

Gutachten des Deutschen Notarinstituts**Abruf-Nr.: 173906****letzte Aktualisierung: 12. Februar 2020****WEG §§ 7 Abs. 4, 8****Erfordernis einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung bei Realteilung****I. Sachverhalt**

E ist Eigentümer eines Grundstückes. Auf dem Grundstück soll Wohnungseigentum gebildet werden. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Grundstück liegt bereits vor. Nunmehr soll ein realer Grundstücksteil X vom Grundstück durch Vermessung abgeteilt werden. Am Grundstücksteil X soll kein Wohnungseigentum gebildet werden.

II. Frage

Ist es für den Grundbuchvollzug erforderlich, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach Teilungsvermessung hinsichtlich des Grundstücks berichtigt bzw. geändert wird?

III. Zur Rechtslage**1. Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Gem. § 7 Abs. 4 S. 1 WEG sind bei der Begründung von Wohnungseigentum dem Grundbuchamt „eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung vorzulegen, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan)“ sowie eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 WEG vorliegen (Abgeschlossenheitsbescheinigung), beizufügen.

Die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgt in der Praxis zumeist unmittelbar auf dem amtlichen Aufteilungsplan im vorbeschriebenen Sinne. Diesem Umstand dürfte es geschuldet sein, dass in Rechtsprechung und Literatur regelmäßig keine klare begriffliche Differenzierung getroffen wird, obwohl es sich um zwei unterschiedliche Rechtsinstitute handelt. Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung ergänzen einander dabei insofern, als sie mit unterschiedlichen Ansatzpunkten eine gemeinsame gesetzgeberische Zielsetzung verfolgen.

Auch im vorliegenden Fall stellt sich damit über die unmittelbar aufgeworfene Frage nach der Erforderlichkeit einer neuen bzw. ergänzten Abgeschlossenheitsbescheinigung hinaus das Problem, inwiefern ein neuer oder aktualisierter Aufteilungsplan vorzulegen ist.

a) Aufteilungsplan

Sinn und Zweck des Aufteilungsplans, dessen Vorliegen nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG eine grundbuchverfahrensrechtliche Voraussetzung für die Eintragung von Sondereigentum im Grundbuch und damit für die Begründung von Wohnungseigentum ist (vgl. amtliche Überschrift des § 7 WEG), ist es, sicherzustellen, dass dem Bestimmtheitsgrundsatz des Sachen- und Grundbuchrechts Rechnung getragen wird, also das Sondereigentum auf die dafür vorgesehenen Räume beschränkt bleibt und die **Grenzen des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums** klar abgesteckt sind (vgl. BGHZ 177, 338 Tz. 12; BGH NJW 2004, 1798, 1800; Münch-KommBGB/Commichau, 8. Aufl. 2020, § 7 WEG Rn. 33; Palandt/Wicke, BGB, 79. Aufl. 2020, § 7 WEG Rn. 3; Staudinger/Rapp, BGB, 2018, § 7 WEG Rn. 16). Dem Aufteilungsplan kommt dabei eine vergleichbare Funktion wie dem Liegenschaftskataster zu (BGH NJW 2008, 2892 Tz. 12). Die Bestimmung des § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG dient somit zwar der **Verwirklichung des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes**, ist aber mit diesem nicht identisch, und enthält insbesondere keine materiellrechtlichen Anforderungen. Zur Wahrung des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes ist ein Aufteilungsplan nicht zwingend erforderlich, da die Lage der dem jeweiligen Sondereigentum unterliegenden Räume in der Teilungserklärung theoretisch auch bloß textlich beschrieben werden könnte (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 2854). Da dies faktisch aber nur schwer möglich ist, dient der Aufteilungsplan als **praktisches Hilfsmittel zur Wahrung des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes**. In der Teilungserklärung findet dies seinen Ausdruck darin, dass bei der sachenrechtlichen Zuordnung des Sondereigentums regelmäßig auf den Aufteilungsplan verwiesen und dieser als dessen „zeichnerischer Teil“ **in die materiellrechtliche Erklärung gem. §§ 3, 8 WEG inkorporiert** wird.

Nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG sind der Eintragungsbewilligung beizufügen eine **von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung**, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); hierin sind alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen. Der Aufteilungsplan umfasst Ansichten, Schnitte und Grundrisse aller Stockwerke des von der Aufteilung betroffenen Gebäudes bzw. seiner Gebäudeteile (vgl. BeckOK-WEG/Kral, Std.: 1.11.2019, § 7 Rn. 59; Bärman/Pick, WEG, 19. Aufl. 2010, § 7 Rn. 33; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 5. Aufl. 2019, § 7 Rn. 86). Hinter dem Begriff des „Aufteilungsplans“ verbirgt sich mithin – entgegen der missverständlichen Singularbezeichnung – eine **Mehrzahl von Bauzeichnungen aus verschiedenen Perspektiven**.

Der Gesetzgeber des WEG erkannte die **Notwendigkeit einer klaren Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum** vor dem Hintergrund der Streitigkeiten, die im Zusammenhang mit dem Stockwerkseigentum entstanden waren; solche galt es für das WEG zu vermeiden (BR-Drs. 75/51, S. 7). Der BGH betont in einer Entscheidung aus dem Jahre 2008 (NJW 2008, 2982 =DNotI-Report 2008, 141) deutlich die **Funktion des Aufteilungsplans**: Das Sondereigentum sei als Alleineigentum ausgestaltet, das aus der gemeinschaftlichen Berechtigung der Miteigentümer des Grundstücks gelöst sei. Zu dessen Abgrenzung trete der Aufteilungsplan an die Stelle der Vermessung und katastermäßigen Erfassung. Der Aufteilungsplan sei der Eintragungsbewilligung beizufügen und durch die Bezugnahme der Grundbucheintragung

auf die Bewilligung werde der Aufteilungsplan Inhalt des Grundbuchs (§ 7 Abs. 3 WEG) und sichere auf diese Weise die **sachenrechtlich notwendige Bestimmtheit** (BGH NJW 2008, 2982, Tz. 12).

b) Abgeschlossenheitsbescheinigung

Primärer Zweck der Abgeschlossenheitsbescheinigung i. S. v. § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG ist es demgegenüber, die dauerhafte bautechnische Abgrenzbarkeit und die Abschließbarkeit der einzelnen Wohnungen gegenüber den anderen und dem gemeinschaftlichen Eigentum zu bestätigen. Bezugspunkt der Abgeschlossenheitsbescheinigung sind damit die räumlichen Verhältnisse der vorhandenen oder noch zu errichtenden Gebäude. Durch die fachkundige Vorprüfung der Baubehörde soll dem Grundbuchamt eine eigene Prüfung der Eintragungsvoraussetzung des § 3 Abs. 2 S. 1 WEG erspart werden, für die es ggf. am technischen Sachverstand fehlt (vgl. GmS-OGB DNotZ 1993, 48; BayObLG MittBayNot 1994, 224, 225; hierzu auch Rapp, in: Beck'sches Notarhandbuch, 7. Aufl. 2019, § 3 Rn. 34).

Zwar dient auch dies letztlich dazu, der Entstehung unklarer Verhältnisse aufgrund uneindeutiger räumlicher Abgrenzung der Sondereigentumsbereiche untereinander vorzubeugen (vgl. Staudinger/Rapp, § 3 WEG Rn. 13). Ansatzpunkt der Regelung ist dabei aber nicht, wie beim Aufteilungsplan, die Verortung der Räumlichkeiten auf dem WEG-Grundstück und deren numerische Bezeichnung, sondern schlicht die bauliche Abgrenzbarkeit der Raumeinheiten als solche.

2. Erfordernis einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung und/oder eines neuen amtlichen Aufteilungsplans in grundbuchverfahrensrechtlicher Hinsicht

Mit Blick auf die oben beschriebenen Funktionen von Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan ließe sich bezogen auf den vorliegenden Sachverhalt zunächst argumentieren, dass die bloße Realteilung des Grundstücks weder die bautechnische Abgeschlossenheit der Räume im vorhandenen Bestandsgebäude noch die Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum im Übrigen – d. h. in Bezug auf die außerhalb der Bebauung belegenen Gemeinschaftsflächen – beeinträchtigt. Auf den ersten Blick erscheint daher weder eine neue Abgeschlossenheitsbescheinigung noch ein neuer amtlicher Aufteilungsplan erforderlich zu sein.

