

**Dokumentnummer:** 10168  
**Erstelldatum:** 16.04.2002

**<Dokumentnummer> 3w52\_01**

**<Gericht> OLG Bremen**

**<Aktenzeichen> 3 W 52\_01**

**<Datum> 27.11.2001**

**<Normen> WEG § 7 Abs. 4 Nr. 1**

**<Titel> Kein neuer Aufteilungsplan bei Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum**

**<Fundstelle>**

**<Leitsatz> Die Umwandlung eines bestehenden Teileigentums in Wohnungseigentum bedarf zwar der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer. Ein neuer amtlich berichtigter Aufteilungsplan ist aber nicht beizubringen.**

## Gründe

Mit notariellem Kaufvertrag vom 23.3.2000 erwarb der XXX vom Eigentümer des Hauses X-Straße in Bremen, das zuvor vom Eigentümer in Wohnungseigentum und Teileigentum aufgeteilt worden war, das im Souterrain und Hochparterre mit der Nr. 1 bezeichnete Teileigentum. Mit notariellem Vertrag vom 31.10.2000 verkaufte der XXX das Teileigentum an die XXX. Eingangs des Vertrages heißt es: „Das Teileigentum wird in Wohnungseigentum umgewandelt.“ Dem Vertrag war der bei Einrichtung von Wohnungs-/Teileigentum durch den früheren Hauseigentümer gefertigte Aufteilungsplan in Kopie beigefügt.

Am 2.1.2001 beantragte der Notar u. a., die Umwidmung des Teileigentums in Wohnungseigentum im Grundbuch einzutragen und das Eigentum umzuschreiben. Durch Beschluss vom 6.3.2001 beanstandete das Grundbuchamt das Fehlen der Zustimmung der Eigentümer des in VR Bl. X und X eingetragenen Grundbesitzes und verlangte, deren Zustimmung in der erforderlichen Form sowie die geänderten Aufteilungspläne hinsichtlich des Sondereigentums Nr. 1 beizubringen. Dazu setzte es eine Frist bis zum 6.5.2001. Mit Schreiben vom 13.3.2001 vertrat der Notar die Auffassung, er habe die erforderlichen Zustimmungserklärungen bereits eingereicht. Im übrigen sei aus dem Aufteilungsplan ersichtlich, dass das Sondereigentum Nr. 1 als Wohnung geeignet sei, da es Küche und Bad enthalte. Die übrigen Bezeichnungen der Räume als Lager oder Büro seien rechtlich ohne Bedeutung. Diesem Schreiben waren Bauzeichnungen für das Souterrain und das Hochparterre in Form eines Faxes beigefügt.

Durch Beschluss vom 31.3.2001 beharrte das Grundbuchamt auf seiner Auffassung und setzte dem Notar erneut eine Frist bis zum 6.5.2001 für die Beibringung der geforderten Unterlagen. Da gegen den Verkäufer im April 2001 das Insolvenzverfahren eingeleitet worden war, ersuchte das Insolvenzgericht um Eintragung eines Insolvenzvermerks im Grundbuch. Am 31.5.2001 gingen die noch fehlenden Zustimmungserklärungen der Eigentümer zur Umwidmung des Teileigentums in Wohnungseigentum beim Grundbuchamt ein.

Mit Beschluss vom 4.7.2001 gab das Grundbuchamt dem Notar unter anderem auf, die geänderten Aufteilungspläne im Original einzureichen. Im übrigen wies es auf das Insolvenzverfahren gegen den Verkäufer hin und verlangte die Genehmigung des Kaufvertrages durch den Insolvenzverwalter und dessen Zustimmungserklärung zur Umwidmung in der Form des § 29 GI30 nebst Insolvenzverwalternachweis. Gegen diesen Beschluss hat der Notar Erinnerung insofern eingelegt, als die Vorlage eines neuen Aufteilungsplans und die Genehmigung des Insolvenzverwalters zu den Verfügungen des Verkäufers verlangt wurde. Die Rechtspflegerin des Grundbuchamtes hat der Erinnerung nicht abgeholfen und sie dem Landgericht Bremen zur Entscheidung vorgelegt. Das Landgericht hat durch Beschluss vom 20.8.2001 die Beschwerde des Notars mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die vorzulegenden Aufteilungspläne nicht im Original, sondern in beglaubigter Abschrift vorzulegen sind. Gegen diesen Beschluss hat der Notar unter dem 5.9.2001 weitere Beschwerde erhoben.

