

IV. Schließung des Grundstücksgrundbuchs

Mit der Anlegung der Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbücher ist das bisherige Grundbuchblatt des Grundstücks nach § 7 Abs. 1 Satz 3 WEG von Amts wegen zu schließen, sofern auf dem Grundbuchblatt nicht weitere, von der Teilung nicht erfasste Grundstücke gebucht sind. Gleichwohl **besteht** das Grundstück im Rechtssinne **fort** (OLG Hamm DNotZ 2001, 216; NK-BGB/Heinemann WEG § 1 Rn. 6) und kann Gegenstand rechtsgeschäftlicher Verfügungen sein, insbesondere bei der Bestellung von Dienstbarkeiten (OLG Zweibrücken ZWE 2014, 123; BayObLG ZMR 1995, 421; Elzer ZWE 2011, 19) oder bei der Verkleinerung oder Vergrößerung des Grundstücks (Riecke/Schmid/Schneider WEG § 7 Rn. 30; → § 1 Rn. 45).

War das aufgeteilte Grundstück als **Ganzes** Belastungsgegenstand dinglicher Rechte, setzen sich diese nach der Aufteilung an allen neuen Wohnungseigentumseinheiten fort. Grundpfandrechte und Reallasten werden Gesamtrechte (vgl. §§ 1132 Abs. 1 Satz 1, 1192 Abs. 1, 1200 Abs. 1, 1107 BGB). Die Zustimmung von Drittberechtigten ist nicht erforderlich (→ § 3 Rn. 74). Bei Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten richtet sich der betreffende Anspruch gegen sämtliche Miteigentümer, was die Zustimmung solcher Berechtigter ebenfalls entbehrlich macht (ausf. hierzu Riecke/Schmid/Schneider WEG § 7 Rn. 43 ff.). Soweit aber die Aufteilung dazu führt, dass bestimmte Teile des Grundstücks außerhalb des Ausübungsbereichs der Dienstbarkeit liegen, werden diese Einheiten von der Belastung frei (OLG Hamm ZWE 2000, 373; OLG Oldenburg NJW-RR 1989, 273).

Zu **Verfügungen** am aufgeteilten Grundstück, insbesondere dessen Vergrößerung oder Verkleinerung sowie der Bestellung von Dienstbarkeiten → § 1 Rn. 38 ff.

C. Eintragungsvoraussetzungen

I. Allgemeine Voraussetzungen

Neben den in § 7 WEG genannten Anforderungen sind auch die allgemeinen Verfahrensvorschriften der GBO einzuhalten. Die Anlegung von Wohnungsgrundbüchern erfordert deshalb einen (formlosen) **Antrag** (§ 13 GBO) und eine **Bewilligung** des Betroffenen (§ 19 GBO). Bei der vertraglichen Aufteilung ist zusätzlich § 20 GBO (materielles Konsensprinzip) zu beachten, da auf Grund von § 4 Abs. 2 Satz 1 WEG auch die für die Auffassung einschlägigen Normen der Grundbuchordnung Anwendung finden (str., → § 4 Rn. 4). Sowohl für die Bewilligung als auch die Einigung ist die Form des § 29 GBO zu beachten.

II. Beizufügende Anlagen gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 WEG

Als **Anlagen** sind der Eintragungsbewilligung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 WEG der **Aufteilungsplan** und die **Abgeschlossenheitsbescheinigung**

in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO (KG ZMR 2023, 128; FGPrax 2021, 147) beizufügen.

