

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

KG v. 14.06.2022 - 1 W 122/22, BeckRS 2022, 43677

Anforderungen an einen Aufteilungsplan

07.02.2024

Leitsatz

1. Der Aufteilungsplan dient der klaren Abgrenzung des Sondereigentums von dem Gemeinschaftseigentum. Regelmäßig ist es erforderlich, neben Grundrissen der einzelnen Stockwerke - KG bis DG - auch Schnitte und Ansichten des Gebäudes vorzulegen. An die Darstellungen in dem Aufteilungsplan sind wegen des grundbuchverfahrensrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes besondere Sorgfaltsanforderungen zu stellen.
2. Die ausstehende Leistung eines Kostenvorschusses kann nur dann Gegenstand einer Zwischenverfügung sein, wenn es einen besonderen Grund dafür gibt, das Tätigwerden von dem Kosteneingang abhängig zu machen, diese Gründe müssen sich aus der Zwischenverfügung ergeben.
3. Ist der Antrag auf Vollzug der Teilungserklärung vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung gestellt worden, stellt das Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB kein Eintragungshindernis dar.

Sachverhalt

Am 07.05.2021 wurde von der Beteiligten ein Antrag auf Vollzug ihrer Teilungserklärung (in Wohnungs- und Teileigentum) gestellt. Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 17. Mai 2021 auf verschiedene Eintragungshindernisse hingewiesen und zum Nachweis von deren Hebung eine Frist von einem Monat gesetzt, die es in der Folge, auf Antrag des Urkundsnotars, wiederholt verlängert hat. Dem letzten Antrag auf Fristverlängerung hat das Grundbuchamt nicht mehr entsprochen und einen Beschluss erlassen.

Gegen diesen Beschluss legte die Beteiligte Beschwerde ein.

Entscheidung

Die Zurückweisung des Antrags vom 7. Mai 2021 ist nicht gerechtfertigt. Denn eine solche setzt nach § 18 Abs. 1 S. 2 GBO voraus, dass die vorangegangene Zwischenverfügung rechtmäßig war und das bezeichnete Hindernis tatsächlich bestand. Zwar hat das Grundbuchamt zu Recht die Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung, § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 WEG, sowie des Aufteilungsplans, § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG, in der Form des § 29 Abs. 1 S. 2 GBO gefordert. Denn in dem ursprünglichen Antrag waren diese Unterlagen nur in einfacher Kopie beigelegt, was im Grundbuchverfahren nicht ausreicht.

Allerdings liegt kein, wie vom Grundbuchamt angenommener, Widerspruch von § 2 der Gemeinschaftsordnung zu der Regelung, dass bezeichnete Räume keinem Sondereigentum zugeordnet sein sollen, vor. Die ausstehende Zahlung eines Kostenvorschusses konnte nicht Teil der Zwischenverfügung sein, da sie kein Eintragungshindernis war. Gemäß § 13 GNotKG kann eine beantragte Handlung in Grundbuchangelegenheiten nur dann von der Zahlung eines Vorschusses abhängig gemacht werden, wenn dies notwendig ist, um sicherzustellen, dass die entsprechende Gebühr beglichen wird. Das Grundbuchamt hat jedoch nicht explizit in

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

der Zwischenverfügung angegeben, warum genau dies im vorliegenden Fall notwendig sein sollte. Da die Beteiligte die Abgeschlossenheitsbescheinigung und den Aufteilungsplan in grundbuchgerechter Form vorgelegt hat, liegen die Voraussetzungen für die Zurückweisung des Antrags nach § 18 Abs. 1 S. 2 GBO nicht mehr vor.

Der Antrag kann dennoch noch nicht vollzogen werden, da es Hindernisse gibt, die allerdings behoben werden können. Demnach ist das Grundbuchamt anzuweisen, eine weitere Zwischenverfügung zu erlassen. Zunächst muss ein hinreichender Aufteilungsplan vorgelegt werden. Es gibt Anforderungen bezüglich des Einreichens von Bauplänen, die die klare Abgrenzung zwischen individuellem und gemeinschaftlichem Eigentum gewährleisten sollen. Die vorgelegten Pläne erfüllen diese nicht vollständig. Es gibt Probleme mit der Nummerierung und Kennzeichnung bestimmter Räume und Balkone, die entsprechend korrigiert werden müssen, um eine genaue Abgrenzung des individuellen und gemeinschaftlichen Eigentums sicherzustellen.

Hingegen lagen die sonst genannten Hindernisse nicht vor. Zwar war bisher erforderlich, dass man den Grundrissen entnehmen können musste, ob sämtliche Wohnungen über WC und Ausschlüsse verfügen. Dieser Anforderung wurde vorliegend nicht entsprochen. Allerdings ist diese Verwaltungsvorschrift inzwischen außer Kraft und an ihre Stelle eine andere Verwaltungsvorschrift getreten, die keine Regelung über die Mindestausstattung von Wohnungen mehr enthält, da dies nicht Zweck des Wohnungseigentumsrechts ist. Ein besonderer Lageplan ist entbehrlich, da an Stellplätzen oder Freiflächen vorliegend kein Sondereigentum begründet werden soll und sich die Lage des Grundstücks aus dem im Grundbuch in Bezug genommenen Liegenschaftskataster ergibt. Schließlich hat der Senat entschieden, dass das Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB im Anwendungsbereich des § 878 BGB kein Eintragungshindernis darstellt. Ist die dingliche Einigung bindend geworden und der Eintragungsantrag bei dem Grundbuchamt gestellt worden, können danach eintretende Verfügungsbeschränkungen einen Rechtserwerb nicht mehr beeinflussen, § 878 BGB. Dies gilt entsprechend bei einer Aufteilung nach § 8 WEG. Da die Beteiligte den Antrag auf Vollzug ihrer Teilungserklärung vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung gestellt hat, sind die Voraussetzungen des § 878 BGB erfüllt. Hieran ändert auch der angefochtene Beschluss nichts, da er nicht rechtmäßig ergangen ist. Bei Erlass bestand nämlich noch kein Anlass für die Zurückweisung, zudem hätte dem letzten Antrag auf Fristverlängerung entsprochen werden sollen.

Praxishinweis

Das KG hat betont, dass an die Darstellungen in dem Aufteilungsplan wegen des grundbuchverfahrensrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes besondere Sorgfaltsanforderungen zu stellen sind. Das Grundbuchamt sollte also etwaige Hindernisse genau überprüfen und angemessene Fristen für die Behebung der Hindernisse setzen.