



Aufteilungsplan und Abgeschlossenheits- bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Teil 1 – Teil 2 in FORUM 2/2023

AUTOR Dr. Egbert Kümmel | Berlin

Für die Begründung von Wohnungseigentum bedarf es neben der Teilungserklärung (oder dem Teilungsvertrag) eines Aufteilungsplans und einer sogenannten Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 7 Abs. 4 WEG). Wer häufiger mit dieser Materie befasst ist, kennt das Problem: Grundbuchämter und Baubehörden haben in Detailfragen oft unterschiedliche Vorstellungen, welchen Anforderungen ein Aufteilungsplan genügen muss. Das Gesetz beschränkt sich auf wenige Sätze. Rechtsprechung liegt nur vereinzelt vor. Die Kommentarliteratur ist oft dünn. Die von vielen Baubehörden herausgegebenen Hinweisblätter binden die Grundbuchämter nicht und sind bisweilen mit dem WEG nicht vereinbar. Der vorliegende Beitrag soll den Stand der Rechtsprechung und des Schrifttums zusammenfassen, Widersprüche aufdecken und eine Reihe bislang nicht behandelter Detailfragen ansprechen.

»

1 | AUFTEILUNGSPLAN

Bei dem Aufteilungsplan handelt es sich nach der Legaldefinition des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG um »eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, 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« sind, wobei »alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen« sind.

Weiter gehende gesetzliche Bestimmungen zu Inhalt, Umfang und Ausgestaltung des Aufteilungsplans existieren nicht. Fragen hierzu lassen sich daher nur durch Auslegung des Gesetzes unter besonderer Berücksichtigung der Funktion des Aufteilungsplans beantworten.

1.1 | Funktion des Aufteilungsplans

Der Bundesgerichtshof beschreibt die Funktion des Aufteilungsplans wie folgt: Der Aufteilungsplan soll sicherstellen, dass dem Bestimmtheitsgrundsatz des Sachen- und Grundbuchrechts Rechnung getragen wird, indem der Plan die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe des Sondereigentums und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich macht.¹ Bei Grundstücken ergibt sich der Grenzverlauf aus der dem Liegenschaftskataster zugrunde liegenden Liegenschaftskarte. Dieselbe sachenrechtliche Abgrenzungsfunktion wie das Liegenschaftskataster erfüllt bei der Aufteilung in Wohnungseigentum der Aufteilungsplan, der an die Stelle der Vermessung und katastermäßigen Erfassung tritt.² Der Aufteilungsplan soll verdeutlichen, welche Räume nach der Teilungserklärung zu welchem Sondereigentum gehören und wo die Grenzen der im Sondereigentum stehenden Räume untereinander sowie gegenüber dem gemeinschaftlichen Eigentum verlaufen.³

Eine weiter gehende Bedeutung hat der Aufteilungsplan nicht. Insbesondere kommt dem Aufteilungsplan nicht die Funktion zu, die Rechte der Wohnungs- und Teileigentümer über die Bestimmung der Grenzen des jeweiligen Eigentums hinaus zu erweitern oder zu beschränken, insbesondere was Fragen der zulässigen Nutzung anbelangt.⁴

1.2 | Allgemeine Verwaltungsvorschrift (AVA)

Die Bundesregierung hat am 6. Juli 2021 aufgrund Art. 84 Abs. 2 GG eine neue Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) erlassen⁵ und damit zugleich die seit dem Jahr 1974 geltende AVA außer Kraft gesetzt. Die AVA enthält Richtlinien für die Baubehörden bei der Erteilung von Abgeschlossenheitsbeschei-

nigungen. Dort heißt es zum Aufteilungsplan sinngemäß: Es handelt sich um eine Bauzeichnung in einem Format von maximal DIN A3. Die Bauzeichnung muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein. Die Maßangaben zu Stellplätzen und Teilen des Grundstücks müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

Die AVA ist eine rein verwaltungsinterne Regelung. Sie entfaltet keine Rechtswirkung nach außen. Sie ist keine Rechtsnorm.⁶ Sie bindet weder den Bürger noch die Grundbuchämter und Gerichte. Sie ist aber für die nach Landesrecht zuständigen Behörden (im vorliegenden Fall das Bauamt) verbindlich und der Bürger kann verlangen, dass die Behörden sich daran halten und gemäß den Vorgaben der AVA die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilen.⁷