- 27 **1. Beifügen.** Beifügen bedeutet nicht Mitbeurkundung als Anlage (§§ 9 Abs. 1 Satz 3, 44 BeurkG), sondern Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung müssen zur Eintragung **vorgelegt** und die Zusammengehörigkeit mit der Eintragungsbewilligung deutlich werden (KG ZWE 2021, 445; ZMR 2015, 881; OLG Düsseldorf ZWE 2010, 368; BayObLG DNotZ 2003, 275; Hügel NotBZ 2003, 149). Eine irgendwie geartete körperliche Verbindung mit dem Teilungsvertrag oder der Teilungserklärung ist nicht erforderlich. Es genügt, wenn der behördlich bestätigte Aufteilungsplan als „andere Voraussetzung der Eintragung“ iSv § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO mit dem Antrag auf Eintragung vorgelegt wird (OLG Düsseldorf ZWE 2010, 368). Der Aufteilungsplan steht somit als eigenständiges Element neben der Eintragungsbewilligung des Eigentümers und ist nicht ihr Bestandteil.
- 28 **2. Aufteilungsplan. a) Funktion.** Sondereigentum kann wirksam nur entstehen, wenn es bei der Begründung sachenrechtlich eindeutig von anderem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum abgegrenzt wird (→ § 3 Rn. 8). Für diese notwendige Abgrenzung tritt der Aufteilungsplan im Wohnungseigentumsrecht an die Stelle der Vermessung und katastermäßigen Erfassung eines Grundstücks; er hat eine vergleichbare Aufgabe wie das Liegenschaftskataster für die Lage eines Grundstücks in der Natur (BGH NZM 2018, 794 Rn. 12; NJW 2016, 473 Rn. 10; NJW 2008, 2982 Rn. 12; KG RNotZ 2023, 24 Rn. 17; OLG Düsseldorf ZMR 2016, 895). Durch die Bezugnahme der Eintragung auf die Bewilligung wird der Aufteilungsplan gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 WEG Inhalt des Grundbuchs (BGH NJW 2008, 2982 Rn. 12; BGH NJW 1995, 2851; KG RNotZ 2023, 24 Rn. 16) und sichert so die **sachenrechtlich** notwendige **Bestimmtheit** (BGH NJW 2016, 473 Rn. 10; OLG Zweibrücken NZM 2006, 586; BayObLG NJW-RR 2003, 446). Insoweit nimmt er auch am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil (KG RNotZ 2023, 24 Rn. 17; OLG München ZWE 2010, 463; BayObLG DNotZ 1980, 745).
- 29 Häufig enthalten Aufteilungspläne über ihre sachenrechtliche Abgrenzungsfunktion hinaus **Nutzungsangaben** zu den Räumlichkeiten. Die Bedeutung solcher Nutzungsangaben kann in einem unverbindlichen Nutzungsvorschlag oder in einer Zweckbestimmungserklärung für die betreffende Raumeinheit liegen (ausführlich → § 10 Rn. 106). Bei Unklarheiten bedarf es einer nach objektiven Gesichtspunkten zu ermittelnden Auslegung (→ Rn. 20). Hierbei ist davon auszugehen, dass ein Aufteilungsplan seiner sachenrechtlichen Abgrenzungsfunktion entsprechend grundsätzlich nur die räumliche Abgrenzung und nicht die Nutzung der Räumlichkeiten regelt. Grundsätzlich ist es **nicht** seine Aufgabe, die Art und Weise des Gebrauchs zu regeln. Soll der Aufteilungsplan ausnahmsweise auch die Nutzung verbindlich regeln, muss dies eindeutig aus der Bezugnahme in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung hervorgehen (BGH NZM 2017, 224 Rn. 17; BGH NZM 2015, 595 Rn. 6; ZWE 2013, 20 Rn. 5; NZM 2010, 407 Rn. 8; OLG Düsseldorf ZMR 2016, 895; OLG Frankfurt a. M. NZM 2013, 153; krit. hierzu Schmid NZM 2010, 853).

b) Anforderungen. Der Aufteilungsplan ist in § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 **30** WEG definiert als „eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Baubezeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes und des Grundstücks sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks ersichtlich ist; alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.“ Ein bestimmter Maßstab für den Aufteilungsplan ist nicht vorgeschrieben, jedoch muss der Maßstab eine angemessene Lesbarkeit der Bauzeichnung sicherstellen. Der Maßstab kann für die einzelnen Planseiten unterschiedlich sein (Schneider ZfR 2023, 116). Die einzelnen Planseitendürfen aber das Format DIN A3 nicht übersteigen (§ 3 Abs. 3 der allg. Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Satz Nr. 2 WEG und § 32 Nr. 2 vom 6.7.2021; abgedruckt im → Anh. I). Diese Anforderungen binden nur die Baubehörde, weil sich die AVA als Verwaltungsvorschrift nur an die Behörde richtet. Das Grundbuchamt darf bei einem falschen Format die Eintragung nicht ablehnen, weil das materielle Recht keine Vorgaben für das Format macht (Schneider ZfR 2023, 117; Wobst MittBayNot 2022, 323). Bei bestehenden Gebäuden hat der Aufteilungsplan dem tatsächlichen Baubestand zu entsprechen (BayVGH NZM 1999, 260).

