
WEG §§ 1 Abs. 2, Abs. 3, 7; WGV §§ 2, 3

Falschbezeichnung einer Teileigentumseinheit als Wohnungseigentumseinheit; fälschliche Bezeichnung als Wohnungsgrundbuch anstelle von Teileigentumsgrundbuch

I. Sachverhalt

Beim Vollzug einer Teilungserklärung im Grundbuch wurde fehlerhaft für eine in der Teilungserklärung als Teileigentum bezeichnete Einheit ein Wohnungsgrundbuchblatt angelegt. Die Einheit ist auch im Bestandsverzeichnis als „Wohnung“ bezeichnet. Sie ist in den Abteilungen II und III belastet.

II. Fragen

Was ist die Rechtsfolge der Eintragung der Teileigentumseinheit im Grundbuch als „Wohnung“? Welche Möglichkeiten gibt es zur Korrektur dieses Versehens?

III. Zur Rechtslage

I. Wohnungs- und Teileigentum

Gemäß § 1 Abs. 2 WEG ist Wohnungseigentum das Sondereigentum an einer Wohnung, wohingegen nach § 1 Abs. 3 WEG Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohn-

zwecken dienenden Räumen ist. Maßgeblich hierfür ist allein die in materiell-rechtlicher Hinsicht getroffene Zweckbestimmung, die zugleich notwendiger Bestandteil des Begründungsvorgangs ist (BeckOGK-WEG/M. Müller, Std.: 1.6.2025, § 1 Rn. 139, 142). Nach der inzwischen herrschenden Ansicht handelt es sich bei dieser Zweckbestimmung um eine Regelung mit Vereinbarungscharakter, die das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer ausgestaltet, nicht jedoch das sachenrechtliche Grundverhältnis (BGH ZWE 2021, 451; NZM 2018, 90; BeckRS 2015, 5767; DNotZ 2004, 145; BayOblG ZWE 2000, 521; OLG München 2017, 845; Armbrüster/M. Müller, FS Seuß, 2007, S. 3, 14 f.; Staudinger/Rapp/Wobst, BGB, 2023, § 1 WEG Rn. 11; BeckOGK-WEG/M. Müller, § 1 Rn. 18; Bärmann/Armbrüster, WEG, 16. Aufl. 2025, § 1 Rn. 28). Sie führt zu einer Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit des Sondereigentums.

II. Falschbezeichnung

In Frage stehen vorliegend die rechtlichen Folgen, die sich bei einer fehlerhaften Verlautbarung des Sondereigentums im Grundbuch ergeben. Nach dem Sachverhalt weist die Teilungserklärung die entsprechende Sondereigentumseinheit als *Teileigentumseinheit* aus. Das Grundbuchamt hat für diese Einheit gleichwohl ein Wohnungsgrundbuchblatt angelegt und die Sondereigentumseinheit im Bestandsverzeichnis als *Wohnungseigentumseinheit* ausgewiesen.

1. Falschbezeichnung des Grundbuchblatts

Im Hinblick auf die fälschliche Bezeichnung des Grundbuchblatts als „Wohnungsgrundbuch“ ist festzustellen, dass dies im Hinblick auf die Vorgaben des § 2 WGV zwar im Ausgangspunkt unzutreffend ist. Das Grundbuchblatt müsste die Aufschrift „Teileigentumsgrundbuch“ tragen, soweit sich das Sondereigentum auf nicht zu Wohnzwecken dienende Räume bezieht. Insoweit ist es jedoch – soweit uns ersichtlich – unstrittig möglich, die Aufschrift des Grundbuchblatts durch das Grundbuchamt formlos richtigzustellen (OLG München BeckRS 2017, 101595; BeckOGK-WEG/M. Müller, § 1 Rn. 144; Bauer/Schaub/Schneider, GBO, 5. Aufl. 2023, Kap. E Rn. 233).