1.3 | Inhaltliche Anforderungen an den Aufteilungsplan im Detail

1.3.1 | Bauzeichnung

Nach dem Wortlaut des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG handelt es sich beim Aufteilungsplan um eine »Bauzeichnung«. Was unter einer Bauzeichnung in diesem Sinne zu verstehen ist, ist weder dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) noch anderen bundesgesetzlichen Vorschriften zu entnehmen. Auf Landes- oder Kommunalgesetze kommt es insoweit nicht an, da die Länder und Kommunen für die Ausgestaltung des wohnungseigentumsrechtlichen Begriffs der Bauzeichnung keine Gesetzgebungskompetenz haben.

Bei der Bauzeichnung handelt es sich dem natürlichen Wortverständnis nach um eine Zeichnung, die Baulichkeiten darstellt. Nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG müssen aus der Bauzeichnung 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« sein.

1.3.2 | Darstellung von Räumen

Mit der Formulierung »der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes« können nach der Konzeption des WEG nur Räume, d. h. Kuben in ihrer dreidimensionalen Ausrichtung (quasi umbaute Luft), gemeint sein. Nicht gemeint sein können die baulichen Bestandteile des Gebäudes (z. B. Wände, Decken, Böden). Denn der teilende Eigentümer kann nur bestimmen, welche Räume/Kuben – im Sinne von umbauter Luft – zum Sondereigentum gehören sollen. Wenn es um die baulichen Bestandteile oder Anlagen des Gebäudes geht, hat der Eigentümer nahezu keinerlei Gestaltungsmöglich-

keit. Denn die Folgefrage, welche baulichen Bestandteile und Anlagen des Gebäudes zum Sondereigentum gehören, wenn ein bestimmter Raum (Kubus) im Gebäude durch die Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan dem Sondereigentum zugewiesen wird, beantwortet § 5 Abs. 1 Satz 1 zweiter Teil WEG.⁸ Für die als Aufteilungsplan dienende Bauzeichnung folgt daraus, dass sich aus dieser die dreidimensionalen Grenzen eines jeden Raumes, welcher dem Sondereigentum zugewiesen werden soll, ergeben müssen. Der Aufteilungsplan muss hingegen nicht sämtliche baulichen Bestandteile und technischen Anlagen darstellen, die gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 zweiter Teil WEG zum Sondereigentum gehören, wie z. B. nichttragende Innenwände innerhalb der Wohnung und Innentüren. Denn diese sind weder für die sachenrechtlichen Grenzen des Sondereigentums noch für die Beurteilung der Abgeschlossenheit von Bedeutung.

1.3.3 | Grundrisse, Ansichten, Schnitte

Um die »Aufteilung des Gebäudes« ersichtlich zu machen, wie § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG es fordert, bedarf es einer zeichnerischen Darstellung des Gebäudes in seiner dreidimensionalen Ausgestaltung. Der Aufteilungsplan besteht im Regelfall aus Grundrissen der Gebäudeetagen, Ansichten des Gebäudes und einem oder mehreren Gebäudelängsschnitten. Die Außengrenzen des Gebäudes müssen hinsichtlich Länge, Breite und Höhe ebenso ersichtlich sein wie die Längen, Breiten und Höhen der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Raumkuben.⁹ Mit anderen Worten: Die vertikalen und horizontalen Grenzen eines jeden dem Sondereigentum zugewiesenen Raumkubus müssen erkennbar sein.

1.3.3.1 Schnitte

Eine solche Darstellung lässt sich nicht allein mit Grundrissen der einzelnen Etagen bewerkstelligen. Denn ein Grundriss lässt nur die Grenzen der Räume in horizontaler Richtung erkennen, nicht die Grenzen in vertikaler Richtung. Folglich gehören zum Aufteilungsplan auch Zeichnungen, die die Aufteilung des Gebäudes in vertikaler Richtung zeigen. Diese Funktion übernehmen im Regelfall Ansichten des Gebäudes und Längsschnitte durch das Gebäude. Da klar sein muss, an welcher Stelle eine Längsschnittzeichnung das Gebäude darstellt, muss die Bauzeichnung hierzu ebenfalls Angaben enthalten, am besten durch die Einzeichnung der Schnittlinien in den Grundrissen. Verläuft der Längsschnitt lotrecht durch das Gebäude (was in der Regel der Fall sein dürfte), genügt die Darstellung der Schnittlinie im Grundriss nur einer Etage, z. B. des Erdgeschosses.

