

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

KG v. 13.10.2022 - 1 W 396/21, BeckRS 2022, 35586

Keine Mindestausstattung als Voraussetzung für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung

09.02.2024

Leitsatz

Nach der AVA vom 6. Juli 2021 bedarf es keiner aus dem Aufteilungsplan ersichtlichen Mindestausstattung für die Abgeschlossenheit einer Wohnung i.S.v. § 3 Abs. 3 WEG.

Sachverhalt

Die Beteiligte stellte einen Antrag auf Vollzug einer Teilungsanordnung. Das Grundbuchamt war jedoch in seiner Zwischenverfügung der Meinung, der vorgelegte Aufteilungsplan für das Erdgeschoss sei nicht hinreichend. Er müsse durch das Bezirksamt dahingehend ergänzt werden, dass der an den Innenhof grenzende Raum "WC" mit der Nr. 2 zu kennzeichnen sei.

Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten.

Entscheidung

Die Zwischenverfügung wird aufgehoben. Zwar genügt der Aufteilungsplan nicht den Anforderungen von § 7 Abs. 4 Satz 1 WEG. Denn es besteht ein Widerspruch zwischen dem Grundriss und dem Aufteilungsplan.

Allerdings ist es nicht mehr zwingend erforderlich, das Badezimmer zum Sondereigentum zu bestimmen. Zum einen dürfte mit der Gästetoilette eine Wasserversorgung, Ausguss und WC innerhalb der Wohnung vorhanden sein. Zum anderen ist diese Mindestausstattung nach der AVA für die Abgeschlossenheit i. S. v. § 3 Abs. 3 WEG nicht mehr erforderlich, da die AVA gerade keine gesonderten Anforderungen für die Abgeschlossenheit von Wohnungen mehr vorsieht. Gemäß § 8 Abs. 1 AVA i.V.m. Anlage 1 wird lediglich bescheinigt, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 WEG vorliegen. Auch findet die Ansicht des Verordnungsgebers, dass keine inhaltlichen Änderungen zur Allgemeinen Verwaltungsvorschrift vom 19.03.1974 bestünden, im vorrangigen Wortlaut der AVA keine Stütze. Der gesetzliche Begriff "in sich abgeschlossen" erfasst nur die Abgeschlossenheit im engeren räumlichen Sinn und keine bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Schließlich ist es auch nicht nach § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO inhaltlich unzulässig, ohne eine Mindestausstattung für im Sondereigentum stehende Räume, Wohnzwecke gemäß § 1 Abs. 2 WEG zu bestimmen. Vielmehr ist es Sache des jeweiligen Sondereigentümers, etwaige bauordnungsrechtliche Vorgaben zu erfüllen.

So kann das Badezimmer zum Gemeinschaftseigentum bestimmt werden, wenn die Beteiligte dies tatsächlich wollen sollte. Allerdings ist im Eintragungsverfahren auf klare und eindeutige Eintragungsgrundlagen hinzuwirken, auch wenn die Teilungserklärung auslegungsfähig ist und im Zweifel kein Sondereigentum entsteht. Vorliegend wurde die Kennzeichnung des Badezimmers mit Nr. 2 nach dem Gesamtzusammenhang offensichtlich nur versehentlich unterlassen.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Praxishinweis

Der Gesetzgeber hat die WEG-Reform zum Anlass genommen, die AVA zu ändern. Nach dem jetzt geltenden § 5 AVA sind Wohnungen bereits dann abgeschlossen, wenn sie baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Nach Ansicht des KGs werden eine in der Wohnung liegende Wasserversorgung, Abguss und WC von der AVA nun nicht mehr gefordert. Den Gesetzesmaterialien nach sollen für die Abgeschlossenheit jedoch ausdrücklich keine inhaltlichen Änderungen zu der alten Fassung gelten.