

**Gutachten des Deutschen Notarinstituts**

**Abruf-Nr.:** 172081

**letzte Aktualisierung:** 10. Oktober 2019

**WEG § 1 Abs. 4; GBO § 3 Abs. 4 u. 5**

**Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungseigentum, wenn diesem (herrschenden) Grundstück das Miteigentum an einem anderen Grundstück zugebucht ist**

**I. Sachverhalt**

Im Grundbuch eines Grundstücks ist unter lfd. Nr. 2/zu 1 ein Miteigentumsanteil an einem anderen Grundstück (Wege- und Zufahrtsfläche) als Bestandteil zugebucht. Das Grundstück soll in Wohnungseigentumseinheiten nach WEG aufgeteilt werden.

**II. Fragen**

1. Fällt der Miteigentumsanteil an dem anderen Grundstück in das Gemeinschaftseigentum, so dass er untrennbar mit dem Wohnungseigentum verbunden ist und der Wohnungseigentümer somit entsprechend seines Miteigentumsanteils an dem Gemeinschaftseigentum auch hieran berechtigt ist?
2. Wie wird der Miteigentumsanteil an dem anderen Grundstück im Bestandsverzeichnis des jeweiligen Wohnungsgrundbuchs gebucht: als Bestandteil des aufgeteilten Grundstücks oder unter einer eigenen (zugebuchten) laufenden Nummer?

**III. Zur Rechtslage**

**1. Grundstück als Gegenstand der WEG-Aufteilung: Begriff des Grundstücks im katastertechnischen und rechtlichen Sinne**

Wohnungs- und Teileigentum kann gem. § 1 Abs. 4 WEG ausschließlich in der Weise begründet werden, dass das Sondereigentum mit Miteigentum an nur *einem* Grundstück im Rechtssinne verbunden wird. Mit dem Grundstücksbegriff im rechtlichen Sinne eng verbunden, aber hiervon gleichwohl zu unterscheiden ist ein Grundstück im katastertechnischen Sinne.

**Grundstück im katastertechnischen Sinne (= Flurstück)** ist gem. § 2 Nr. 3 Hmb-VermG ein „*geometrisch eindeutig begrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Liegenschaftskataster (§ 11) unter einer besonderen Bezeichnung geführt wird*“. Dieses Begriffsverständnis geht zurück auf eine Definition in Nr. 9 des Runderlasses des RMdJ zur Übernahme der Bodenschätzungsergebnisse in die Liegenschaftskataster vom 23.9.1936. Nach der damaligen Definition war ein Grundstück im katastertechnischen Sinne ein „*zusammenhängender Teil der Erdoberfläche, der*

*in der Flurkarte unter einer besonderen Nummer gebucht wurde*“. In der Folgezeit wurde dieses Begriffsverständnis – inhaltlich unverändert – in den jeweiligen Landesvorschriften beibehalten (vgl. Meikel/Nowak, GBO, 11. Aufl. 2015, § 3 Rn. 8).

Der **Begriff des Grundstücks im rechtlichen Sinne** ist demgegenüber weder im Bürgerlichen Gesetzbuch noch in der Grundbuchordnung definiert. Nach der Rechtsprechung handelt es sich bei einem **Grundstück im Rechtssinne** um einen *räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche*, der auf einem besonderen Grundbuchblatt allein oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt *unter einer besonderen Nummer im Verzeichnis der Grundstücke* gebucht ist (Meikel/Nowak, § 3 Rn. 7 m. w. N.; BeckOK-GBO/Holzer, 36. Ed. Std.: 1.6.2019, § 2 Rn. 17 m. w. N.). Mit dem Definitionsmerkmal „*abgegrenzter Teil der Erdoberfläche*“ findet allerdings eine Zurückführung des rechtlichen Grundstücksbegriffs auf das katastertechnische Flurstück statt, denn die räumliche Abgrenzung der Erdoberfläche ergibt sich nicht aus dem Grundbuch selbst, sondern aus dem Liegenschaftskataster. Vor diesem Hintergrund ist auch die Bestimmung des **§ 2 Abs. 2 GBO** zu sehen, wonach im Grundbuch die Grundstücke (= Grundstücke im Rechtssinne) nach den in den Ländern eingerichteten amtlichen Verzeichnissen (= Liegenschaftskataster) *benannt* werden. Diese Benennung erfolgt in Spalte 3 des Bestandsverzeichnisses des jeweiligen Grundbuchblattes.