Die Anzahl der notwendigen Schnitte hängt von der Gliederung des Gebäudes ab. Aus dem Schnitt sollen sich die Grenzen des Sondereigentums und gemeinschaftlichen Eigentums in vertikaler Richtung ergeben. Gibt es keine Etagenversprünge im Gebäude und sind sämtliche Räume gleich hoch, kann eine Schnittzeichnung je Gebäude genügen, wenn aus dieser Aussagen für alle

übrigen Gebäudebereiche abgeleitet werden können. Je komplexer und zergliederter das Gebäude ist, desto mehr Schnittzeichnungen sind erforderlich, um dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgebot zu genügen. Letztlich müssen die Zeichnungen so vollständig sein, dass ihnen die Grenzen aller im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Raumkuben entnommen werden können.

1.3.3.2 Ansichten

1.3.3.2.1 Allgemeine Anforderungen

Gebäudeansichten gehören nach einhelliger Meinung ebenfalls zum Aufteilungsplan.¹⁰ Ansichten zeigen die Außenhülle des Gebäudes und ergänzen somit die dreidimensionale Darstellung des Gebäudes. Sie liefern ein besseres Verständnis von der Gebäudestruktur. Ob sie zwingender Bestandteil des Aufteilungsplans sind, hängt vom Einzelfall ab. Die Entscheidung richtet sich danach, ob bereits aus den übrigen Bauzeichnungen die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes ausreichend hervorgehen. Die Grundrisse der einzelnen Etagen zeigen die Grenzen des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums in horizontaler Richtung. Der oder die Gebäudeschnitte liefern die entsprechenden Angaben in vertikaler Richtung. Da aber ein Schnitt das Gebäude nur an einer bestimmten Stelle zeigt, bedarf es mitunter noch der Information, dass der Schnitt für das gesamte Gebäude repräsentativ ist, oder wenn der Schnitt nur für bestimmte Bereiche des Gebäudes repräsentativ ist, welche Gebäudebereiche dies sind. Diese Informationen können Ansichten vom Gebäude liefern. Gehört im Einzelfall zum Aufteilungsplan nur ein (einziger) Schnitt, wird zu hinterfragen sein, ob dies für einen objektiven Betrachter zweifelsfrei so zu verstehen ist, dass der Schnitt für das gesamte Gebäude repräsentativ ist. Auch diese Frage lässt sich häufig anhand der Gebäudeansichten beantworten, was die Ansichtszeichnung dann meist unverzichtbar macht.

1.3.3.2.2 Fassaden ohne Fenster und Türen

Bei den Grundbuchämtern und den für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung zuständigen Behörden werden unterschiedliche Ansichten zu der Frage vertreten, ob für die Begründung von Wohnungseigentum auch Ansichtszeichnungen von Gebäudeseiten erforderlich sind, die über eine geschlossene Fassade ohne Fenster verfügen und die vielleicht sogar direkt an der Grundstücksgrenze stehen und das Nachbargebäude direkt berühren. Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, hängt die Antwort vom Einzelfall ab. Lassen sich den vorhandenen Bauzeichnungen die Gliederung des Gebäudes und die dreidimensionalen Grenzen der zum Sondereigentum und gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Raumkuben entnehmen, sind Zeichnungen von Fassaden, die über keine Fenster und keine Türen verfügen, nicht erforderlich.¹¹



1.3.3.3 Darstellung von Fenster- und Türöffnungen

Fraglich ist weiterhin, ob in der als Aufteilungsplan fungierenden Bauzeichnung (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) Fenster und Türen dargestellt werden müssen. Fenster und Türen befinden sich meist an den räumlichen Außengrenzen eines Sondereigentumskubus. Verfügt eine Wand über eine Fenster- oder Türöffnung, hat dies auf den Verlauf der Grenze des Sondereigentumskubus meist insoweit Einfluss, als die Tür- oder Fensternische, also der Bereich von der Innenseite der Wand bis zur Innenseite des Fensterflügels oder des Türblatts, ebenfalls zum Sondereigentumsbereich gehören soll. Folglich wären die Fensternischen und Türnischen ebenfalls im Grundriss darzustellen. Sind aber in den Grundrissen die Fenster und Türen aus o. g. Gründen darzustellen, dann gehören die Fenster und Türen auch in die Zeichnungen der Gebäudeansichten und Schnitte. Würde man die Fenster und Türen in den Ansichten weglassen, obwohl diese in den Grundrissen eingezeichnet sind, widersprächen sich die Grundrisse und die Ansichtszeichnungen und der Aufteilungsplan würde die für das sachenrechtliche Bestimmtheitsgebot notwendige Eindeutigkeit vermissen lassen. In der Literatur wird hingegen teilweise die Ansicht vertreten, die Einzeichnung von Fenstern sei grundsätzlich nicht erforderlich.¹²