2. Falschbezeichnung im Bestandsverzeichnis

Umstritten sind demgegenüber die Rechtsfolgen, die sich aus einer Falschbezeichnung der Sondereigentumseinheit im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts ergeben.

a) Oberlandesgerichtliche Rechtsprechung

Nach Ansicht des **BayOblG** soll der Aufteilungsakt im Falle der Falschbezeichnung als Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit im Bestandsverzeichnis unwirksam sein. Das BayOblG führt hierzu wie folgt aus:

*„Die Einheit Nr. 240 (...) ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs als „Wohnung“ gebucht. Nach der in Bezug genommenen Teilungserklärung (...) handelt es sich bei diesem Raum um den Hobbyraum und damit um **Teileigentum**. (...) Die Eintragung im Grundbuch selbst und die dort in Bezug genommenen Eintragungsbewilligungen stehen somit nicht im Einklang. Die **Grundbucheintragung ist in sich widersprüchlich**. Der Widerspruch kann auch nicht durch Auslegung aufgelöst werden; ein geltungsfähiger Sinn läßt sich nicht ermitteln. Bei dem Eintrag „Wohnung“ handelt es sich um eine eintragungsfähige Bestimmung. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob es sich um eine Zweckbestimmung oder um einen notwendigen Teil des dinglichen Akts zur Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum handelt. Eine Zweckbestimmung wird mit ihrer Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums. Was Inhalt der Zweckbestimmung ist, ergibt sich aus der Eintragung als solcher und den in Bezug genommenen Eintragungsbewilligungen. Auch wenn man also der Auffassung ist, bei der Bezeichnung der Einheit als „Wohnung“ handle es sich nur um eine Zweckbestimmung, und wenn man weiter der Auffassung ist, ein Gutgläubenserwerb komme insoweit von vornherein nicht in Betracht, ändert dies nichts an dem Ergebnis, daß es sich jedenfalls um eine **eintragungsfähige Bestimmung** handelt und diese **wegen Widersprüchlichkeit inhaltlich unzulässig** ist. (...). Sachlich führt der Berichtigungsantrag zur Schließung des Grundbuchs über die Einheit Nr. 240. Eine **inhaltlich unzulässige Eintragung ist unwirksam**. Sie bringt **ein Recht nicht zum Entstehen**. Hier wird dies besonders deutlich dadurch, daß nach dem Wohnungseigentumsgesetz Sondereigentum entweder als Wohnungseigentum (§ 1 I und II WEG) oder als Teileigentum (§ 1 I und III WEG) begründet werden kann. Geht das Gesetz somit von zwei in Betracht kommenden Formen des Raumeigentums aus, kann nicht offenbleiben, welche Form vorliegt. Da eine **inhaltlich unzulässige Eintragung nicht Grundlage weiterer Eintragungen** sein kann, **müssen diese ebenfalls als unzulässig gelöscht** werden. Dies bedeutet hier, daß das **Grundbuchblatt zu schließen** ist. Der **ursprüngliche Antrag auf Eintragung ist damit unerledigt** und*

muß nach der Amtslöschung neu verbeschieden werden.“

(NJW-RR 1998, 735; Hervorhebungen und Auslassungen durch DNotI)

Dieser Entscheidung haben sich das **OLG München** (NJW-RR 2017, 845) und das **OLG Stuttgart** (ZWE 2022, 444) angeschlossen. Beide Oberlandesgerichte stellen in Anlehnung an die vorbezeichnete Entscheidung des BayObLG fest, dass eine fälschliche Eintragung einer in der Teilungserklärung als Wohnungseigentumseinheit ausgewiesenen Sondereigentumseinheit als Teileigentumseinheit im Grundbuch einen unlösbaren Widerspruch zwischen Eintragung und Eintragungsbewilligung begründet. Dies könne nicht durch Richtigstellung von Amts wegen beseitigt werden, da es schon dem Grunde nach an einer wirksamen Eintragung fehle. Die Eintragung sei inhaltlich unzulässig, damit nach § 53 Abs. 1 S. 2 GBO zu löschen und das Grundbuchblatt zu schließen, wobei den übrigen Wohnungs- und Teileigentümern sowie dinglich Berechtigten im Amtslöschungsverfahren Gehör zu gewähren sei. Sodann seien der ursprüngliche Antrag, sowie die die Sondereigentumseinheit betreffenden Folgeanträge von Amts wegen neu zu verbeschieden (dem folgend auch Vandenhouten in: *Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten*, WEG, 13. Aufl. 2020, § 7 Rn. 42).