Weil der Aufteilungsplan die Aufgabe hat, die sachenrechtliche Aufteilung **31** des ganzen Gebäudes und des Grundstücks nach Größe und Lage des gemeinschaftlichen Eigentums und Sondereigentums sowie deren exakte räumliche Abgrenzung zueinander zu ergeben (BGH NJW 2004, 1798; 1995, 2851), muss er diese **eindeutig** und **klar** erkennen lassen. Erforderlich sind hierzu Grundrisse der einzelnen Stockwerke einschließlich Keller, Dachgeschoss und eines evtl. Spitzbodens (BayObLG MittBayNot 1997, 291) sowie Schnitte und Ansichten des Gebäudes (KG NZM 2022, 983; BayObLG DNotZ 2003, 275; Kümmel NotBZ 2022, 443). Die **vertikalen** und die **horizontalen** Grenzen eines jeden dem Sondereigentum zugewiesenen Raumkubus müssen erkennbar sein (Kümmel NotBZ 2022, 442). Die Innenaufteilung der einzelnen Einheiten muss sich aus dem Aufteilungsplan nicht ergeben, weil diese für die Eigentumszuordnung ohne Bedeutung ist. Eine Angabe von Wohnungs- oder Nutzungsflächengröße ist ebenfalls nicht erforderlich; diesbezügliche Angaben werden nicht Inhalt der Eintragung und nehmen am öffentlichen Glauben nicht teil (Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 2852). Der Teilungsplan muss den Standort des Gebäudes angeben (OLG Hamm DNotZ 1977, 308). Erforderlich ist nach der Neufassung des § 7 WEG auch die eindeutige Kennzeichnung der Aufteilung der außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks durch einen **Lageplan**. Nur so werden Freiflächen nach § 3 Abs. 2 WEG ersichtlich. Ein amtlicher Lageplan ist sinnvoll, aber nicht erforderlich (Kümmel NotBZ 2022, 449; aA Riecke/Schmid/Schneider WEG § 7 Rn. 88). Ein Lageplan ist aufgrund des eindeutigen Wortlauts auch dann notwendig, wenn an Außenflächen weder Sondereigentum an Stellplätzen noch Annexeigentum gem. § 3 Abs. 2 WEG geschaffen wird (Zimmer ZWE 2021, 439; Forscher ZNotP 2021, 202; aA KG ZMR 2023, 128; Kümmel NotBZ 2022, 448).