1.3.3.4 Nummern in Ansichten und Schnitten?

In der Praxis besteht ferner Uneinigkeit hinsichtlich der Frage, ob in den Gebäudeansichten dargestellte Fenster und Türen mit den jeweiligen Nummern des Sondereigentums gekennzeichnet sein müssen. Teilweise wird die Einzeichnung der Nummern lediglich empfohlen, aber nicht gefordert. Einige Bauämter meinen, Nummern in Fenstern und Türen müssten zwingend weggelassen werden. Ein ähnlicher Streitpunkt besteht darin, ob in den Längsschnitten die dargestellten Räume, Türen und Fenster mit der jeweiligen Sondereigentumsnummer zu kennzeichnen sind.

Der Gesetzestext gibt auf diese Fragen keine Antworten. In § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 zweiter Halbsatz WEG heißt es zwar, dass alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen sind. Damit will der Gesetzgeber aber nur sagen, dass die Zusammengehörigkeit aller zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Räume durch eine einheitliche Nummerierung der Räume zum Ausdruck gebracht werden soll. Damit ist aber nichts dazu gesagt, wie und wo die Nummern in den zum Aufteilungsplan gehörenden Bauzeichnungen anzubringen sind.

Nach Sinn und Zweck des Aufteilungsplans sind die Nummern so anzubringen, dass aus Sicht eines objektiven Betrachters eindeutig erkennbar ist, welche Räume im Sondereigentum stehen und welche Räume zu demselben Wohnungs- oder Teileigentum gehören. Um dieses Ziel zu erreichen, kann es im Einzelfall genügen, die Nummern nur in den Grundrisszeichnungen anzubringen und in den Ansichten und Schnitten darauf zu verzichten. Bei kompli-

ziert strukturierten Gebäuden, z. B. bei Gebäuden mit Räumen »zwischen den Etagen«, kann die Angabe von Wohnungsnummern in den Ansichten und Schnitten im Einzelfall unerlässlich sein, um die Zuordnung der Räume zu einer Wohnungseigentums-einheit eindeutig zum Ausdruck zu bringen.

Wäre es nach den vorstehend beschriebenen Grundsätzen im konkreten Fall entbehrlich, in die Ansichten und Schnitte Wohnungsnummern einzutragen, so darf das Weglassen der Nummern in den Ansichten und Schnitten aber keine Zweifel darüber hervorrufen, ob die Räume hinter den Fenstern und Türen und die im Schnitt dargestellten Räume nun zum Sondereigentum oder zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Grundrisse, Ansichten und Schnitte dürfen sich also bei der Nummerierung nicht widersprechen. Wird im Einzelfall auf die Darstellung von Nummern in Ansichten und Schnitten verzichtet (weil dies aus Klarstellungsgründen nicht erforderlich ist und die Nummerierung in den Grundrissen genügt), sollte auf den Ansichten und Schnitten der klarstellende Vermerk angebracht werden, dass die Nummern bewusst weggelassen wurden und das Fehlen der Nummern nicht bedeute, dass die Räume hinter den dargestellten Fenstern und Türen stets zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Gleiches gilt für Schnittzeichnungen.

Zu vermeiden sind Zeichnungen von Ansichten und Schnitten, bei denen die Sondereigentumsräume (und Balkone) teilweise mit Nummern gekennzeichnet sind und teilweise nicht. In solchen Fällen ist Verwirrung vorprogrammiert und es mangelt an der notwendigen sachenrechtlichen Bestimmtheit.

