. 1/16 des Verfahrensbevollmächtigten, auch auf die von der Baubehörde am 16.06.2016 gesiegelten Pläne erstrecken würde.

Daraufhin hat die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt durch die nun angefochtene Zwischenverfügung, auf deren Inhalt Bezug genommen wird, nochmals aufgegeben, "die Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung durch die Baubehörde und die ergänzende Eintragungsbewilligung einzureichen". Zur Begründung hat sie darauf hingewiesen, dass in der Eintragungsbewilligung vom 02.02.2016 auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung einschließlich Aufteilungsplan vom 25.08.2016 (gemeint wohl wieder 2015) Bezug genommen worden sei. Bezüglich des Garagengebäudes seien jedoch ein neuer Grundriss und neue Ansichten eingereicht worden; ein Zugang zu dem Gebäude sei geändert worden. Im Rahmen der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung sei durch die Baubehörde zu prüfen, ob die Raumeinheit baulich von anderen Einheiten abgeschlossen sei und einen abschließbaren Zugang habe. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen sei somit die Abgeschlossenheit erneut zu prüfen.

Gegen diese Zwischenverfügung hat der Verfahrensbevollmächtigte mit Schriftsatz vom 27.10.2016 Beschwerde eingelegt, der die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt ausweislich ihres Beschlusses vom 02.11.2016 nicht abgeholfen hat. Sie hat die Beschwerde dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.

Die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamts ist gemäß den §§ 71, 73 ZPO statthaft und auch ansonsten zulässig. Es handelt sich - wie im Nichtabhilfebeschluss zutreffend aufgeführt - um eine Beschwerde der oben bezeichneten Beteiligten. Da der Notar als Verfahrensbevollmächtigter in seiner Beschwerdeschrift nicht angegeben hat, in wessen Namen er die Beschwerde eingelegt hat, sind die Antragsberechtigten als Beschwerdeführer anzusehen (vgl. Demharter, GBO, 30. Aufl., § 15 Rz. 20). Dies sind im Hinblick auf die hier maßgeblichen Eintragungsanträge zunächst die Eigentümer als Antragsteller. Der Verfahrensbevollmächtigte hat der Annahme des Grundbuchamts im Nichtabhilfebeschluss demgemäß auch nicht widersprochen.

Die Beschwerde hat jedoch in der Sache nur in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang Erfolg.

Dabei ist Gegenstand des Beschwerdeverfahrens bei einer Zwischenverfügung grundsätzlich nur das darin angenommene Eintragungshindernis, nicht der Eintragungsantrag selbst; das Rechtsmittelgericht hat nur dieses Eintragungshindernis zu überprüfen (vgl. BayObLG RPfleger 1996, 332, zitiert nach juris; Demharter, a.a.O., § 77 Rz. 12).

Auf dieser Grundlage ist die angefochtene Zwischenverfügung insoweit nicht zu beanstanden, als das Grundbuchamt die Vorlage einer neuen bzw. geänderten Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgegeben hat.

Grundsätzlich ist nach den Grundbuchvorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, hier konkret nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG, einer Eintragungsbewilligung als Anlage unter anderem eine Bescheinigung der Baubehörde beizufügen, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 WEG vorliegen. Ohne hinreichende Abgeschlossenheitsbescheinigung darf keine Grundbucheintragung erfolgen, da diese formelle Eintragungsvoraussetzung ist (vgl. Bauer/von Oefele, GBO, 3. Aufl., AT V Rz. 214; Senat ZWE 2012, 34, zitiert nach juris und m. w. N.; zur Möglichkeit etwaiger Amtshaftungsansprüche in diesem Zusammenhang: BGHZ 124, 100).