b) Literatur

Die inzwischen ganz herrschende Ansicht in der Literatur tritt dem entgegen. Die Falschbezeichnung im Bestandsverzeichnis stellt die wirksame Begründung von Sondereigentum nicht in Frage. Die falsche Bezeichnung im Bestandsverzeichnis könne von Amts wegen berichtigt werden (Staudinger/Rapp/Wobst, § 1 WEG Rn. 13a; Bärman/Armbrüster, § 1 Rn. 32; Riecke/Schmid/Elzer, WEG, 5. Aufl. 2019, § 3 Rn. 23, § 7 Rn. 192; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 1 Rn. 19; Weitnauer/Briesemeister, WEG, 9. Aufl. 2004, § 1 Rn. 39; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 2872b; Schneider, in: *Münchener Handbuch WEG*, 8. Aufl. 2023, § 2 Rn. 120; Hügel, in: *FS Bub*, 2007, S. 137, 148 ff.; wohl auch BeckOGK-WEG/M. Müller, § 1 Rn. 139, das Grundbuch sei „unrichtig“).

c) Bewertung

aa) Sachenrechtlich wirksame Begründung von Sondereigentum

Die herrschende Ansicht in der Literatur über-

zeugt. Sondereigentum ist auch bei Falschbezeichnung der Zweckbestimmung wirksam begründet worden.

§ 7 Abs. 1 WEG verlangt auf dem neu angelegten (Wohnungs- bzw. Teileigentums-)Grundbuchblatt die Eintragung des zu dem Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentums. In Anlehnung hieran fordert § 3 Abs. 1 lit. c WGV die Eintragung des mit dem Miteigentumsanteil verbundenen Sondereigentums an bestimmten Räumen. Hierfür genügt es, wenn die räumliche Erstreckung des Sondereigentums im Grundbuch durch eine pauschalierte Angabe der Räumlichkeiten umrissen wird (BeckOGK-WEG/Meier, Std.: 1.8.2025, § 7 Rn. 19; BeckOK-WEG/Kral, Std.: 1.7.2025, § 7 Rn. 19). Die nach der getroffenen Zweckbestimmung vorgesehene Art der Raumnutzung kann zwar angegeben werden. Es besteht jedoch keine gesetzliche Regelung, wonach dies zwingend zum Inhalt des grundbuchlichen Eintragungsvermerks gehört. Die sachenrechtlich wirksame Begründung von Sondereigentum kann daher nicht an einer Falschbezeichnung hinsichtlich der Art der Nutzung scheitern und die grundbuchliche Verlautbarung der gesamten Einheit als unzulässige Eintragung unwirksam sein.

Dies gilt umso mehr, als dass nach herrschender Ansicht die Zweckbestimmung nicht Teil des sachenrechtlichen Grundverhältnisses ist. Die sachenrechtliche Wirksamkeit des Gründungsakts kann nicht von der Frage, ob die Zweckbestimmung unzulässig (da widersprüchlich) im Grundbuch verlautbart wurde, abhängen. Denn es handelt sich bei Wohnungs- und Teileigentum nicht um unterschiedliche sachenrechtliche Kategorien (BeckOGK-WEG/M. Müller, § 1 Rn. 148), wie es das BayObLG unzutreffenderweise andeutet („zwei in Betracht kommende Formen des Raumeigentums“). Dass der Gesetzgeber hierbei keinen einheitlichen Oberbegriff gesetzlich festgelegt hat, beruht nur darauf, dass der Gesetzgeber keinen passenden begrifflichen Ausdruck finden konnte (BR-Drucks. 75/51, S. 41). Wohnungs- und Teileigentum ist – wie sich aus den Begründungsvorschriften nach §§ 3, 8 WEG ergibt – gleichermaßen durch zwei Elemente gekennzeichnet: Zum einen handelt es sich um Miteigentum am Grundstück und vermittelt auf diesem Wege – mittelbar – auch Eigentum an den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks. Insoweit gelten die allgemeinen sachenrechtlichen Grundsätze. Zum anderen werden die §§ 93, 94 BGB durch-