1.3.3.5 Darstellung von Gebäuden und Gebäudeteilen, an denen kein Sondereigentum begründet wird

Noch ungeklärt ist, inwieweit der Aufteilungsplan auch solche Gebäude und Bereiche eines Gebäudes darstellen muss, an denen kein Sondereigentum begründet wird, die also zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, z. B. gemeinschaftlich nutzbare Garagen, Kellergeschosse, Dachspeicher.

In § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG heißt es, dass aus der Bauzeichnung 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« sein müssen. Daraus wird teilweise gefolgert, dass auch die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes (d. h. die Räume) im Aufteilungsplan darzustellen seien,¹³ was allerdings nicht ausschließt, dass es auch Einzelfälle geben könne, bei denen zur Erreichung der notwendigen sachenrechtlichen Bestimmtheit keine Grundrisse von Etagen ohne Sondereigentumsräume erforderlich seien, z. B. bei Kriechböden oder Kriechkellern ohne ausreichende Standhöhe.¹⁴ Es sei auch nicht erforderlich, einzelne Wände und Räume innerhalb einer vollständig zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Etage darzustellen.¹⁵

Das Bayerische Oberste Landesgericht (BayObLG)¹⁶ hat hierzu in einer Entscheidung des Jahres 1980 ausgeführt: § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG verlange die Vorlage einer Bauzeichnung, aus der sich Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden »Gebäudeteile« ergäben. Im Gesetz sei gerade nicht (nur) von »Räumen« die Rede. Die Bauzeichnung müsse mithin alle Gebäudeteile erfassen. Dass gewisse Gebäudeteile (z. B. die Dachkonstruktion) nach § 5 Abs. 2 WEG zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind, stehe dem ebenso wenig entgegen wie die Tatsache, dass bei nicht oder nicht ausreichend vorgenommener Bezeichnung als Sondereigentum die entsprechenden Gebäudeteile zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Denn die Bauzeichnung müsse auch die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile erfassen, weil nur so überprüft werden könne, ob eine zulässige Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum vorgenommen worden sei. Regelmäßig werde es deshalb erforderlich sein, neben den Grundrissen auch Schnitte und Ansichten des Gebäudes vorzulegen. Diese müssten sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Es sei deshalb nicht zugänglich, etwa für das Dach überhaupt keine Pläne vorzulegen mit der Begründung, die Dachkonstruktion sei ohnedies zwingend nach § 5 Abs. 2 WEG Gemeinschaftseigentum und eventuell im Dachgeschoss befindliche Räume stünden mangels besonderer Kennzeichnung ebenfalls im Gemeinschaftseigentum.

In einer späteren Entscheidung führte das BayObLG¹⁷ aus, für ein vollständig im gemeinschaftlichen Eigentum stehendes Gebäude (es ging um eine Garage) müssten Grundriss, Ansichten und Schnitte nicht vorgelegt werden, wenn klar sei, dass an dem Gebäude kein Sondereigentum begründet werde. Denn eine Abgrenzung von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum sei in diesem Fall weder möglich noch erforderlich. Eine nähere Beschreibung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäude sei deshalb nicht geboten.

Das BayObLG unterscheidet somit offensichtlich zwischen Gebäuden, in denen ein oder mehrere Räume zu Sondereigentum erklärt werden, und Gebäuden, in denen sämtliche Räume zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Im erstgenannten Fall müsse das Gebäude im Regelfall im Aufteilungsplan vollständig dargestellt werden, im zweitgenannten Fall nicht. Das BayObLG scheint implizit davon auszugehen, dass es – bei bestimmten baulichen Gestaltungen – im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Räume auf dem Grundstück geben könne, die keiner detaillierten, dreidimensionalen Darstellung im Aufteilungsplan bedürften. Dies gelte für solche Räume des gemeinschaftlichen Eigentums, deren Darstellung nicht erforderlich sei, um Lage und Grenzen der zum Sondereigentum gehörenden Räume in dem jeweiligen Gebäude (und auf dem Grundstück) eindeutig bestimmen zu können. Solche Räume kann es nicht nur in Gebäuden geben, die vollständig im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Solche Räume sind auch in Gebäuden denkbar, bei denen ein oder mehrere Räume im Sondereigentum stehen. Ob ein zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörender Raum detailliert mit allen Wänden,

»



Boden und Decke in der Bauzeichnung dargestellt werden muss, hängt davon ab, ob diese zeichnerischen Details erforderlich sind, um die im Sondereigentum stehenden Räume innerhalb des Gebäudes auffinden und die dreidimensionalen Grenzen des Sondereigentums eindeutig nachvollziehen zu können. Befinden sich z. B. auf einer Etage ausschließlich Räume des gemeinschaftlichen Eigentums, dann wird es in der Regel nicht erforderlich sein, in der Grundrisszeichnung von dieser Etage sämtliche Wände und Wandverläufe darzustellen. Denn es gibt auf dieser Etage keine Wand, an die ein Sondereigentumsraum angrenzt.

