



Aufteilungsplan und Abgeschlossenheits- bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Teil 2 – Teil 1 in FORUM 1/2023

AUTOR Egbert Kümmel | Berlin

Nachdem sich der erste Teil dieses Beitrags zum Wohnungseigentumsgesetz in der vergangenen Ausgabe des FORUM bereits intensiv mit zahlreichen rechtlichen Details des Aufteilungsplans befasst hat, wird der zweite Teil im Folgenden Einzelheiten der sogenannten Abgeschlossenheitsbescheinigung darstellen.

Mit Bezugnahme auf den Stand der Rechtsprechung und die Literatur wird neben den rechtlichen Grundlagen der Abgeschlossenheitsbescheinigung u. a. das Verhältnis zwischen der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit der Bebauung und der Abgeschlossenheitsbescheinigung eingehend erörtert.

2 | ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

2.1 | Definition, Funktion

Bei der Abgeschlossenheitsbescheinigung handelt es sich nach der Legaldefinition des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG um eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 WEG vorliegen. Gemäß § 3 Abs. 3 WEG soll Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

Die Bescheinigung soll nach der Vorstellung des Gesetzgebers eine Arbeitserleichterung für das Grundbuchamt darstellen. Dem Grundbuchamt soll im Regelfall erspart werden, den Aufteilungsplan dahin gehend zu prüfen, ob die als Sondereigentum ausgewiesenen Räume abgeschlossen sind.⁶⁰ Die Baubehörden überprüfen die Abgeschlossenheit in der Regel nicht durch Besichtigung der Bebauung vor Ort, sondern auf Basis der vorgelegten Aufteilungspläne. Bei erst noch zu errichtenden Gebäuden ist eine Besichtigung vor Ort ohnehin nicht möglich.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung bindet das Grundbuchamt jedoch nicht und schränkt dessen Prüfungsbefugnis nicht ein. Das

Grundbuchamt hat vielmehr in eigener Verantwortung zu prüfen, ob die Baubehörde § 3 Abs. 3 WEG richtig ausgelegt hat.⁶¹ Ergibt sich aus den Eintragungsunterlagen (Teilungserklärung, Aufteilungsplan, Gemeinschaftsordnung) erkennbar die Unrichtigkeit der vorgelegten Abgeschlossenheitsbescheinigung, darf das Grundbuchamt die Eintragung des Wohnungseigentums im Wohnungsbuch verweigern.⁶²

Wird die Teilungserklärung trotz fehlender Abgeschlossenheit eines Sondereigentumsraums vor Ort im Grundbuch vollzogen, hindert dies die Entstehung von Sondereigentum nicht,⁶³ da § 3 Abs. 3 WEG lediglich eine Sollvorschrift darstellt. Das Sondereigentum entsteht in diesem Fall in den vom Aufteilungsplan dargestellten Grenzen.⁶⁴

Die Bildung von Sondereigentum schlägt allerdings fehl, wenn der Sondereigentumsraum auch nach dem Aufteilungsplan nicht räumlich abgeschlossen ist.

2.2 | Rechtsnatur, Form und Inhalt der Bescheinigung

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist kein Verwaltungsakt. Ihr fehlt die für die Einordnung als Verwaltungsakt erforderliche

»

rechtsverbindliche hoheitliche Einzelfallregelung durch eine Verwaltungsbehörde. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung stellt ihrer Rechtsnatur nach lediglich eine Wissenserklärung bzw. Tatsachenbeschreibung dar.⁶⁵

Die Baubehörde bescheinigt bei Bestandsgebäuden, dass die im Aufteilungsplan dargestellten Sondereigentumsräume in sich abgeschlossen sind und dass der Aufteilungsplan die von § 3 Abs. 3 (am Ende) WEG geforderten Maßangaben enthält, sofern an Stellplätzen oder an außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstücks Sondereigentum begründet werden soll. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung muss die Angabe enthalten, auf welchem Grundstück sich die Bebauung befindet, entweder durch katastermäßige oder durch grundbuchmäßige Bezeichnung.⁶⁶