- 32 Soll an baulich selbständigen **Garagen** Sondereigentum begründet werden, sind dem Grundbuchamt mit dem Eintragungsantrag auch für diese Gebäudeteile (Räume) die in § 7 Abs. 4 WEG genannten Unterlagen vorzulegen (OLG Düsseldorf FGPrax 2000, 131). Verleiht hingegen die baulich selbständige Garage im gemeinschaftlichen Eigentum, sind Ansichten und Schnitte entbehrlich, es genügt ein Grundrissplan (OLG Düsseldorf FGPrax 2000, 131; BayObLG NJW-RR 1993, 1040; aA Kümmel NotBZ 2022, 445; Lotter MittBayNot 1993, 144; auch kein Grundrissplan).
- 33 **Stellplätze** sowie außerhalb des Gebäudes liegende **Teile des Grundstücks** müssen gem. § 3 Abs. 3 WEG durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sein. Die Maßangaben müssen so genau sein, dass sie es im Streitfall ermöglichen, den räumlichen Bereich des Sondereigentums eindeutig zu bestimmen. Dafür muss sich aus dem Plan in der Regel die Länge und Breite der Fläche sowie ihr Abstand zu den Grundstücksgrenzen ergeben (BT-Drs. 19/18791, 39). Eine Markierungspflicht auf dem Grundstück ist dagegen – anders als nach § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG aF – nicht erforderlich. Den Wohnungseigentümern bleibt es unbenommen, die Sondereigentumsbereiche dennoch auf dem Grundstück zu markieren; auf den Umfang des Sondereigentums wirkt sich dies aber nicht aus.
- 34 Durch die Siegelung der Behörde genügt der Aufteilungsplan den formellen Anforderungen des § 29 Abs. 1 GBO im Grundbuchverkehr. Entspricht jedoch der Aufteilungsplan im Einzelfall nicht den formellen Anforderungen des Grundbuchsrechts, hindert dies nicht die wirksame Begründung von Wohnungseigentum, wenn das Grundbuchamt gleichwohl die Aufteilung im Grundbuch vollzieht und der Aufteilungsplan im Übrigen den gesetzlichen Anforderungen entspricht (OLG München ZWE 2013, 450).
- 35 **c) Nummerierungsgebot. aa) Grundsatz.** Für den Aufteilungsplan fordert § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Hs. 2 WEG, dass alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks mit der jeweils **gleichen Nummer** zu kennzeichnen sind. Die Nummern müssen hingegen nicht fortlaufend sein (OLG Frankfurt a. M. Rpfleger 2022, 499). Diese formelle Anforderung dient dazu, durch eine eindeutige Identifikation der im Sondereigentum stehenden Räume und Teile des Grundstücks den unverzichtbaren **Bestimmtheitsgrundsatz** des Sachenrechts zu gewährleisten (RNotZ 2023, 24; OLG München ZWE 2019, 207; Hügel RNotZ 2009, 48; Grziwotz DNotZ 2009, 405). Das Nummerierungsgebot ist zwar keine reine Ordnungsvorschrift oder Sollvorschrift (Bärmann/Armbrüster WEG § 7 Rn. 84; aA OLG Düsseldorf ZMR 2004, 611), aber letztlich nicht mehr als eine verfahrensrechtliche Umsetzung und Gewährleistung der materiellen Anforderungen an den sachenrechtlichen Begründungsakt. Es verfolgt als formelle Anforderung darüber hinaus kein eigenständiges weiteres Ziel und enthält für die Begründung von Wohnungseigentum keine strengere Anforderung als es der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz verlangt. Ein Verstoß gegen das Nummerierungsgebot ist deshalb nur relevant, wenn hierdurch zugleich der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz verletzt wird (→ § 3 Rn. 78).

bb) Anwendungsbereich. Da eine rechtsgeschäftliche Kompetenz zur Begründung von Sondereigentum für Räume und Teile des Grundstücks besteht (→ § 5 Rn. 10), ist auch hierfür ein Aufteilungsplan erforderlich. Aus diesem Grund gilt das Nummerierungsgebot auch sowohl für die Begründung von Sondereigentum an Räumen als auch für die im Sondereigentum stehenden Teile des Grundstücks, was sich im Übrigen auch aus dem Wortlaut von § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Hs. 2 WEG ergibt. Der Bereich zugewiesener **Sondernutzungsrechte** kann, muss aber nicht im Aufteilungsplan dargestellt werden (OLG München ZMR 2016, 305; OLG Düsseldorf ZWE 2010, 368), weil durch die Begründung von Sondernutzungsrechten keine Eigentumszuordnung erfolgt. Das Nummerierungsgebot kann für Sondernutzungsrechte deshalb keine Geltung beanspruchen (Kümmel NotBZ 2022, 452; NK-BGB/Heinemann WEG § 7 Rn. 5; aA OLG Düsseldorf ZMR 2004, 611; Bärmann/Armbrüster WEG § 7 Rn. 85).

Das Nummerierungsgebot gilt nur für die Begründung von Wohnungseigentum (BayObLG WE 1992, 290). Bei einer späteren Veräußerung einzelner Sondereigentumsräume (→ § 4 Rn. 12 ff.) kann die vorhandene Nummerierung beibehalten werden. Bei **späteren Veränderungen** tritt das Erfordernis des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Hs. 2 WEG hinter den Grundsatz zurück, dass es möglich sein muss, aus dem Grundbuch alle Veränderungen des Gegenstandes und des Umfanges des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums nachzuvollziehen. Die neue Zuteilung lässt die Abgrenzung des jeweiligen Sondereigentums vom anderen Sondereigentum sowie vom gemeinschaftlichen Eigentum unberührt, die Grenzen verändern sich nicht (vgl. auch Westermeier MittBayNot 2004, 265). Die dingliche Zuordnung ergibt sich aus der Beschreibung in der geänderten Teilungserklärung (vgl. Grziwotz DNotZ 2009, 408). Der ursprüngliche Aufteilungsplan verliert so zwar an Aussagekraft, weil er durch Nachträge Veränderungen erfahren hat. Der Bestimmtheitsgrundsatz ist aber nicht berührt, weil die neue Zuordnung sich aus der Änderungsurkunde in Verbindung mit den dortigen Anlagen zu ergeben hat, die ihrerseits dem grundbuchrechtlichen Bestimmtheitserfordernis genügen müssen (OLG München ZWE 2019, 207; ZWE 2017, 309; OLG München ZWE 2010, 421).