Andererseits muss aus dem Aufteilungsplan hinreichend klar hervorgehen, dass es die betreffende Etage innerhalb des Gebäudes gibt und dass dort sämtliche Räume zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören und somit dort keine Sondereigentumsgrenzen verlaufen. Dafür würde jedoch ein Grundriss dieser Etage genügen, der sämtliche Bereiche der Etage hinreichend klar als gemeinschaftliches Eigentum ausweist. Hier gilt das Gleiche wie bei aus mehreren aneinandergrenzenden Räumen bestehenden Wohnungen. Auch dort ist anerkannt, dass in der Grundrisszeichnung die Innenwände der Wohnung nicht dargestellt werden müssen, weil die Innenwände für die Darstellung der Außengrenzen der Sondereigentumseinheit ohne Bedeutung sind.

Was bedeutet dies für Gebäude, die vollständig zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören? Das BayObLG vertrat in einer Entscheidung die Ansicht, dass für auf dem Grundstück befindliche Garagengebäude ein Grundriss genüge und keine Ansichten und Schnitte vorgelegt werden müssten, wenn an den Garagen kein Sondereigentum begründet werde.¹⁸ Das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf hat daran anknüpfend ausgeführt, aus dem Grundriss müssten sich die Lage und Größe der Garagen ergeben.¹⁹ Nach einer in der Literatur vertretenen Ansicht müssen Gebäude, in denen sich kein Sondereigentumsraum befindet, weder im Lageplan eingezeichnet sein, noch müssen von solchen Gebäuden Grundrisse, Ansichten oder Schnitte gefertigt werden.²⁰

Die letztgenannte Ansicht verdient Zustimmung. Die Darstellung sondereigentumsloser Gebäude im Aufteilungsplan ist nicht erforderlich, um Räume des Sondereigentums von Bereichen des gemeinschaftlichen Eigentums abgrenzen zu können. Zugegebenermaßen heißt es zwar in § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG, dass aus der Bauzeichnung die Lage und Größe der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks ersichtlich sein müssen.

Der Gesetzgeber hat aber offenbar nicht bedacht, dass es in der Praxis im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Räume geben kann, deren Darstellung nicht erforderlich ist, um die dem Aufteilungsplan zugeschriebene Funktion zu erfüllen. Da nicht anzunehmen ist, dass der Gesetzgeber auch rechtlich sinnlose Darstellungen im Aufteilungsplan anordnen wollte, ist insoweit eine teleologische Reduktion des Wortlauts der Norm geboten.

1.3.3.6 Balkone, Dachterrassen, Loggien

Balkone werden ganz überwiegend als sondereigentumsfähig angesehen,²¹ obwohl ein Balkon keine räumliche Begrenzung nach oben hat und daher nicht nach oben »abgeschlossen« ist. Folgt man dieser Ansicht, kann ein Balkon als Raum/Kubus dem Sondereigentum zugewiesen werden. Dafür muss er im Aufteilungsplan als Sondereigentum ausgewiesen, d. h. mit einer Nummer gekennzeichnet werden. Der Sondereigentumskubus dürfte in diesem Fall in Höhe der Oberkante der Brüstung enden. Wird der Balkon nicht als Sondereigentum gekennzeichnet, gehört er als Raum zum gemeinschaftlichen Eigentum.²²