brochen, die grundsätzlich besagen, dass die wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks nicht Gegenstand von besonderen Rechten sein können. Bei Wohnungs- und Teileigentum entsteht an einzelnen Räumen eine Sonderzuständigkeit. Sondereigentum begründet auf sachenrechtlicher Ebene im Kern Sonderrechtsfähigkeit von wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks, ohne dass es hierfür auf die Zweckbestimmung der Räume ankommen würde. Die Widersprüchlichkeit der Eintragung beschränkt sich auf die Angabe der Benutzungsart bzw. -beschränkung, die die Begründung von „Raumeigentum“ als dingliche Rechtsposition nicht in Frage stellen kann. Gerade hiervon geht die Rechtsprechung aber letztlich aus, wenn sie die Folge der Schließung des Grundbuchblatts zieht.

bb) Widerspruch zur Figur des „isolierten Miteigentumsanteils“

Selbst wenn man aber im Ausgangspunkt unterstellt, dass es vorliegend aufgrund einer widersprüchlichen Eintragung zu einem Fehlschlagen der Begründung von Sondereigentum gekommen ist (was die oberlandesgerichtliche Rechtsprechung impliziert), steht u. E. die von den Oberlandesgerichten vertretene Annahme einer insgesamt „unwirksamen“ Eintragung und die Folge eines Amtslöschungsverfahrens nach § 53 Abs. 1 S. 2 GBO in Verbindung mit der Schließung des betroffenen Grundbuchblatts im Widerspruch zur inzwischen höchstrichterlich anerkannten Behandlung von sog. „isolierten Miteigentumsanteilen“ (vgl. BGH DNotZ 2004, 371; NZM 2004, 876; OLG Hamm OLGZ 1991, 27; dem folgend Bärmann/Armbrüster, § 2 Rn. 65; BeckOGK-WEG/M. Müller § 1 Rn. 128; BeckOK-BGB/Hügel, Std.: 1.8.2025, § 3 WEG Rn. 25; MünchKommBGB/Krafka, 9. Aufl. 2023, Einl. WEG Rn. 40).

Hiernach steht ein auf die Begründung von Sondereigentum beschränkter Gründungsmangel nicht der Aufteilung des Grundstücks in Miteigentumsanteile entgegen. Ein solcher beschränkter Gründungsmangel besteht bspw., wenn der gesamte Gegenstand des Sondereigentums eines Miteigentumsanteils nicht hinreichend bestimmt bezeichnet wird, z. B. wegen eines Widerspruchs der textlichen Beschreibung in der Teilungsurkunde und der zeichnerischen Darstellung im Aufteilungsplan (BeckOGK-WEG/M. Müller, § 1 Rn. 136). Die so gleichwohl entstandenen isolierten Miteigentumsanteile sol-

len verkehrsfähig und belastbar sein (BGH NZM 2004, 876; Bärmann/Armbrüster, § 2 Rn. 69; BeckOGK-WEG/M. Müller, § 1 Rn. 130; BeckOK-BGB/Hügel, § 3 WEG Rn. 25; a. A. OLG Hamm OLGZ 1991, 27).