Zur Abgeschlossenheitsbescheinigung findet sich in der Kommentarliteratur in diesem Zusammenhang regelmäßig auch die allgemeine Aussage, dass eine neue Abgeschlossenheitsbescheinigung in grundbuchverfahrensrechtlicher Hinsicht nicht notwendig sei, soweit Sondereigentumseinheiten von Veränderungen des Wohnungseigentumsgrundstücks nicht betroffen sind. Bei Rapp (Staudinger/Rapp, § 7 WEG Rn. 22) heißt es hierzu ausdrücklich:

„Ist die Abgeschlossenheit bereits bescheinigt, so bedarf es **keiner neuen Bescheinigung**, falls Veränderungen beim Wohnungseigentumsgrundstück eintreten (z. B. eine Realteilung desselben), und anhand öffentlicher Urkunden (z. B. amtlicher Lageplan) nachgewiesen werden kann, dass die Gebäude, für deren Wohnungen die Abgeschlossenheitsbescheinigung gegeben ist, von der Änderung nicht betroffen sind.“

Problematisch erscheint im vorliegenden Fall allerdings der Umstand, dass das neu gebildete Grundstück, welches alleiniger Gegenstand der beabsichtigten Aufteilung nach § 8 WEG sein soll, in den vorhandenen amtlichen Aufteilungsplänen und der mit ihnen verbundenen Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht explizit benannt wird. Die betreffenden Unterlagen nehmen vielmehr lediglich das vor der Realteilung bestehende Gesamtgrundstück in Bezug.

Soweit sich in Rechtsprechung und Literatur eingehendere Stellungnahmen dazu finden, welche inhaltlichen Anforderungen an die Bezeichnung des aufzuteilenden Grundstücks in Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung im Einzelnen zu stellen sind, wird hier z. T. ausdrücklich verlangt, dass das (künftige) WEG-Grundstück „nach dem Grundbuch genau“ zu bezeichnen sei (so insb. BeckOK WEG/Kral, § 7 Rn. 74). Gemeint sein dürfte damit eine grundbuchmäßige Bezeichnung nach § 28 GBO. Zu bedenken ist dabei allerdings, dass § 28 GBO auf die hier in Rede stehenden Eintragungsunterlagen jedenfalls keine unmittelbare Anwendung findet.

Ausreichend dürfte daher unter dem maßgeblichen Aspekt der sachenrechtlichen und grundbuchverfahrensrechtlichen Bestimmtheit sein, dass das aufzuteilende Grundstück sich anhand der eingereichten Unterlagen und der offenkundigen weiteren Umstände hinreichend eindeutig identifizieren lässt.

In diesem Sinne findet sich in der verfügbaren Kommentarliteratur auch die Aussage, dass das Grundstück so genau bezeichnet werden müsse, dass dieses im Sinne des sachenrechtlichen und grundbuchverfahrensrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes „individualisierbar“ sei (Bärmann/Armbrüster, WEG, 14. Aufl. 2018, § 7 Rn. 103).

Dies deckt sich auch mit der hierzu ergangenen Rechtsprechung des BGH (NJW 1994, 650). In seiner Entscheidung vom 12.11.1993, die die Amtspflichten des Grundbuchbeamten bei Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen nach § 7 Abs. 4 WEG und eine daraus resultierende Amtshaftung betraf, führte der BGH hierzu im Einzelnen Folgendes aus:

„Auch hier hat der Grundbuchbeamte pflichtwidrig gehandelt, denn bei der Anlegung der Wohnungsgrundbücher lag ihm eine dem § 7 Abs. 4 GBO in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau für die Ausstellung von Bescheinigungen gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG vom 19.3.1974 (BAnz 1974 Nr. 58 v. 23.3.1974) genügende Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht vor. Die Bescheinigung, die dem der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift beigefügten Muster folgte, enthielt an den Stellen, die für die Kennzeichnung des aufzuteilenden Grundstücks bestimmt sind, nur unzulängliche Angaben. Zwar war die Gemeinde, auf deren Gebiet das Grundstück lag („V.“), nicht aber die Straße und, soweit vergeben, auch nicht die Hausnummer ausgewiesen; aus dem Grundstückskataster war die Flur („Flur 3“), nicht aber die Flurstücksnummer übernommen; aus den Grundakten war zwar der Grundbuchbezirk, nicht aber das Grundbuchblatt angegeben. Eine **Individualisierung des Grundstücks** war damit **nicht möglich**. Welches Grundstück Gegenstand der Bescheinigung war, **konnte auch nicht** in einer den Förmlichkeiten des § 7 Abs. 4 WEG entsprechenden Weise **anhand des Aufteilungsplanes festgestellt werden**. Ein Auf-