Die Frage, ob ein Balkon, der nur über einen zum Sondereigentum gehörenden Raum zugänglich ist, zwingend zum Sondereigentum gehören muss, ist mit der überwiegenden Meinung zu verneinen.²³ Zum einen kennt das Wohnungseigentumsrecht keine Räume, die zwingend zum Sondereigentum gehören müssen. Zum anderen hindert der Umstand, dass der Balkon nur über einen Sondereigentumsraum erreichbar ist, nicht die Entstehung von gemeinschaftlichem Eigentum daran.²⁴ Denn über Räume des gemeinschaftlichen Eigentums müssen nur solche Räume zugänglich sein, auf deren Benutzung bzw. Erreichbarkeit die Eigentümergemeinschaft zwingend angewiesen ist (und die deshalb zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören müssen). Räume, auf deren Benutzung bzw. Erreichbarkeit die Eigentümergemeinschaft nicht zwingend angewiesen ist, können sowohl Sondereigentum als auch gemeinschaftliches Eigentum sein.²⁵

Gemäß den vorstehend für Balkone dargelegten Grundsätzen kann auch eine zum Gebäude gehörende Dachterrasse oder Aufdachterrasse als Raum zu Sondereigentum erklärt werden, wenn die Terrasse nach allen Seiten durch Mauern oder Brüstungen räumlich abgeschlossen ist. Gleiches gilt für Loggien.²⁶

1.3.4 | Alter der Bauzeichnungen

Hauseigentümer verfügen mitunter über sehr alte Gebäudepläne, oft aus der Zeit der Errichtung des Gebäudes um die vorletzte Jahrhundertwende. Sie fragen dann, ob diese Zeichnungen als Aufteilungspläne verwendet werden können, wenn nachträglich noch die Wohnungsnummern eingezeichnet werden.

Diese Frage kann nicht pauschal wegen des Alters der Pläne verneint werden. Das Erstellungsdatum bzw. Alter der Zeichnungen ist unerheblich. Alte Zeichnungen sind jedoch häufig von schlechter Qualität, insbesondere, wenn sie schon mehrfach kopiert wurden. Mitunter lässt sich bei solchen Zeichnungen nicht eindeutig feststellen, was Dreckfleck auf dem Papier und was gewollte Eingezeichnung ist.

Entscheidend ist letztlich, ob die Pläne den Gebäudebestand korrekt wiedergeben und die formalen Anforderungen des WEG an Aufteilungspläne erfüllen. Die Zeichnungen müssen hinsichtlich

der Darstellungsschärfe zumindest von so guter Qualität sein, dass sich die Grenzen des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums zweifelsfrei bestimmen lassen.

1.3.5 | Qualität, Maßstab und Schärfe der Bauzeichnungen

Das Gesetz stellt keine konkreten Anforderungen an die Qualität der als Aufteilungsplan dienenden Bauzeichnung. Daher muss die Zeichnung nicht die qualitativen und inhaltlichen Anforderungen erfüllen, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens an Bauzeichnungen gestellt werden. Die Erteilung der Baugenehmigung hängt von anderen Voraussetzungen ab als die Beurteilung der Abgeschlossenheit von Räumen und die Abgrenzung von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum. Es ist deshalb auch nicht erforderlich, die Zeichnungen mithilfe eines Computers zu erstellen. Eine händisch gefertigte Zeichnung kann durchaus die Anforderungen an einen Aufteilungsplan erfüllen. Ein Foto vom Gebäude stellt hingegen keine Zeichnung dar und genügt daher nicht.²⁷

Zur Darstellung der Raumgrenzen/Wände: Die räumlichen Grenzen des Sondereigentums verlaufen an den Innenseiten der Wände, Decken und Böden des Sondereigentumskubus. Die Grenzen können nicht an anderer Stelle verlaufen, z. B. nicht mitten durch einen Raum, denn der Sondereigentumskubus wäre sonst nicht räumlich abgeschlossen, wie jedoch § 3 Abs. 3 WEG verlangt. Für den Aufteilungsplan folgt daraus, dass in den Grundrisszeichnungen die horizontalen Wandverläufe und in den Schnittzeichnungen die Böden und Decken mit eindeutiger Linie eingezeichnet sein müssen. In der Praxis enthalten Zeichnungen mitunter eine Vielzahl von Linien, deren Sinn nicht eindeutig feststellbar ist. Solche Zeichnungen erfüllen nicht die Funktion eines Aufteilungsplans. Es muss klar sein, welche Linie eine Wand bzw. die räumliche Grenze des Sondereigentums darstellt. Gleiches gilt für die Darstellung einer Tür und eines Fensters. Fehlt es an dieser Klarheit, ist die Teilungserklärung nicht vollziehbar bzw. entsteht bei gleichwohl vollzogener Teilungserklärung im Grundbuch kein Sondereigentum an dem betroffenen Raum.