cc) Verstöße. Das System der Durchnummerierung aller im Sondereigentum stehenden Räume und Grundstücksteile wird in der Praxis häufig ganz oder teilweise missachtet bzw. modifiziert, obwohl bei stringenter Beachtung Verstöße gegen materiell rechtliche Vorgaben ausgeschlossen sind. Für den Umgang mit solchen Abweichungsfällen muss untersucht werden, ob trotz Verstoßes eine sachenrechtlich eindeutige Eigentumszuweisung vorliegt. Erforderlich hierfür ist eine Auslegung der jeweiligen Begründungsurkunde. Es gelten hierzu die unter → Rn. 20 dargestellten Grundsätze. Ist bei objektiver Betrachtung trotz dieses Verstoßes dem Bestimmtheitsgrundsatz genügt, ist Sondereigentum wirksam entstanden. Führt hingegen die fehlende Nummerierung zu unauflösbaren Auslegungsfragen, ist Sondereigentum nicht entstanden (→ § 3 Rn. 78).

Sofern die Zuordnung zum Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentum sachenrechtlich eindeutig ist, muss somit nicht jeder Raum, der zur selben

Einheit gehört, mit derselben Nummer bezeichnet werden (BayObLG Rpfleger 1982, 21; Staudinger/Rapp/Wobst WEG § 7 Rn. 33). Dies gilt insbesondere für Kleinsträume wie Abstellkammern in einer Einheit. Bei Einzelräumen außerhalb der Einheit wie Keller, Speicher oder Hobbyraum wird dies hingegen regelmäßig ausscheiden. Ein Raum, gleich ob innerhalb der Einheit oder an sie angebaut, der von der Umgrenzung der Einheit umfasst und nur durch diese zugänglich ist, kann in aller Regel nur als Teil der betreffenden Sondereigentumseinheit verstanden werden (KG RNotZ 2023, 24; Hügel RNotZ 2009, 50). Entscheidend ist, ob die Einheiten im Aufteilungsplan so mit Nummern gekennzeichnet sind, dass für jeden objektiven Betrachter erkennbar ist, welche Räume und Grundstücksteile zu einer Sondereigentumseinheit zählen. Das Beifügen eines Buchstabens ist dann unproblematisch, wenn sich hierdurch keine Zuordnungsprobleme ergeben (OLG Frankfurt a. M. Rpfleger 2022, 499). Dasselbe gilt für farbige Umrandungen. Es kann genügen, wenn die zusammengehörigen Räume farblich umrandet und mit einer Nummer versehen sind (BayObLG Rpfleger 1982, 21; LG Köln ZMR 2003, 66).