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG soll Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Auf diese Voraussetzungen hat sich die Abgeschlossenheitsbescheinigung zu beziehen. Einen Anhalt für die Abgeschlossenheit gibt Nr. 5 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19.03.1974 (vgl. Palandt/Wicke, BGB, 76. Aufl., § 3 WEG Rz. 7; Hügel in BeckOK BGB, Stand: 15.06.2017, § 3 WEG Rz. 7). Es muss ersichtlich sein, dass die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in sich abgeschlossen sind. Dies bezieht sich neben nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen grundsätzlich auch auf zusätzliche Räume, die außerhalb eines Wohnungsabschlusses liegen (vgl. dazu die Nachweise bei Senat ZWE 2012, 34; Senat, Beschluss vom 21.10.2013, 20 W 242/13, n. v.). Damit ist die Abgeschlossenheit jedenfalls auch für Garagengebäude nachzuweisen (vgl. dazu etwa Palandt/Wicke, a.a.O., § 3 WEG Rz. 7); in der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.08.2015 ist denn hier auch ausdrücklich auf die in dem ihr beiliegenden Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume Bezug genommen worden. Das Grundbuchamt hat in diesem Zusammenhang grundsätzlich die formellen Voraussetzungen des Aufteilungsplans und der Abgeschlossenheitsbescheinigung zu überprüfen. Die beantragte Eintragung ist nur zu vollziehen, wenn Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung keine offensichtliche Unrichtigkeit oder Widersprüchlichkeit enthalten. Das Grundbuchamt hat keine Ermittlungen darüber anzustellen, ob die technischen Voraussetzungen für die Richtigkeit vorliegen, sondern offenbare Abweichungen zu beanstanden (vgl. die Nachweise bei Senat ZWE 2012, 34).

Mit dem Grundbuchamt geht der Senat von derartigen offensichtlichen Abweichungen des nunmehr - hinsichtlich des Garagengebäudes - maßgeblichen Aufteilungsplans vom 16.06.2016, auf den die geänderte Bewilligung der Antragsteller vom 08.09.2016, UR-Nr. 4/2016, nunmehr Bezug nimmt, zur mit der ursprünglichen Bewilligung vom 02.02.2016 vorgelegten Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.08.2015 aus.

Diese Abgeschlossenheitsbescheinigung bezieht sich eindeutig auf den Aufteilungsplan vom 19.06.2015, auf den sie ausdrücklich Bezug nimmt ("...im beiliegenden Aufteilungsplan..."). Ausgehend von diesem Aufteilungsplan ist - wie erwähnt - in der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.08.2015 unter anderem bescheinigt worden, dass die dort mit Nr. 1 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in den Gebäuden auf dem genannten Grundstück als in sich abgeschlossen gelten. Dazu gehört ausweislich dieses Aufteilungsplans das in § 1 Ziffer 1 der Bewilligung vom 02.02.2016 mit Nr. 1 bezeichnete Garagengebäude.

Zu Recht hat das Grundbuchamt darauf abgestellt, dass ausweislich der nachfolgenden notariellen Urkunde vom 25.07.2016, UR-Nr. 3/2016, insoweit nunmehr ein neuer bzw. teilweise abgeänderter Aufteilungsplan ("ein neuer Grundriss und neue Ansichten") eingereicht wurde, der am 16.06.2016 geändert worden war. Nach der weiteren notariellen Urkunde vom 08.09.2016, UR-Nr. 4/2016, soll sich die Eintragungsbewilligung vom 02.02.2016 nunmehr auch -erkennbar betreffend das Garagengebäude - hierauf erstrecken. Zutreffend hat das Grundbuchamt darauf hingewiesen, dass aus den dem am 16.06.2016 geänderten Aufteilungsplan hinsichtlich des Garagengebäudes zugrunde liegenden Grundrissen und Ansichten ersichtlich wird, dass sich der Zugang zu dem Gebäude maßgeblich geändert hat.

Zu den Anforderungen an die Abgeschlossenheit gehört jedoch grundsätzlich auch ein eigener Zugang. Dies

ergibt sich aus Nr. 5 der oben aufgeführten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift vom 19.03.1974. Nach Nr. 5 a) sind abgeschlossene Wohnungen solche Wohnungen, die (unter anderem) baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Nach Nr. 5 b) gelten diese Erfordernisse bei "nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen" sinngemäß; dies gilt mithin auch für das Erfordernis eines freien gesicherten Zugangs (vgl. hierzu etwa Bärmann/Armbrüster, WEG, 13. Aufl., § 3 Rz. 64 ff., 69; Keil in jurisPK-BGB, Stand: 01.04.2017, § 3 WEG Rz 18, 21; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 3 Rz. 21; Jennißen/Zimmer, WEG, 5. Aufl., § 3 Rz. 23; Hügel in BeckOK BGB, Stand: 15.06.2017, § 3 WEG Rz. 7; Kral in BeckOK GBO, Stand: 01.05.2017, Sonderbereich "WEG" Rz. 110, je m. w. N.; OLG Düsseldorf NJW-RR 1987, 333 [OLG Düsseldorf 29.10.1986 - 3 Wx 391/86]; LG Bamberg MittBayNot 2006, 418, zitiert nach juris).