Gehört zum Grundstück ein Flurstück, das erkennbar nicht bebaut ist und auch nicht bebaut werden soll und auf dem nach dem vorgelegten Lageplan demzufolge auch kein Sondereigentum begründet werden soll, muss die Abgeschlossenheitsbescheinigung dazu keine Aussage enthalten.⁶⁷

Eine bereits erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung bedarf auch keiner Ergänzung, wenn das Grundstück vor oder nach der Aufteilung in Wohnungseigentum mit einem anderen Grundstück vereinigt wird.⁶⁸

Da eine Abgeschlossenheitsbescheinigung sich stets auf einen bestimmten Aufteilungsplan im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG bezieht, muss die Abgeschlossenheitsbescheinigung so gestaltet sein, dass die Zusammengehörigkeit mit dem Aufteilungsplan feststeht entweder durch feste körperliche Verbindung oder durch gegenseitige inhaltliche Bezugnahme.⁶⁹ Die Abgeschlossenheitsbescheinigung kann auch direkt auf den Aufteilungsplan gesetzt werden.⁷⁰

Da die Abgeschlossenheitsbescheinigung dem Grundbuchamt als öffentliche Urkunde oder in öffentlich beglaubigter Form vorgelegt werden muss (§ 29 Abs. 1 Satz 2 GBO), hat das Bauamt die Abgeschlossenheitsbescheinigung in Form einer öffentlichen Urkunde auszustellen.

2.3 | Zuständige Behörde

Zuständig für die Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die Behörde, die für das betreffende Grundstück nach dem Landesrecht die Aufgaben der Bauaufsicht wahrnimmt.

2.4 | Antragsberechtigter

Einen Anspruch auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung hat neben dem Eigentümer des betreffenden Grundstücks jeder, der ein rechtliches oder wirtschaftliches Interesse an der Er-

teilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung darlegen kann, z. B. ein Erwerber oder möglicher Erwerber des Grundstücks. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.

2.5 | Baurechtliche Zulässigkeit der Bebauung, Anspruch auf Erteilung der Bescheinigung

Die Behörde hat die Abgeschlossenheitsbescheinigung zu erteilen, wenn der Aufteilungsplan die an ihn durch das Wohnungseigentumsgesetz gestellten formellen und inhaltlichen Anforderungen erfüllt, die als Sondereigentum ausgewiesenen Räume abgeschlossen sind⁷¹ und gegebenenfalls dargestellte und als Sondereigentum ausgewiesene Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

Die Baubehörde ist nicht berechtigt, die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung davon abhängig zu machen, dass der Aufteilungsplan weiter gehende – von der Baubehörde oder der kommunalen Körperschaft selbst aufgestellte – Anforderungen erfüllt. Die Baubehörde darf die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung auch nicht davon abhängig machen, dass die vorhandene oder im Aufteilungsplan dargestellte Bebauung bestimmte öffentlich-rechtliche Vorgaben, insbesondere solche des Bauordnungsrechts, erfüllt oder der Grundstückseigentümer irgendwelche Erklärungen oder Versicherungen dazu abgibt.⁷²

Denn die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der Bebauung und deren Nutzung haben mit der Frage, ob die Räume das Abgeschlossenheitserfordernis des § 3 Abs. 3 WEG erfüllen, nichts zu tun. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung trifft keine verbindlichen Aussagen über die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der Bebauung und die Nutzung des Sondereigentums.⁷³ Der Baubehörde bleibt jedoch unbenommen, die Erkenntnisse, die sie aus den vorgelegten Bauzeichnungen gewonnen hat, in einem bauaufsichtsrechtlichen Verfahren zu verwenden.⁷⁴

Die Behörde könnte die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung allenfalls dann verweigern, wenn die vom Eigentümer als Bestandspläne vorgelegten Zeichnungen hinsichtlich der Gebäudebereiche, die für die Abgrenzung von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum und für die Abgeschlossenheit der Sondereigentumsräume in einer nach dem Wohnungseigentumsgesetz relevanten Weise von der tatsächlichen Bebauung abweichen.