Mit der Benennung der Grundstücke im Rechtssinne nach den exakt vermessenen Flurstücken des Liegenschaftskatasters werden diese beiden Grundstücksbegriffe untrennbar miteinander verknüpft. *Holzer* spricht davon, dass hierdurch der Inhalt des Grundbuchs gleichsam in die Örtlichkeit projiziert werde (BeckOK-GBO/Holzer, § 2 Rn. 17).

Ein Grundstück im rechtlichen Sinne kann *ein* Flurstück (sog. Idealgrundstück) oder auch *mehrere* Flurstücke (sog. zusammengesetztes Grundstück) umfassen.

Im vorliegenden Fall unterstellen wir, dass das aufzuteilende Flurstück bzw. die aufteilenden Flurstücke unter *einer* lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses eingetragen sind. Eine WEG-Aufteilung dieses Flurstücks bzw. dieser Flurstücke wäre mithin möglich, da es sich sodann um *ein* Grundstück im rechtlichen Sinne handeln würde.

## 2. Buchung ideeller Miteigentumsanteile betreffend ein anderes Grundstück, § 3 GBO

Nach **§ 3 Abs. 1 GBO** gilt der Grundsatz, dass jedes Grundstück im rechtlichen Sinne ein eigenes Grundbuchblatt erhält. Für das weitere (zugbuchte) Grundstück wäre folglich ein eigenes Grundbuchblatt anzulegen.

Von diesem Grundsatz des sog. Realfoliums lässt das Gesetz indes eine Ausnahme für die Buchung von ideellen Miteigentumsanteilen zu. **§ 3 Abs. 4, Abs. 5 GBO** gestatten dem Grundbuchamt, von der Führung eines Grundbuchblatts für ein Grundstück abzusehen, wenn das Grundstück den wirtschaftlichen Zwecken mehrerer anderer Grundstücke zu dienen bestimmt ist, zu diesen in einem räumlichen Verhältnis und im Miteigentum der Eigentümer dieser Grundstücke steht (dienendes Grundstück). In diesem Fall müssen an Stelle des ganzen Grundstücks die den Eigentümern zustehenden einzelnen Miteigentumsanteile an dem dienenden Grundstück auf dem Grundbuchblatt des dem einzelnen Eigentümer gehörenden (herrschenden) Grundstücks eingetragen werden. Diese Eintragung gilt als Grundbuch für den einzelnen Miteigentumsanteil (Keller/Munzig, Grundbuchrecht, 8. Aufl. 2019, § 3 Rn. 8 ff.; BeckOK-WEG/Kral, 38. Ed. 1.8.2019, § 7 Rn. 14; Meikel/Nowak, GBO, 11. Aufl. 2015, § 3 Rn. 46 - 59).

Die Eintragung der Miteigentumsanteile erfolgt nach Maßgabe des **§ 8 GBV** im Bestandsverzeichnis der herrschenden Grundstücke.

Die Buchung der Miteigentumsanteile betreffend das dienende Grundstück in den Bestandsverzeichnissen der (umliegenden) herrschenden Grundstücke bedeutet indes nicht, dass das dienende Grundstück fortan ein rechtlicher Bestandteil der herrschenden Grundstücke ist; es wird vielmehr **nur grundbuchverfahrensrechtlich** von der Anlegung eines eigenen Grundbuchblatts für das dienende Grundstück abgesehen. An der materiellrechtlichen Eigenständigkeit des dienenden Grundstücks ändert sich nichts (vgl. Meikel/Nowak, § 3 Rn. 46). Die „gemeinsame“ Buchung bei den Eigentümern der herrschenden Grundstücke dient v. a. der Übersichtlichkeit des Grundbuchs und soll verhindern, dass die Miteigentumsanteile bei einem Eigentumswechsel eines herrschenden Grundstücks übersehen und infolgedessen vergessen werden (BeckOK-GBO/Holzer, § 3 Rn. 32).

Sofern die Miteigentumsanteile an dem dienenden Grundstück nicht mehr den Eigentümern der (umliegenden) herrschenden Grundstücke zustehen, ist für das dienende Grundstück – dem Grundsatz des § 3 Abs. 1 GBO folgend – ein eigenes Grundbuchblatt anzulegen, § 3 Abs. 8 GBO.