Die Abgeschlossenheit ist anhand des Aufteilungsplans zu beurteilen. Wie bereits oben dargelegt, ist sie dem Grundbuchamt durch die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde nachzuweisen, § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG. Daran fehlt es hier. Zwar liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.08.2015 vor. Diese bezieht sich jedoch hinsichtlich des Garagengebäudes - wie oben aufgeführt - auf einen nicht existierenden baulichen Zustand, nämlich denjenigen, der sich aus dem Aufteilungsplan vom 19.06.2015 ergibt. Aus dem Umstand, dass in dem nachfolgenden Aufteilungsplan ebenfalls vom 19.06.2015, geändert am 16.06.2016, der Vermerk aufgeführt ist "Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.08.2015...", ergibt sich noch nicht, dass sich die ältere Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.08.2015 nun auf diesen im Nachhinein geänderten Aufteilungsplan beziehen soll. Daraus ergibt sich lediglich, dass der Aufteilungsplan am 16.06.2016 geändert worden ist. Anderes ließe sich mit der konkreten Bezugnahme in der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.08.2015 zum dort in Bezug genommenen Aufteilungsplan nebst der festen Verbindung gemäß Nr. 7 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift vom 19.03.1974 auch kaum in Einklang bringen. Denn die Abgeschlossenheit wird immer für die in einem konkreten Plan, nämlich dem Aufteilungsplan des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG dargestellten baulichen Verhältnisse bescheinigt, was sich aus den Nrn. 2 und 7 der bezeichneten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift ergibt, an der sich die Abgeschlossenheitsbescheinigung zu orientieren hat (vgl. dazu auch BayObLG NJW-RR 1994, 716, zitiert nach juris; vgl. zur festen Verbindung auch BGHZ 124, 100). Die Antragsteller berufen sich mithin auch nicht darauf, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.08.2015 sich auf den am 16.06.2016 geänderten Aufteilungsplan beziehe, sondern wenden lediglich ein, dass eine neue Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht erforderlich sei, weil sich am Gebäudebestand keine Veränderung ergeben habe. Die zeichnerischen Veränderungen zum nunmehr maßgeblichen Aufteilungsplan, nämlich demjenigen vom 16.06.2016, beziehen sich aber gerade auf einen baulichen Zustand, der im Hinblick auf das Garagengebäude für die Abgeschlossenheit von wesentlicher Bedeutung ist. Danach soll nämlich - wie erwähnt - ein Zugang zum Garagengebäude an gänzlich anderer Stelle des Gebäudes angebracht sein bzw. werden. Damit liegt also auch kein Fall vor, in dem ausnahmsweise auf die Vorlage einer geänderten Abgeschlossenheitsbescheinigung verzichtet werden könnte, was etwa dann der Fall sein kann, wenn die Abgeschlossenheit bereits eindeutig belegt ist (vgl. hierzu etwa Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rz. 2967, m. w. N.; Senat, Beschluss vom 21.10.2013, 20 W 242/13). Angesichts der hier vorliegenden Veränderungen kann gerade nicht davon ausgegangen werden, dass das Garagengebäude bereits gesondert als "abgeschlossener" Raum ausgewiesen wäre.