teilungsplan im Rechtssinne war wegen des Fehlens der in § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG vorgesehenen Unterschrift nebst Siegel oder Stempel der Baubehörde nicht vorhanden. Die Bescheinigung war auch nicht mit der Bauzeichnung in einer Weise verbunden, die den Willen der Behörde hätte hervortreten lassen, beide Urkunden als eine Einheit zu behandeln (vgl. Nr. 7 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift, wonach die Zusammengehörigkeit von Bescheinigung und Aufteilungsplan durch Verbindung beider mittels Schnur und Siegel oder durch übereinstimmende Aktenbezeichnung ersichtlich zu machen ist). Schließlich war auf der Bauzeichnung selbst keine Grundstücksbezeichnung angebracht. Die Verbindung der – unvollständigen – Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Bauzeichnung mit der notariellen Teilungsurkunde nach § 44 BeurkG war, entgegen der Auffassung des BerGer., für das Grundbuchverfahren ohne Bedeutung. Sie diente nur dem Nachweis dafür, daß die I. die Teilungserklärung unter Verwendung beider Schriftstücke abgegeben hatte (§ 9 Abs. 1 S. 3 BeurkG).

Die Ursächlichkeit des Fehlers für den Schadenseintritt ist nicht auszuschließen. Hätte der Grundbuchbeamte der I. nach § 18 GBO eine Frist zur Vorlage der vollständigen Abgeschlossenheitsbescheinigung gesetzt, so hätte die Baubehörde die von ihr erteilte Erklärung ergänzen müssen. Die Angabe der zutreffenden Katasternummer (Flurstück 28/1) und der Grundbuchbezeichnung des aufzuteilenden Grundstücks lag in diesem Falle nahe (...).

Der engere Zweck der Abgeschlossenheitsbescheinigung besteht zwar, wovon auch das BerGer. ausgeht, darin, die Abgeschlossenheit von Wohnungen oder sonstigen Räumen auszuweisen. Von diesem Zweck läßt sich aber der Gegenstand der Bescheinigung rechtlich nicht trennen. Nicht die Abgeschlossenheit irgendwelcher Räume, sondern von Räumen, die auf dem aufzuteilenden Grundstück vorhanden oder noch zu erstellen sind, ist dem Grundbuchamt zu bescheinigen. Dies ergibt sich unmittelbar daraus, daß die Bescheinigung, zusammen mit dem Aufteilungsplan, dazu dient, den verfahrensrechtlichen Nachweis dafür zu erbringen, daß die sachlich-rechtliche Aufteilung eines bestimmten Grundstücks den nach § 8 i. V. mit § 3 Abs. 2 WEG gebotenen Inhalt hat. Ihre Eignung hierfür sucht die Allgemeine Verwaltungsvorschrift dadurch sicherzustellen, daß sie dem teilenden Eigentümer in Nr. 2 auferlegt, der Behörde eine Bauzeichnung vorzulegen, die bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandsbezeichnung sein, bei erst zu errichtenden Gebäuden – für das zu teilende Grundstück geltenden – bauaufsichtsrechtlichen (baupolizeilichen) Vorschriften entsprechen muß. Die unlösbare Verknüpfung zwischen dem Zweck der Abgeschlossenheitsbescheinigung und ihrem Gegenstand, vorhandenen oder künftigen Räumen oder Flächen auf einem bestimmten Grundstück, führt bei der gebotenen wertenden Betrachtung (vgl. BGH,

NJW 1990, 176 = LM § 203 BGB Nr. 25 = BGHRBGBB § 839 Abs. 1 S. 1 BGB – Zurechnungszusammenhang 2) dazu, einen Zurechnungszusammenhang zwischen der Unvollständigkeit der Bescheinigung und der Aufteilung des falschen Grundstücks zu bejahen.“

(BGH NJW 1994, 650 f.)