Von einem solchen auf das Sondereigentum beschränkten Gründungsmangel müsste dann aber u. E. auch die vorbezeichnete oberlandesgerichtliche Rechtsprechung konsequenterweise ausgehen. Die Widersprüchlichkeit beschränkt sich vorliegend ausschließlich auf den Bereich des Sondereigentums. Die Aufteilung in Miteigentumsanteile kann von der widersprüchlichen Zweckangabe des Sondereigentums keinesfalls berührt sein. Insoweit kann es keinen Unterschied machen, ob sich der auf das Sondereigentum beschränkte Gründungsmangel schon aus der Gestaltung der Teilungserklärung selbst ergibt, oder er erst Folge einer „unzulässigen Eintragung“ des Sondereigentums ist. Denn hinter der Anerkennung isolierter Miteigentumsanteile steht die Erwägung, dass der Gründungsfehler lokalisiert werden kann und nur die Begründung desjenigen Wohnungseigentumsrechts fehlschläge, welches mit dem Makel behaftet sei (BGH NJW 1990, 447). Weshalb ein Fehler des Grundbuchamts bei der Eintragung weitreichendere Folgen haben soll, als der Fehler in der Teilungsurkunde selbst, erschließt sich uns nicht.

Wenn aber so jedenfalls isolierte Miteigentumsanteile entstanden sind, die selbstständig verkehrsfähig und belastbar sind, steht dies im Widerspruch zu der oberlandesgerichtlichen Annahme, dass die Eintragung insgesamt unzulässig sei, folglich auch keine Grundlage für weitere Eintragungen (insb. Rechte in Abt. II und III) bestehen würde und das Grundbuchblatt zu schließen wäre. Exemplarisch kann in diesem Kontext die Entscheidung des BGH vom 1.10.2004 (NZM 2004, 876) angeführt werden. Die Entscheidung befasst sich mit der Behandlung isolierter Miteigentumsanteile. Der BGH führt hierbei ausdrücklich aus, dass in dem entscheidungsgegenständlichen Sachverhalt eine inhaltlich unzulässige Eintragung i. S. d. § 53 Abs. 1 S. 2 GBO vorliegt (NZM 2004, 876, 877). Gleichwohl konnte der Erwerber nach Auffassung des BGH den isolierten Miteigentumsanteil erwerben. Auch das OLG München geht in seiner Entscheidung vom 17.7.2008 (RNotZ 2008, 606) im Kontext von isolierten Miteigentumsanteilen ausdrücklich davon aus, dass eine Löschung und anschließende Neuein-

tragung des Sondereigentums nicht erforderlich sei. Hierzu führt es aus:

*„Die nachträgliche formwirksame Begründung von Sondereigentum an den 48 Einheiten kann nach Auffassung des Senats im Hinblick auf die von allen Eigentümern und sonstigen Berechtigten vorliegenden Erklärungen über eine Eintragung der **Bezeichnung des Gegenstands des jeweiligen Sondereigentums im Bestandsverzeichnis herbeigeführt werden. Eine Löschung und anschließende Neueintragung des Sondereigentums wäre angesichts der besonderen Verhältnisse in der Anlage eine nicht gerechtfertigte Formalie.** (...). Hinsichtlich der eingetragenen Belastungen ist es folglich nicht notwendig, dass alle Eigentümer der belasteten Einheiten und alle **Gläubiger/Berechtigten die Löschung der Belastungen an den bisherigen Blattstellen und die Neueintragung an den neuen Blattstellen mit entsprechender Rangbestimmung bewilligen. Denn am Entstehen ihrer Rechte am jeweiligen Miteigentum ist nicht zu zweifeln. Es genügt vielmehr deren Zustimmung zur Inhaltsänderung.**“*

(RNotZ 2008, 606, 609; Hervorhebungen und Auslassungen durch DNotI)

Im Hinblick auf diese Rechtsprechung lässt sich festhalten, dass auch in den Fällen isolierter Miteigentumsanteile regelmäßig eine unzulässige Eintragung i. S. d. § 53 Abs. 1 S. 2 GBO vorliegen soll. Gleichwohl wird jedoch weder von der höchstrichterlichen Rechtsprechung noch von der Literatur – soweit ersichtlich – die Schließung des betroffenen (Wohnungs-)Grundbuchblatts gefordert. Dies würde gerade auch mit der Annahme der Verkehrs- und Belastungsfähigkeit des isolierten Miteigentumsanteils im Widerspruch stehen, was in der eingangs genannten oberlandesgerichtlichen Rechtsprechung unberücksichtigt bleibt.