Ob und inwieweit diese (zeichnerischen) Veränderungen Auswirkungen auf die Abgeschlossenheit haben, kann aber durch das Grundbuchamt mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln nicht festgestellt werden. Das Grundbuchamt wäre zum einen gar nicht in der Lage, diese im planerischen und tatsächlichen Bereich liegenden Umstände festzustellen. Dem stünde zum anderen auch schon das Erfordernis urkundlicher Nachweise im Grundbuchantragsverfahren entgegen. Unerheblich ist weiter, dass die Baubehörde die Abgeschlossenheitsbescheinigung in der Regel auf der Grundlage des Aufteilungsplans erteilt (vgl. hier auch die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.08.2015). Die Abgeschlossenheit ist ein tatsächlicher Zustand; die Baubehörde übernimmt mit der Bescheinigung die Verantwortung dafür, dass sie bei der Begründung des Wohnungseigentums gegeben ist. Ob die Baubehörde sich mit der vorgelegten Bauzeichnung/Aufteilungsplan zufrieden gibt oder weitere Ermittlungen anstellt, obliegt ihrer Entscheidung (vgl. dazu BayObLG NJW-RR 1994, 716). Wie ebenfalls bereits ausgeführt, ist ein Nachweis in anderer Form, etwa durch freie Beweiswürdigung und/oder Offenkundigkeit oder gar Überprüfung eines baulichen Zustandes, im Grundbucheintragungsverfahren nicht zulässig (vgl. ergänzend Erman/Grziwotz, BGB, 15. Aufl., § 3 WEG Rz. 4). Von daher ist auch die Erklärung des Eigentümers (hier im Schriftsatz vom 12.09.2016), es habe sich gegenüber dem ursprünglichen Zustand nichts geändert, für das Grundbuchantragsverfahren im gegebenen Zusammenhang grundsätzlich unzureichend (vgl. BayObLG NJW-RR 1994, 716). Mag es hier mithin nach Aktenlage evt. naheliegen, dass sich durch die Veränderung des Zugangs an der Abgeschlossenheit des Garagengebäudes nichts Wesentliches geändert hat, so ist diese Frage jedoch - wie dargelegt - ausschließlich durch die Vorlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nachzuweisen.

Begründet ist die Beschwerde jedoch, soweit in der angefochtenen Zwischenverfügung neben der Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung durch die Baubehörde "nochmals" die Einreichung einer "ergänzenden Eintragungsbewilligung" aufgegeben worden ist.

Insoweit ist die angefochtene Zwischenverfügung bereits aus formellen Gründen zu beanstanden. Nach herrschender Auffassung und ständiger Rechtsprechung des Senats kommt eine Zwischenverfügung nur dann in Betracht, wenn das festgestellte oder mögliche Eintragungshindernis rückwirkend auf den Zeitpunkt der Antragstellung beseitigt werden kann. Es kann damit grundsätzlich nicht Inhalt einer Zwischenverfügung sein,

auf den Abschluss eines Rechtsgeschäfts oder die Abgabe einer Bewilligung hinzuwirken, die ihrerseits erst Grundlage der einzutragenden Rechtsänderung sein sollen (vgl. etwa Senat, Beschluss vom 14.10.2005, 20 W 409/04, zitiert nach juris und m. w. N.; Demharter, a.a.O., § 18 Rz. 8, 12, 32). Daran ändert sich auch dann nichts, wenn - wie gegebenenfalls hier am 05./08.02.2016 - mehrere Eintragungsanträge im Sinn des § 16 Abs. 2 GBO miteinander verbunden worden sind (vgl. etwa BayObLG DNotZ 1982, 438 [BayObLG 07.07.1981 - Breg. 2 Z 45/81], zitiert nach juris). Ein solcher Fall liegt hier vor. Die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt hat die Eintragung im Wege der Zwischenverfügung davon abhängig gemacht, dass die Antragsteller die nach ihrer Auffassung erforderliche (ergänzende) Bewilligung einreicht. Das Grundbuchamt hat damit auf die Abgabe von Bewilligungen hingewirkt, die ihrerseits erkennbar erst die Grundlage der einzutragenden Rechtsänderung sein soll und die die Antragsteller für die beantragte Eintragung offensichtlich für nicht erforderlich erachten; dies ist im Wege der Zwischenverfügung unzulässig (vgl. zur hier vorliegenden Sachverhaltskonstellation etwa auch BayObLG Rpfleger 2003, 289, Tz. 17 bei juris).

Ist mithin die ergangene Zwischenverfügung insoweit unzulässig, so ist sie durch das Beschwerdegericht in jedem Fall aufzuheben. Die Entscheidung über den zugrunde liegenden Eintragungsantrag hat dagegen das Grundbuchamt zu treffen, da Gegenstand des Beschwerdeverfahrens - wie bereits erwähnt - nur die Zwischenverfügung und nicht der Eintragungsantrag selbst ist. Die Entscheidung über diesen ist mithin beim Senat nicht angefallen. Sollte das Grundbuchamt also an der diesbezüglichen Beanstandung festhalten, wird es den Eintragungsantrag ggf. zurückzuweisen haben.

