

**Gutachten des Deutschen Notarinstituts**

**Abruf-Nr.: 161126**

**letzte Aktualisierung: 19. April 2018**

**WEG § 7 Abs. 4**

**Anforderungen an Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung bei Wohnungseigentum an selbständigen freistehenden Gebäuden**

**I. Sachverhalt**

Auf einem Grundstück von ca. 3000 qm befindet sich zum einen ein Resthof in U-Form, der aus einem Wohngebäude und früher landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden besteht. Auf dem Grundstück befindet sich ferner ein freistehendes Einfamilienhaus, früher Altenteilerhaus. Ein Teil der Grundstücksfläche mit dem Altenteilerhaus soll veräußert werden. Eine Herausvermessung des Grundstücks ist nicht möglich.

Der Eigentümer hat eine Teilung nach § 8 WEG vorgenommen.

Die Aufteilung geschieht wie folgt:

Nr. 1 des Aufteilungsplanes – blaue Kennzeichnung –

1/2 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Gebäudeteil 1 des Aufteilungsplanes verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche insgesamt blau gekennzeichnet – ca. 2135 qm.

Nr. 2 des Aufteilungsplanes – gelbe Kennzeichnung –

1/2 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Gebäudeteil 2 des Aufteilungsplanes verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Grundstücksteil insgesamt gelb gekennzeichnet – ca. 878 qm.

Mit Zwischenverfügung hat das Grundbuchamt die Auffassung vertreten, es sei ein Aufteilungsplan gem. § 7 Abs. 4 Nr. 1 vorzulegen. Hierbei müsse es sich um eine Bauzeichnung handeln, die sowohl Grundrisse (aller Etagen) als auch Schnitte und Ansichten enthält. Die Bauzeichnung müsse den tatsächlichen Bauzustand wiedergeben. Es sei unmaßgeblich, dass sich das Wohnungs- und Teileigentum jeweils auf das gesamte Gebäude (Altenteilerhaus) bzw. die gesamten Gebäude des Resthofes beziehe.

## II. Fragen

1. Welche Anforderungen sind an die Teilungserklärung und Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 WEG zu stellen, wenn das Wohnungseigentum an selbständigen freistehenden Gebäuden begründet werden soll?
2. Kann das Grundbuchamt Grundrisse, Schnitte und Ansichten verlangen?

## 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.

Konkrete Literatur zu der von Ihnen aufgeworfenen Frage konnten wir nicht ausfindig machen, sodass wir nachfolgend nur allgemeine und daher nicht vollkommen rechtssichere Erwägungen anstellen können.

#### a) Aufteilungsplan

- aa) Der Aufteilungsplan soll gewährleisten, dass dem Bestimmtheitsgrundsatz des Sachen- und Grundbuchrechts Rechnung getragen, also genau erkennbar gemacht wird, welche Räume zu welchem Sondereigentum gehören und wo die Grenzen von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum verlaufen (BGH NJW 1995, 2851, 2853; BayObLG Rpfleger 1993, 398; BayObLG DNotZ 1998, 377, 378). Was unter „Bauzeichnung“ i. S. d. § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG zu verstehen ist, wird im WEG nicht abschließend umschrieben. Nach allgemeiner Ansicht sind jedoch regelmäßig **außer Grundrissen auch Schnitte und Ansichten des Gebäudes** gemeint (BayObLGZ 1980, 227, 229 f.; BayObLG Rpfleger 1993, 398 f.; LG Stuttgart DNotZ 1973, 692; LG Lüneburg Rpfleger 1979, 314; LG Köln MittRhNotK 1984, 16; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 2852). Hierbei ist zu beachten, dass die Bauzeichnung alle Gebäudeteile erfassen muss und die zeichnerische Darstellung nur eines Teils der Gebäude nicht genügt (LG Lüneburg Rpfleger 1979, 314; BayObLG DNotZ 1998, 377, 378; LG Köln MittRhNotK 1984, 16; Bärmann/Pick, WEG, 19. Aufl. 2010, § 7 Rn. 33; Schöner/Stöber, Rn. 2852 Fn. 10).
- bb) Inwiefern von den vorstehenden Grundsätzen eine Ausnahme gemacht werden kann, wenn mehrere Gebäude auf einem Grundstück vorhanden sind, wird in der Rechtsprechung und Literatur unterschiedlich beurteilt.