Der Beschwerdeführer vertritt die Ansicht, dass neue Aufteilungspläne nicht vorzulegen seien, weil weder neues Sondereigentum begründet noch die Grenzen des Sondereigentums geändert werden. Der Kaufvertrag vom 31.10.2000 sei lange vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens gegen XXX abgeschlossen worden. Daher seien Genehmigungs- oder Zustimmungserklärungen des Insolvenzverwalters nicht erforderlich.

Die gemäß § 78 GBO zulässige weitere Beschwerde des Beschwerdeführers ist begründet, weil die Vorlage eines neuen Aufteilungsplans ebenso wenig verlangt werden kann wie Erklärungen des Insolvenzverwalters auf Genehmigung des Kaufvertrages und Zustimmung zur Umwidmung des Teileigentums Nr. 1 in Wohnungseigentum.

Die Umwandlung eines bisherigen Sondereigentums in Wohnungseigentum bedarf, wenn es sich um eine materielle Änderung der Zweckbestimmung handelt, der Zustimmung der übrigen Eigentümer. Die Zustimmungserklärungen der Eigentümer liegen hier in der erforderlichen Form vor.

Bei der Anlegung von Wohnungsgrundbüchern im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum ist der Eintragungsbewilligung gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG ein Aufteilungsplan beizufügen. Durch die nach § 7 Abs. 3 WEG zulässige Bezugnahme bei der Grundbucheintragung auf die Eintragungsbewilligung zur näheren Bezeichnung von Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird der Aufteilungsplan, als Anlage der Eintragungsbewilligung infolge doppelter Bezugnahme Gegenstand der Grundbucheintragung. Der Aufteilungsplan soll die genaue Abgrenzung des Sondereigentums vom Gemeinschaftseigentum sicherstellen. Er muss die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile wiedergeben (vgl. Haegele, GBO, 10. Aufl., Rn 2852; BayObLG Rpf1.1998,194 m.w.N.). Für die Einzelausgestaltung des Gebäudes und der Wohnungen (Räume), ist er nicht maßgebend, d.h. er besagt nichts Abschließendes darüber, ob ein als Büro oder Lager bezeichneter Raum auch tatsächlich entsprechend dieser Bezeichnung genutzt wird (vgl. Haegele a.a.O.).

Da vorliegend das ursprüngliche Teileigentum Nr. 1, das Räume sowohl Hochparterre als auch im Souterrain umfasst, in seiner Lage und in seinen Grenzen unverändert in Wohnungseigentum umgewandelt werden soll, ist zwar die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, nicht aber ein neuer amtlich berichtigter Aufteilungsplan beizubringen (vgl. auch BayObLG a.a.O.). Es ist unschädlich, dass die vom Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 28.3.2001 eingereichten Bauzeichnungen lediglich als Fax vorgelegt worden sind, und sie zudem noch etwas andere qm-Zahlen für die einzelnen Räume aufweisen. Dadurch ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich

der Umrisse bzw. Grenzen des umzuandelnden Teileigentums Nr. 1. Im übrigen kann das dem Beschwerdeführer auch deshalb nicht zum Nachteil gereichen, weil er keinen neuen Aufteilungsplan vorzulegen hatte.

Der Kaufvertrag ist bereits am 31.10.2000 wirksam abgeschlossen worden. Die Zustimmung des Verkäufers zur Umwandlung des Teileigentums in Wohnungseigentum ist in diesem Vertrag erklärt und der Antrag auf Umschreibung des Eigentums auf die Käuferin (Eingang beim Grundbuchamt am 2.11.2000) ist gestellt worden, bevor am 9.4.2001 das Insolvenzverfahren gegen den Verkäufer eröffnet worden ist. Zudem ist kein neuer Aufteilungsplan vorzulegen. Daher bedarf es keiner Genehmigungs- oder Zustimmungserklärung des Insolvenzverwalters zu den Verfügungen des Verkäufers.

Die weitere Beschwerde des Notars musste daher Erfolg haben. Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei, § 131 Abs. 1 Satz 2, Abs. 5 KostO.