Die vorstehend wiedergegebenen Entscheidungsgründe lassen u. E. erkennen, dass eine grundbuchmäßige Bezeichnung i. S. v. § 28 GBO in Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung im Regelfall zwar zweckmäßig sein dürfte. Zwingend erscheint sie bei ansonsten gegebener hinreichender Individualisierbarkeit allerdings nicht.

Wird das aufzuteilende Grundstück in der Teilungserklärung selbst hinreichend bestimmt bezeichnet (bei Beurkundung nach grundbuchlichem Vollzug der Realteilung: durch Bezeichnung des neu entstandenen Grundstücks nach § 28 GBO; bei vorheriger Beurkundung: durch Bezugnahme auf Lageplan mit anschließender Identitätserklärung oder durch entsprechenden Nachtrag zur Teilungserklärung), steht die materiell-rechtliche Wirksamkeit der Teilungserklärung als solche nicht in Zweifel.

Die Erkennbarkeit der äußeren Grenzen des Gemeinschaftseigentums im Verhältnis zum nunmehr rechtlich selbstständigen Nachbargrundstück ergibt sich in diesem Fall ohne Weiteres aus der Benennung der aktuellen Blattstelle und Flurstücksnummer des betroffenen Grundbesitzes in der Teilungserklärung. Die Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum auf dem erklärungsgegenständlichen Grundstück selbst, wird durch die Teilung selbst von vornherein nicht beeinflusst.

Als problematisch könnte sich daher allenfalls erweisen, dass ggf. keine hinreichend eindeutige Zuordnung der in grundbuchverfahrensrechtlicher Hinsicht erforderlichen ergänzenden Eintragungsunterlagen (Aufteilungsplan/Abgeschlossenheitsbescheinigung) zu dem neu gebildeten Grundstück möglich ist. Ob dies der Fall ist, lässt sich u. E. nicht pauschal beantworten, sondern bedarf einer Prüfung im Einzelfall.

Sind in Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung als Gegenstand der behördlichen Erklärung die alte Grundbuchblattstelle und Flurstücksnummer bezeichnet, dürfte eine Individualisierbarkeit i. S. d. vorzitierten BGH-Rechtsprechung u. E. jedenfalls dann zu bejahen sein, wenn sich die Grundstücksteilung anhand des im Grundbuch vollzogenen Fortführungsnachweises ohne Weiteres nachvollziehen lässt und aus den beim Grundbuchamt vorhandenen bzw. miteingereichten amtlichen Lageplänen und/oder einer ergänzenden Bescheinigung der Baubehörde (i. S. e. Unschädlichkeitszeugnisses) eindeutig hervorgeht, dass die Bebauung ausschließlich das von der Teilungserklärung erfasste neu gebildete Teilgrundstück betrifft.

Zweifel haben könnte man hingegen dann, wenn die vorgenannten Unterlagen/Eintragungen auch in ihrer Zusammenschau nicht erkennen lassen, ob sich Teile der in der Bescheinigung dargestellten Bebauung auf dem nicht in die WEG-Teilung einbezogenen – und wegen § 1 Abs. 4 WEG auch nicht einbezieharen – Nachbargrundstück befinden.

In diesem Fall wäre eine Einbeziehung der über die Grundstücksgrenze hinausragenden Gebäudeteile zwar nicht von vornherein ausgeschlossen, sondern käme namentlich dann in

Betracht, wenn diese nach Überbaugrundsätzen dem aufgeteilten Grundstück als wesentliche Bestandteile i. S. v. § 93 BGB zuzuordnen sind (ausf. hierzu vgl. DNotI-Abrufgutachten Nr. 145067). Insoweit erscheint es jedoch notwendig, dass dem Grundbuchamt eine entsprechende rechtliche Prüfung in Bezug auf einen potenziellen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 WEG zumindest möglich sein muss. Hierzu dürfte in der Tat die Einreichung eines aktualisierten amtlichen Aufteilungsplans (richtigerweise wohl aber nicht einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung) erforderlich sein.