Es ist grundsätzlich auch nicht Aufgabe des Senats als Beschwerdegericht, vor der abschließenden Entscheidung des Grundbuchamts über dessen in formal unzulässiger Zwischenverfügung vorgebrachte inhaltliche Bedenken zu entscheiden bzw. dem Grundbuchamt zu einer weiteren Verfahrensführung - angesichts der die Senatsentscheidung tragenden Gründe dann ohnehin für dieses nur nicht bindende - Vorgaben zu machen (ständige Rechtsprechung des Senats, vgl. zuletzt etwa in FGPrax 2017, 60, zitiert nach juris).

Der Senat vermag deshalb auf der bisherigen Aktengrundlage für den diesbezüglich weiteren Verfahrensablauf lediglich allgemein und - wie gesagt - ohne jegliche Bindungswirkung für das Grundbuchamt zu bemerken, dass die diesbezügliche Beanstandung in der angefochtenen Zwischenverfügung ("die ergänzende Eintragungsbewilligung") im Zusammenhang mit der vorangegangenen Verfügung vom 23.08.2016 in ihrer Zielrichtung nicht ganz klar erscheint. Grundsätzlich muss eine Zwischenverfügung aber klar darlegen und aufzeigen, auf welche Weise und mit welchen Mitteln der jeweilige Antragsteller die vom Grundbuchamt angenommenen Hindernisse beseitigen und damit sein Antragsbegehren zum Erfolg führen kann (Senat FGPrax 1998, 170 [OLG Frankfurt am Main 29.06.1998 - 20 W 144/98], zitiert nach juris). Der Verfahrensbevollmächtigte hat die Verfügung vom 23.08.2016 offensichtlich dahingehend verstanden, dass "die ergänzende Eintragungsbewilligung" sich auf den ergänzenden Aufteilungsplan vom 16.06.2016 beziehen sollte. Dies zeigt seine Urkunde vom 08.09.2016, in der auf diejenige vom 25.07.2016 und den damit vorgelegten ergänzenden Aufteilungsplan Bezug genommen wird. Ausweislich der angefochtenen Zwischenverfügung hält das Grundbuchamt jedoch an seiner Beanstandung unverändert fest. Der Senat muss die insoweit aufrecht erhaltene Beanstandung, deren rechtliche Grundlage bzw. Herleitung nicht begründet wird, mithin dahingehend verstehen, dass das Grundbuchamt eine Bewilligung der Antragsteller für erforderlich erachtet, die ausdrücklich auch die für den geänderten Aufteilungsplan noch zu erteilende geänderte Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde umfasst.