Denn die Baubehörde ist bei der Aufteilung von Bestandsgebäuden berechtigt, die Übereinstimmung der Pläne mit der vorhandenen Bebauung und die Abgeschlossenheit der Sondereigentumsräume vor Ort zu überprüfen. Um die vorhandenen Bestandsgebäude nicht vor Ort überprüfen zu müssen, können die Behörden vom Antragsteller eine schriftliche Erklärung verlangen,⁷⁵ in der er gegen-

über der Behörde versichert, dass die vorgelegten Gebäudezeichnungen mit dem baulichen Zustand vor Ort übereinstimmen.

Bei erst noch zu errichtenden oder umzubauenden Gebäuden kann die Baubehörde die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung jedoch nicht davon abhängig machen, dass die Gebäude bereits errichtet oder umgebaut sind. Insoweit sind allein die vom Eigentümer vorgelegten Pläne maßgebend. Dies folgt aus dem Umstand, dass § 3 Abs. 1 Satz 1 WEG ausdrücklich auch die Begründung von Wohnungseigentum an erst noch zu errichtenden Gebäuden ermöglicht. Das ist dem Eigentümer aber faktisch nur möglich, wenn die Abgeschlossenheitsbescheinigung bereits vor Errichtung des Gebäudes von der Baubehörde erteilt wird.

Da Fragen der baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens für die Abgeschlossenheit der im Plan dargestellten Sondereigentumsräume keine Rolle spielen, darf die Baubehörde die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht von der Beantragung oder Erteilung der Baugenehmigung abhängig machen. Die Baubehörde kann dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung auch nicht fehlendes Rechtsschutzbedürfnis entgegenhalten, wenn der teilende Eigentümer einen Verkauf der künftigen Einheiten beabsichtigt und mit Blick darauf frühzeitig beim Grundbuchamt die Vollziehung der Teilungserklärung und Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter beantragen will.⁷⁶

Allerdings kann die Baubehörde eine für ein künftiges Gebäude erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung für kraftlos erklären, wenn das Gebäude – in einer für die Abgeschlossenheit maßgeblichen Weise – abweichend von den Aufteilungsplänen errichtet wurde.⁷⁷

Verweigert die Baubehörde die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung in rechtswidriger Weise, kann die Erteilung der Bescheinigung durch Leistungsklage erzwungen werden.⁷⁸

Entsteht dem Antragsteller durch die rechtswidrige Nichterteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ein Schaden, kommen sowohl ein verschuldensabhängiger Amtshaftungsanspruch als auch ein verschuldensunabhängiger Ersatzanspruch aus enteignungsähnlichem Eingriff in Betracht.⁷⁹

2.6 | Gültigkeitsdauer

Die Gültigkeitsdauer einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ist nicht begrenzt und es gibt auch keine Beschränkung auf eine einmalige Verwendung.⁸⁰

Die Baubehörde kann allerdings eine erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung für kraftlos erklären, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass diese zu Unrecht erteilt wurde, oder wenn die Voraussetzungen für deren Erteilung entfallen sind.⁸¹





Wurde bereits Wohnungseigentum wirksam begründet, ändert die Kraftloserklärung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung daran nichts.⁸² Denn die Abgeschlossenheitsbescheinigung stellt lediglich eine formelle Voraussetzung für die Entstehung von Wohnungseigentum dar.

2.7 | Verwaltungsgebühr

Das kommunale Gebührenrecht kann die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung von einer Verwaltungsgebühr abhängig machen.⁸³

3 | RESÜMEE

Mit der Erstellung des Aufteilungsplans ist in erster Linie der Eigentümer des Grundstücks oder dessen Architekt befasst. Der Notar sollte gleichwohl bewerten können, ob der vom Eigentümer gelieferte und vom Bauamt bescheinigte Aufteilungsplan den Vorgaben des Gesetzes entspricht. Denn die mit einem unzureichenden Aufteilungsplan verbundene Teilungserklärung könnte im Grundbuch nicht vollzogen werden und würde zu einer Zwischenverfügung des Grundbuchamts führen. Die Bewertung

des Aufteilungsplans ist eine rein juristische Angelegenheit. Nach Erfahrung des Verfassers ergehen in der Praxis nicht selten Zwischenverfügungen, in denen die Grundbuchämter Darstellungsdetails in den Aufteilungsplänen beanstanden, die jedoch mit dem Gesetz vereinbar sind. Der Notar sollte Auskunft dazu geben können, ob eine solche Zwischenverfügung zu Recht erging.