- 40 **d) Vorläufiger Aufteilungsplan.** Abgeschlossenheitsbescheinigung und behördlich bestätigter Aufteilungsplan müssen **bei der Beurkundung** des Teilungsvertrags bzw. der Teilungserklärung **noch nicht vorliegen**. Es genügt, wenn diese im Zeitpunkt der Antragstellung beim Grundbuchamt vorgelegt werden (→ Rn. 25). Unabhängig davon muss die jeweilige Aufteilungsurkunde jedoch dem sachenrechtlichen Bestimmtheitserfordernis genügen. Theoretisch kann dies auch zB durch eine Beschreibung im Text der Teilungserklärung erfolgen (Peters BWNotZ 1991, 88), wobei eine solche Vorgehensweise jedoch zumindest bei größeren Gebäuden kaum umzusetzen ist. In der Praxis verwendet man deshalb in den Fällen, in denen der behördlich bestätigte Aufteilungsplan bei Beurkundung der Aufteilungsurkunde noch nicht vorliegt, einen **vorläufigen Aufteilungsplan** (ausf. Hügel NotBZ 2003, 147). Dieser muss den Formvorschriften für die Begründung von Wohnungseigentum entsprechen, da er der Erfüllung des sachenrechtlichen Bestimmtheitserfordernisses dient und damit Teil der Urkunde ist. Dies bedeutet, die vorläufigen Aufteilungspläne sind der Urkunde als echter Bestandteil beizufügen (§§ 9 Abs. 1 Satz 3, 44 BeurkG).
- 41 Ein vorläufiger Aufteilungsplan dient somit (nur) der Erfüllung des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes und stellt naturgemäß keinen behördlich bestätigten Aufteilungsplan iSv § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG dar. Erst wenn Letzterer vorliegt, kann die Aufteilungsurkunde dem Grundbuchamt zum Vollzug vorgelegt werden. Inhaltlich müssen der vorläufige und der endgültige Aufteilungsplan übereinstimmen, bei Abweichungen ist eine Nachbeurkundung erforderlich. Bei Übereinstimmung ist eine Nachtragsbeurkundung oder Identitätserklärung des Notars nicht notwendig (BayObLG DNotZ 2003, 275 mAnm Schmidt). Die erforderliche Überprüfung der Übereinstimmung von vorläufigem und endgültigem Aufteilungsplan muss das Grundbuchamt vornehmen (BayObLG DNotZ 2003, 275).

e) Aufteilungsplan bei Unterteilung/Vereinigung von Wohnungseigentum. Zur Notwendigkeit eines neuen Aufteilungsplans bei Unterteilung oder Vereinigung von Wohnungseigentum → § 8 Rn. 41 und Rn. 55. 42

3. Abgeschlossenheitsbescheinigung. Gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG ist zwingend zur Eintragung der Aufteilung im Grundbuch dem Grundbuchamt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorzulegen. Mit dieser Bescheinigung der Bauaufsichtsbehörde ist dem Grundbuchamt nachzuweisen, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 WEG vorliegen. Sonder Eigentum soll nach dieser Vorschrift nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen und sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind (→ § 3 Rn. 34 ff.). Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist deshalb **formelle Eintragungsvoraussetzung**, ohne deren Vorliegen das Grundbuchamt Wohnungs- und Teileigentum nicht eintragen darf. Denn das Grundbuchverfahren ist streng formalisiert. Sonstige Ermittlungen oder Beweiserhebungen über das etwaige Vorliegen der Abgeschlossenheit trotz Fehlens einer Abgeschlossenheitsbescheinigung sind dem Grundbuchamt versagt. Andere Nachweisformen für die Abgeschlossenheit sind ausgeschlossen (OLG Frankfurt a. M. ZWE 2018, 160; BayObLG DNotZ 1991, 477; Staudinger/Rapp/Wobst WEG § 7 Rn. 45). Die Abgeschlossenheitsbescheinigung stellt vielmehr die einzige Möglichkeit dar, dem Grundbuchamt die Abgeschlossenheit nachzuweisen (OLG Frankfurt a. M. ZWE 2018, 160; ZWE 2012, 34). **Stellplätze und Grundstücksflächen** im Freien (§ 3 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 WEG) sind vom Abgeschlossenheitserfordernis, das für Räume gilt, **ausgenommen**. An dessen Stelle treten gem. § 3 Abs. 3 WEG Maßangaben für die betreffenden Flächen im Aufteilungsplan. 43

Die Vorprüfung der Abgeschlossenheit durch die Baubehörde im Rahmen der Abgeschlossenheitsbescheinigung soll das Grundbuchamt entlasten und die Prüfung durch eine Behörde mit technischem Sachverstand garantieren. Sie trifft aber keine Aussage über die baurechtlich zulässige Nutzung (KG MittBayNot 2008, 209). Der teilende Eigentümer ist verpflichtet, der Baubehörde eine den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechende Bauzeichnung vorzulegen (BayObLG MittBayNot 1994, 225). Die Baubehörde kann die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht davon abhängig machen, dass die Anforderungen des aktuellen Bauordnungsrechts des jeweiligen Bundeslandes hinsichtlich der Trennwände und Geschosdecken erfüllt sind (GmS-OGB NJW 1992, 3290). 44