Unterstellt man die Richtigkeit der oberlandesgerichtlichen Rechtsprechung betreffend die unwirksame Begründung von Sondereigentum aufgrund widersprüchlicher Eintragung der Zweckbestimmung, so beschränkt sich die Unzulässigkeit i. S. d. § 53 Abs. 1 S. 2 GBO jedenfalls auf einen selbstständig abtrennbaren Teil der Eintragung. Die selbstständige Abtrennbarkeit ergibt sich zwingend aus der Anerkennung von isolierten Miteigentumsanteilen und deren Verkehrs- und Belastungsfähigkeit. Beschränkt sich die Unzulässigkeit jedoch auf einen selbstständig ab-

trennbaren Teil der Eintragung, so wird *nur dieser Teil* gelöscht (Bauer, in: Bauer/Schaub, GBO, 5. Aufl. 2023, § 53 Rn. 76; Meikel/Schneider, GBO, 12. Aufl. 2020, § 53 Rn. 352; Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, § 53 Rn. 58). Dies kann bpsw. durch einen Klarstellungsvermerk erfolgen (OLG München ZWE 2012, 487). Infolgedessen haben insbesondere auch die auf den gültigen Teil bezogenen Vorbuchungen Bestand, vorliegend die in Abt. II und III eingetragenen Belastungen des dann zumindest entstandenen isolierten Miteigentumsanteils (Bauer, § 53 Rn. 76). Infolge der Teillöschung dürfte sich dann u. E. der ursprüngliche Eintragungsantrag als noch (teilweise) unerledigt darstellen, sodass dieser im Hinblick auf das Sondereigentum noch zu vollziehen wäre. Etwasige Belastungen würden sich auf das Sondereigentum *ipso iure* erstrecken (§ 6 Abs. 2 WEG).

4. Ergebnis

Zusammenfassend kommen wir zu folgendem Ergebnis:

Der sachenrechtlich wirksamen Begründung von Sondereigentum an den hinreichend bezeichneten Räumen steht die Falschbezeichnung der Zweckbestimmung nicht entgegen. Soweit man im Hinblick auf die Zweckbestimmung nicht mit der ganz herrschenden Literatur von einer Berichtigungsmöglichkeit von Amts wegen ausgehen will, so sollte u. E. eine Amtslöschung nach § 53 Abs. 1 S. 2 GBO jedenfalls auf die Zweckbestimmung selbst beschränkt sein. Sodann sollte die Zweckbestimmung (welche lediglich schuldrechtlichen Vereinbarungscharakter hat) im Rahmen einer (Teil)Neuverbescheidung des (teilweise) unerledigten Eintragungsantrags nachgetragen werden.

Wenn man gleichwohl der eingangs genannten (dogmatisch nicht überzeugenden) oberlandesgerichtlichen Rechtsprechung folgen will, muss hierbei die Rechtsprechung zu isolierten Miteigentumsanteilen (insbesondere deren Verkehrs- und Belastungsfähigkeit) berücksichtigt werden. Die Annahme, dass die Eintragung und sämtliche Folgeeintragungen insgesamt unwirksam, das Recht insgesamt nicht entstanden und das betroffene Grundbuchblatt zu schließen seien, ist insoweit verfehlt. Jedenfalls müssten die Oberlandesgerichte dann u. E. wiederum von einem beschränkten Eintragungsmangel im Hinblick auf das Sondereigentum ausgehen. Die Schließung des betroffenen Grundbuchblatts kommt u. E. jedenfalls nicht in Betracht.