Nach einer Ansicht (Bauer/v. Oefele, GBO, 3. Aufl. 2013, AT V Rn. 208; Schöner/Stöber, Rn. 2852 Fn. 10; LG Lüneburg Rpfleger 1979, 314) müssen in der Bauzeichnung **Schnitte und Ansichten aller Gebäude** enthalten sein. Dies wird

damit begründet, dass dies zur Kennzeichnung der dritten Dimension nötig sei (vgl. Bauer/v. Oefele, AT V Rn. 208).

Nach anderer Auffassung und wohl h. M. in der Literatur (OLG Düsseldorf ZMR 2000, 398; BayObLG DNotZ 1998, 377; BayObLG NJW-RR 1993, 1040, 1041; Lotter, MittBayNot 1993, 144; Demharter, GBO, 30. Aufl. 2016, Anh. zu § 3 Rn. 46) genügen **Schnitt- und Ansichtszeichnungen für diejenigen Gebäude, in denen Sondereigentum entstehen soll**. Aus Nr. 3 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift über die Abgeschlossenheit ergebe sich, dass sich die Abgeschlossenheit auf die im Wohnungs- und Teileigentum stehenden Räume beziehe. Eine Abgrenzung von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum sei weder möglich noch erforderlich, wenn das gesamte Gebäude im Gemeinschaftseigentum verbleibe (BayObLG NJW-RR 1993, 1040, 1041). Zudem wird angeführt, dass es Zweck des Aufteilungsplans sei, die Grenzen des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums klar aufzuzeigen; hierfür würden nur Pläne von Gebäuden benötigt, in denen sich Wohnungen befinden, die zur Aufteilung vorgesehen seien (Lotter, MittBayNot 1993, 144).

In der Rechtsprechung wurde diese Frage vor allem in Bezug auf selbstständige Garagenbauwerke beantwortet. Es dürfte jedoch nichts anderes gelten, wenn es sich um **andere selbstständige Bauwerke** handelt. Dies dürfte auch unabhängig davon gelten, ob die Bauwerke ober- oder unterhalb der Erdoberfläche errichtet werden. Voraussetzung dürfte aber jedenfalls stets die Selbstständigkeit des Gebäudes im Verhältnis zu anderen Gebäuden sein.

- cc) Überträgt man die vorstehenden Ausführungen auf den vorliegenden Sachverhalt, so dürfte es für die Aufteilung des in Rede stehenden Grundbesitzes in Wohnungseigentum auch der Beifügung von Bauzeichnungen bedürfen, da hier **Sondereigentum an jeweils beiden Gebäuden** begründet werden soll.

## b) Abgeschlossenheitsbescheinigung

- aa) Die Vorprüfung der Abgeschlossenheit durch die Baubehörde im Rahmen der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung soll das Grundbuchamt entlasten und die Prüfung durch eine Behörde mit technischem Sachverstand gewährleisten (Rapp, in: Beck'sches Notarhandbuch, 6. Aufl. 2015, A III Rn. 34). Dabei spielen jedoch Vorschriften des Bauplanungs- oder Bauordnungsrechts für die Frage der Abgeschlossenheit grundsätzlich keine Rolle (Schöner/Stöber, Rn. 2822; Bärman/Armbrüster, WEG, 13. Aufl. 2015, § 7 Rn. 110; GmS-OGB NJW 1992, 3290). Der Begriff der Abgeschlossenheit ist ein sachenrechtlicher Begriff, der vom Bauplanungs- und Bauordnungsrecht unabhängig ist (GmS-OGB NJW 1992, 3290, 3291). Damit ist anerkannt, dass die Baubehörde die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung allein aus bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Gründen nicht versagen darf.
- bb) Die umgekehrte Frage, ob die Baubehörde die beantragte Abgeschlossenheitsbescheinigung versagen darf oder ob die Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Grundbuchverfahren überflüssig ist, weil sich aus den vorgelegten Plänen zwingend die Abgeschlossenheit der jeweiligen Einheit ergibt, wird soweit ersichtlich weder in Rechtsprechungen noch in der Literatur erörtert. Allerdings spricht der Sinn der Abgeschlossenheitsbescheinigung, der gerade darin liegt, gegenüber dem Grundbuchamt die Beachtung des in § 3 Abs. 2 S. 1 WEG

normierten Abgeschlossenheitserfordernisses urkundlich zu belegen und dieses dabei von der Prüfung bautechnischer und baulicher Fragen zu entlasten, dafür, dass auf die Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht verzichtet werden kann. Denn das formalisierte Verfahren, das der Gesetzgeber für das Grundbuchamt vorsieht, würde ausgehebelt, wenn das Grundbuchamt selbst wiederum eine bauliche Prüfung der Abgeschlossenheit der Räume vornehmen müsste (bauliche Abgeschlossenheit, Zugangserfordernis, Ausstattung).