Die Bescheinigung der Abgeschlossenheit stellt keinen Verwaltungsakt dar, sondern ist eine behördliche Wissensmitteilung (BGH NJW 1991, 1611). Aus diesem Grund ist im Versagungsfall die **allgemeine Leistungsklage** und nicht eine Verpflichtungsklage das richtige Rechtsmittel (BVerwG NJW 1997, 71; NJW-RR 1988, 649). Mangels Verwaltungsaktqualität kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung durch die ausstellende Behörde ohne Bindung an die §§ 48 ff. VwVfG **aufgehoben** werden, wenn der betreffende Aufteilungsplan durch bauliche Veränderungen des Gebäudes unrichtig geworden ist und den Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums nicht mehr zutreffend darstellt (BVerwG NJW 1997, 71). 45

- 46 Eine einmal erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung **verfällt nicht**, sie wird nicht durch Zeitablauf unwirksam. Dies gilt jedoch nur, sofern die Bescheinigung richtig ist, insbesondere der der Bescheinigung zugrunde liegende Aufteilungsplan mit den aktuellen wirklichen Verhältnissen betreffend die bescheinigte Abgeschlossenheit der Räume übereinstimmt. Ein langer Zeitraum zwischen der Erteilung und der Vorlage beim Grundbuchamt begründet noch keinen Zweifel an der Richtigkeit der Bescheinigung (OLG Schleswig RNotZ 2012, 335). Eine (neue) Abgeschlossenheitsbescheinigung ist zudem **entbehrlich**, wenn für das Grundbuchamt die Abgeschlossenheit durch eine frühere Antragstellung offen- oder aktenkundig iSv § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO ist (Riecke/Schmid/Schneider WEG § 7 Rn. 101; Bub WE 1991, 154). Dies kann im Ergebnis aber nur dann gegeben sein, wenn sich eine alte Abgeschlossenheitsbescheinigung in den Grundakten befindet. Damit ist auch in diesem Fall dem Formerfordernis des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG genüge getan. Eine freie (baurechtliche) Beweiswürdigung ist dem Grundbuchamt in jedem Fall verwehrt.
- 47 Die **Verwaltungsgebühren** für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung richten sich nach jeweiligem Landesrecht. Die Höhe korreliert in aller Regel mit der Anzahl der gebildeten Einheiten. Hierbei soll es keinen Unterschied machen, ob es sich um Wohnungseinheiten oder um (kleine) Stellplatzeinheiten handelt. Diese fehlende Differenzierung verstöße nicht gegen das Äquivalenzprinzip (VG Düsseldorf BeckRS 2012, 57393), so dass die Gebühr im Einzelfall eine beträchtliche Höhe erreichen kann.
- 48 Zur Notwendigkeit einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung bei **Unterteilung** oder **Vereinigung** von Wohnungseigentum → § 3 Rn. 52 ff.

III. Weitere Eintragungsvoraussetzungen

- 49 **1. Genehmigungen.** Sowohl die Teilung gem. § 8 WEG als auch die vertragliche Begründung nach § 3 WEG bedürfen unter den Voraussetzungen der §§ 1643 Abs. 1, 1821 Abs. 1 Nr. 1, 1908i, 1915 BGB der Genehmigung des **Familiengerichts bzw. des Betreuungsgerichts**, da die Begründung von Sondereigentum eine Verfügung über ein Grundstück nach § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB darstellt (Riecke/Schmid/Schneider WEG § 7 Rn. 75; Schöner/Stöber GrundbuchR. 2850; aA für die Teilungserklärung gem. § 8 WEG, KG ZWE 2015, 118; Bärmann/Armbrüster WEG § 2 Rn. 33). Die Zustimmung eines **Ehegatten** gem. § 1365 BGB ist für die Teilung nach § 8 WEG nicht erforderlich, weil hierdurch das Vermögen des aufteilenden Eigentümers noch nicht geschmälert wird (Bärmann/Armbrüster WEG § 2 Rn. 37).
- 50 Die Aufteilung in Teil- oder Wohnungseigentum kann zudem einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB bedürfen, wenn die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung eine solche Genehmigungspflicht für Gebiete eingeführt hat, für die Gemeinden eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (**Milieuschutz**) erlassen haben (zu Anwendungsproblemen dieser Norm DNotI-Report 1997, 160). Entsteht diese Verfügungsbeschränkung aber erst nach Eingang des Vollzugsantrags bei dem Grundbuchamt, ist