Sollte das Grundbuchamt seine Beanstandung in dieser Weise verstanden wissen wollen, dürfte zu berücksichtigen sein, dass nach inzwischen ganz herrschender Auffassung unter "Beifügen" des Aufteilungsplans sowie der Abgeschlossenheitsbescheinigung "als Anlagen" zur Eintragungsbewilligung gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 WEG nicht eine Mitbeurkundung im Sinne der §§ 9 Abs. 1 Satz 3, 44 BeurkG gemeint sein soll, sondern dies lediglich bedeuten soll, dass dem Eintragungsantrag zusammengehörende Urkunden - Eintragungsbewilligung, Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung - beizufügen sind, das heißt, Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung müssen zur Eintragung vorgelegt und die Zusammengehörigkeit mit der Eintragungsbewilligung deutlich werden (vgl. Jennißen/Krause, a.a.O., § 7 Rz. 16; Staudinger/Rapp, BGB, Neub. 2005, § 7 WEG Rz. 15; Rapp in Beck'sches Notarhandbuch, 5. Aufl., A III Rz. 29 f; Bärmann/Armbrüster, a.a.O., § 7 Rz. 93; Demharter, a.a.O., Anhang zu § 3 Rz. 43; Hügel in BeckOK BGB, Stand: 15.06.2017, § 3 WEG Rz. 7; Kral in BeckOK GBO, a.a.O., Sonderbereich "WEG" Rz. 98; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 4. Aufl., § 7 Rz. 83; Hügel/Elzer, WEG, § 7 Rz. 22, je m. w. N.; KG ZMR 2015, 881; OLG Düsseldorf FGPrax 2011, 8; BayObLG Rpfleger 2003, 289; OLG Zweibrücken MittBayNot 1983, 242, je zitiert nach juris; vgl. auch DNotI-Report 1999, 17, unter Hinweis auf die seinerzeitige Gegenauffassung). Zumindest ausgehend davon dürfte sich die Frage stellen, ob es - jedenfalls nachdem der geänderte Aufteilungsplan bereits ausdrücklich zum Gegenstand der Eintragungsbewilligung gemacht wurde - insoweit einer zusätzlichen ausdrücklichen Einbeziehung der Abgeschlossenheitsbescheinigung in die Bewilligung bedarf. Dies mag erforderlich sein, wenn in der bisherigen Bewilligung auf eine konkrete und nicht mehr geltende Abgeschlossenheitsbescheinigung ausdrücklich Bezug genommen war, weil dann die erforderliche Zusammengehörigkeit zwischen Bewilligung und (neuer) Abgeschlossenheitsbescheinigung zweifelhaft erscheint (vgl. KG ZMR 2015, 881, Tz. 36, 37 bei juris; vgl. auch Senat Rpfleger 1978, 380). Von einem solchen Fall, also wohl einer Verweisung im Sinne der §§ 9 Abs. 1 bzw. 2, 44 BeurkG, scheint das Grundbuchamt ausweislich der angefochtenen Zwischenverfügung sowie derjenigen vom 23.08.2016 hier wohl auszugehen, in denen jeweils ausgeführt wird, dass in der Eintragungsbewilligung vom 02.02.2016 auf die

Abgeschlossenheitsbescheinigung einschließlich Aufteilungsplan vom 25.08.2015 Bezug genommen worden sei. Der Senat vermag der genannten notariellen Urkunde vom 02.02.2016, in der sich diese Bewilligung befindet (§ 12), jedoch lediglich eine Bezugnahme auf den Aufteilungsplan zu entnehmen (Seite 2, "die vom Bauamt des Landkreises X als zuständiger Baubehörde genehmigten Bauzeichnungen (...), ausweisend die Aufteilung des Gebäudes in Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum"; entsprechendes in § 1). Eine Erwähnung der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.08.2015 findet sich darin nicht (vgl. zu den Anforderungen an einer Verweisung im Sinne des § 9 Abs. 1 BeurkG: BGH NJW 1994, 2095 [BGH 17.05.1994 - XI ZR 117/93], zitiert nach juris). Aus der nach Nr. 7 der erwähnten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift vorgesehenen Verbindung zwischen Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung lässt sich insoweit nichts anderes entnehmen, häufig wird die Abgeschlossenheit sogar direkt auf dem eingereichten Aufteilungsplan bestätigt (vgl. BayObLG Rpfleger 1984, 314). Von daher muss nicht etwa der Aufteilungsplan auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung Bezug nehmen, wohl aber umgekehrt (vgl. Bauer/von Oefele, a.a.O., AT V Rz. 216 m. w. N.).

Das Grundbuchamt wird mithin zunächst klarzustellen haben, in welcher Weise es das Erfordernis einer "ergänzenden Bewilligung" verstanden wissen will, insbesondere ob und (jedenfalls für den Fall einer darauf gestützten Antragszurückweisung) aus welchen Gründen es an dem Erfordernis einer ergänzenden Bewilligung auch für den Fall festhalten will, dass eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgelegt werden sollte, die den obigen Anforderungen entspricht, mithin nach Nr. 7 der erwähnten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift mit den Aufteilungsplänen vom 15.06.2015/16.06.2016 verbunden ist.

Die Entscheidung über die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens folgt angesichts des teilweisen Erfolgs der Beschwerde der gesetzlichen Regelung, §§ 22, 25 GNotKG. Von daher bedarf es keiner Entscheidung über die Geschäftswertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren.

Die Rechtsbeschwerde gegen diese Entscheidung ist nicht zuzulassen, da die gesetzlichen Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 GBO nicht vorliegen. Weder hat die Sache grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts.