Hinzu kommt, dass das WEG als **einzige Form des Nachweises** für die **Abgeschlossenheit die Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 WEG** vorsieht. Andere Formen des Nachweises über das Vorliegen der Abgeschlossenheit sind dem Grundbuchamt – jedenfalls nach der insoweit h. M. – versagt (BayObLG Rpfleger 1990, 457; Staudinger/Rapp, BGB, Neubearb. 2018, § 7 WEG Rn. 28). Von der h. M. im Schrifttum und in der Rechtsprechung wird daher angenommen, das Grundbuchamt dürfe ohne Vorliegen der Abgeschlossenheitsbescheinigung in keinem Fall Wohnungseigentum im Grundbuch eintragen (BayObLG Rpfleger 1990, 457; BayObLG Rpfleger 1993, 335). Eine Mindermeinung nimmt demgegenüber an, dies könne dann nicht gelten, wenn sich das Grundbuchamt auf andere Weise vom Vorliegen der Abgeschlossenheit überzeugen kann, insbesondere wenn diese für das Grundbuchamt ausnahmsweise i. S. v. § 29 Abs. 1 S. 2 GBO offenkundig oder aktenkundig ist (Riecke/Schmied/Schneider, WEG, § 7 Rn. 101; Bub, WE 1991, 150, 154). Insbesondere *Bub* nimmt darüber hinaus an, das Grundbuchamt könne bei Fehlen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung eine freie Beweiswürdigung zu der Frage vornehmen (Bub, WE 1991, 151, 154). Er verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass die Rechtsprechung bereits entschieden habe, eine Abgeschlossenheitsbescheinigung sei nicht erforderlich, wenn ein Dauerwohnrecht an einem gesamten von mehreren Gebäuden bestellt werden solle (Bub, WE 1991, 151, 154 unter Verweis auf LG Münster DNotZ 1953, 148, 151). Er räumt allerdings selbst ein, dass die Praxis diese Auffassung für die Begründung von Wohnungseigentum an mehreren selbstständigen Gebäuden nicht übernommen habe.

U. E. kann – jedenfalls für die praktische Handhabung – der Auffassung *Bubs* nicht gefolgt werden: Da das Grundbuchamt Ermittlungen baulicher Art nach allgemeiner Meinung nicht soll anstellen müssen, kann auf die Vorlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung allenfalls dann verzichtet werden, wenn die Abgeschlossenheit für das Grundbuchamt aktenkundig oder offensichtlich ist; dies wird nur dann anzunehmen sein, wenn sie sich eindeutig aus dort bereits vorhandenen Unterlagen ergibt, etwa aus früheren Antragsstellungen (vgl. Riecke/Schmied/Schneider, WEG, § 7 Rn. 101). Bauliche Wertungen dürften dem Grundbuchamt hingegen nicht obliegen.

- cc) Aus dem Gesagten folgt, dass das Grundbuchamt aufgrund der gesetzlichen Ausgestaltung des Eintragsverfahrens grundsätzlich gehalten ist, das Erfordernis der Vorlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung einzuhalten. Allenfalls in atypisch gelagerten Ausnahmefällen kann möglicherweise hierauf verzichtet werden. Ein solcher Ausnahmefall liegt jedoch nicht schon dann vor, wenn sich aufgrund anderer Rechtsvorschriften möglicherweise die Abgeschlossenheit zwingend ergibt, da das Grundbuchamt eine weitergehende rechtliche Prüfung gerade nicht soll vornehmen müssen. Auf den von Ihnen geschilderten Fall übertragen bedeutet dies, dass das Grundbuchamt auf die Vorlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht verzichten darf.

## **2. Ergebnis**

*Nach unserem Dafürhalten* sind an den Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung bei selbstständigen freistehenden Gebäuden keine geringeren Anforderungen zu stellen als bei einem in Wohnungseigentum aufzuteilenden Gebäude. Grundrisse, Schnitte und Ansichten dürften daher erforderlich sein.