### 3. Würdigung des vorliegenden Sachverhalts

Obgleich uns das Grundbuch nicht vorliegt, deutet der mitgeteilte Sachverhalt darauf hin, dass keine (materielle) Bestandteilszuschreibung gem. § 890 Abs. 2 BGB i. V. m. § 6 GBO vorliegt, sondern vielmehr nur eine Buchung gem. § 3 Abs. 4, Abs. 5 GBO. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies: Die Buchung des Miteigentumsanteils betreffend das weitere Grundstück steht einer WEG-Aufteilung des herrschenden Grundstücks nicht entgegen; der Miteigentumsanteil an dem weiteren Grundstück ist nur formell bei dem aufzuteilendem Grundstück (als vermutlich eines von mehreren herrschenden Grundstücken) gebucht, dennoch hat das weitere (zugebuchte) Grundstück seine rechtliche Eigenständigkeit bewahrt. Infolge der rechtlichen Eigenständigkeit des weiteren (zugebuchten) Grundstücks gehört der Miteigentumsanteil hieran nicht zum Gemeinschaftseigentum des WEG-Grundstücks; der Miteigentumsanteil an dem weiteren Grundstück ist kein Recht i. S. v. § 96 BGB.

Vor dem Hintergrund, dass das Grundbuchblatt des aufzuteilenden Grundstücks geschlossen wird, muss der aufteilende Eigentümer sich allerdings überlegen, was mit seinem Miteigentum an dem weiteren (zugebuchten) Grundstück geschehen soll. Sofern jedem Eigentümer der zu bildenden Sondereigentumseinheiten auch ein Anteil an dem weiteren (zugebuchten) Grundstück zustehen soll, kann der aufteilende Eigentümer beim Grundbuchamt „beantragen“ (anregen), dass sein bisheriger Miteigentumsanteil an dem weiteren (zugebuchten) Grundstück nunmehr – gleichmäßig oder in einem anderen Verhältnis – den Sondereigentumseinheiten zugebucht werden soll (vgl. BayObLG DNotZ 1995, 74; BeckOK-GBO/Kral, 36. Ed. 1.6.2019, Sonderbereich WEG Rn. 129; BeckOK-GBO/Holzer, § 3 Rn. 36). Diese Vorgehensweise erscheint empfehlenswert, wenn bei einem späteren Verkauf der Sondereigentumseinheiten der jeweilige Erwerber nicht nur das (Sonder-)Eigentum an dem nach WEG aufgeteilten Grundstück, sondern darüber hinaus auch einen Bruchteil an dem weiteren Grundstück (z. B. an einer Wegefläche) erwerben soll. Mit der „gemeinsamen“ Buchung auf einem jeweiligen Wohnungsgrundbuchblatt würde verhindert, dass bei einem späteren Verkauf die Mitveräußerung und Auflassung des Anteils an dem weiteren (dienenden) Grundstück vergessen wird.

Sofern die Aufteilung gem. §§ 3, 8 WEG unter mehreren Eigentümern des aufzuteilenden Grundstücks erfolgt, wäre im Rahmen der Teilungserklärung freilich darauf zu achten, dass der bisherige Miteigentumsanteil an dem (zugebuchten) Grundstück im gewünschten Verhältnis auf die zu bildenden Sondereigentumseinheiten aufgelassen wird (vgl. hierzu auch das Formulierungsbeispiel von *Schneider*, in: Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, Müller, 3. Aufl. 2016, Teil G, I Ziff. 3, Die Zubuchung von Miteigentumsanteilen am Wegegrundstück zum Wohnungseigentum; das Muster bezieht sich allerdings auf die WEG-Aufteilung durch einen Alleineigentümer, sodass dort ein schlichter „Antrag“ für die Zubuchung des dienenden Grundstücks bei den neu anzulegenden Wohnungsgrundbuchblättern ausreicht). Sofern im Rahmen der Teilungserklärung der bisherige Miteigentumsanteil an dem weiteren Grundstück auf die neu zu bildenden Sondereigentumseinheiten „verteilt“ wird, nimmt das Grundbuchamt eine entsprechende Zubuchung im Bestandsverzeichnis der jeweiligen Sondereigentumseinheit vor. Ein entsprechender „Antrag“ des aufteilenden Eigentümers ist hierbei als bloße Anregung zu verstehen, da das Buchungsverfahren gem. § 3 Abs. 4, Abs. 5 GBO von Amts wegen erfolgt und im Ermessen des Grundbuchamtes steht.