- 60 | Begründung des Entwurfs des WEG zu § 7 Abs 4, BR-Drucks 75/1951, Anlage 2, S. 14.
- 61 | GmS-OGB, Beschluss vom 30. Juni 1992 – 1/91, NJW 1992, 3290.
- 62 | BayObLG, Beschluss vom 20. Oktober 1988 – BReg. 2 Z 94/88, NJW-RR 1989, 142; BayObLG, Beschluss vom 20. Juni 1990 – BReg. 2 Z 37/90, NJW-RR 1990, 1356.
- 63 | BGH, Beschluss vom 21. Dezember 2000 – V ZB 45/00, DNotZ 2002, 127.
- 64 | BGH, Urteil vom 20. November 2015 – V ZR 284/14, DNotZ 2016, 278.
- 65 | BVerwG, Urteil vom 8. Dezember 1995 – 8 C 37/93, NJW 1997, 71; BGH, Vorlagebeschluss vom 14. Februar 1991 – V ZB 12/90, NJW 1991, 1611.
- 66 | Vgl. BGH, Urteil vom 12. November 1993 – V ZR 174/92, DNotZ 1995, 37.
- 67 | Vgl. LG Düsseldorf, Beschluss vom 22. Juni 2007 – 7 T 125/07, ZMR 2007, 888.
- 68 | Armbrüster in Bärman, § 7 Rz. 103.
- 69 | Vgl. BGH, Urteil vom 12. November 1993 – V ZR 174/92, DNotZ 1995, 37.
- 70 | BayObLG, Beschluss vom 5. April 1984 – BReg. 2 Z 26/84, MittBayNot 1984, 130.
- 71 | Zum Kriterium der Abgeschlossenheit siehe 1.3.8.
- 72 | BVerwG, Urteil vom 11. Januar 1987 – 8 C 55/85, DNotZ 1988, 702; GmS-OGB, Beschluss vom 30. Juni 1992 – 1/91, NJW 1992, 3290.
- 73 | BVerwG, Urteil vom 11. Dezember 1987 – 8 C 55/85, DNotZ 1988, 702.
- 74 | Rapp in Staudinger, § 7, Rz. 26.
- 75 | Und von dieser Erklärung auch die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung abhängig machen.
- 76 | Die Anlegung der Grundbuchblätter ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MaBV eine von mehreren Voraussetzungen für die Fälligkeit und Entgegennahme des Erwerbspreises.
- 77 | BVerwG, Urteil vom 8. Dezember 1995 – 8 C 37/93, NJW 1997, 71.
- 78 | BVerwG, Urteil vom 11. Dezember 1987 – 8 C 55/85, DNotZ 1988, 702; VG Berlin, Urteil vom 26. Februar 1997 – 19 A 766-95, NZM 1998, 732.
- 79 | Vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Dezember 1995 – 8 C 37/93, NJW 1997, 71.
- 80 | Schleswig-Holsteinisches OLG, Urteil vom 13. Mai 2009 – 2 W 173/08, RNotZ 2012, 335; BeckOK WEG, Stand 2. April 2021, Hogenschurz, § 7 Rz. 82.
- 81 | BVerwG, Urteil vom 8. Dezember 1995 – 8 C 37/93, NJW 1997, 71.
- 82 | Vgl. BayObLG, Beschluss vom 20. Juni 1990 – BReg. 2 Z 37/90, DNotZ 1991, 477.
- 83 | Vgl. VG Düsseldorf, Urteil vom 13. September 2012 – 4 K 6318/11, BeckRS 2012, 57393.



Dr. Egbert Kümmel
Rechtsanwalt und Notar in Berlin
kuemmel@wir-wanderer.de