Es existieren keine gesetzlichen Vorgaben dazu, wie Wände, Türen, Fenster etc. im Aufteilungsplan gezeichnet sein müssen. Weder das Bauamt noch das Grundbuchamt dürfen daher auf eine bestimmte Darstellungsweise bestehen. Die gewählte Darstellungsform muss lediglich eindeutig sein.

Nach der Rechtsprechung des BGH verläuft die räumliche Grenze des Sondereigentums exakt dort, wo sie im Aufteilungsplan eingezeichnet ist.²⁸ Dies gilt auch dann, wenn die als Grenze fungierende Wand in Wirklichkeit nicht dort verläuft, wo sie im Plan eingezeichnet ist oder gänzlich fehlt. Der BGH spricht insoweit von »Luftschranken«. Der (rechtlich fingierte) Sondereigentumskubus entsteht im Rahmen der dreidimensionalen Luftschranken und nicht innerhalb der tatsächlichen Bebauung, wenn die Be-

bauung von den durch den Aufteilungsplan definierten Luftschranken abweicht. Folglich kann die tatsächliche Bebauung nicht als ergänzende Informationsquelle herangezogen werden, wenn der Aufteilungsplan unscharf ist und der rechtlich maßgebliche Grenzverlauf im konkreten Praxisfall bestimmt werden soll. Es hängt alles vom Aufteilungsplan (und dessen Qualität) ab.

Der Aufteilungsplan muss somit hinsichtlich der räumlichen Grenzen des Sondereigentums eine hinreichende Darstellungsschärfe aufweisen. Es ist sicherlich nicht erforderlich, dass die Grenze des Sondereigentums auf 1 mm genau bestimmt werden kann. Andererseits wäre eine Unschärfe von z. B. einem halben Meter im Regelfall nicht hinnehmbar. Nach der (aufgehobenen) AVA von 1974 sollte die Bauzeichnung einen Maßstab von 1 : 100 haben. Ein solcher Maßstab bedeutet, dass 1 mm auf dem Papier einer Strecke von 10 cm vor Ort entspricht. Eine Grenzverschiebung von 10 cm kann bei einer Raumgrundfläche von 5 m x 5 m zu einer Mehr- oder Minderfläche von bis zu knapp 1 m² führen.

Angesicht der insbesondere in Großstädten vorzufindenden Quadratmeterpreise von mehreren Tausend Euro und einem Trend zu immer kleineren Wohnungen kommt der genauen Fläche einer Wohnung immer größere Bedeutung zu. Die notwendige Darstellungsschärfe für den Aufteilungsplan dürfte dann erreicht sein, wenn die verbleibende Unschärfe für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bei objektiver Betrachtung im Bereich des Unerheblichen liegt und für den Verkehrswert und die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung vernachlässigt werden kann. Soweit ersichtlich, haben bislang weder Rechtsprechung noch Schrifttum konkrete »Toleranzwerte« als Anhaltspunkt genannt. Nach hier vertretener Ansicht sollte die Bauzeichnung im Regelfall eine solche Darstellungsschärfe aufweisen, bei der die räumlichen Grenzen des Sondereigentums mit einer Genauigkeit von +/- 5 cm vor Ort bestimmt werden können. Für die Bauzeichnung bedeutet dies, dass sie mit einer Genauigkeit von 0,5 mm zu zeichnen ist. Ein Maßstab von 1 : 100 ist zur Erreichung dieses Ziels geeignet.²⁹ Natürlich kann auch ein kleinerer Maßstab verwendet werden.

1.3.6 | Sonstige Darstellungsdetails

Aus dem Wortlaut des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG und der Funktion des Aufteilungsplans folgt, dass die Bauzeichnung nur solche baulichen Details und technischen Anlagen abbilden muss, die erforderlich sind, um die Aufteilung des Gebäudes und des Grundstücks sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes, insbesondere die dreidimensionalen Grenzen des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, kenntlich zu machen. Nicht erforderlich sind daher im Regelfall die Darstellung von Sondereigentumsbestandteilen im Sinne des § 5 Abs. 1 WEG,³⁰ von Schmuckelementen an der Fassade, die genaue Gestaltung von Fensterelementen, die Öffnungsmodi von Türen, Türschwellen, die Positionierung von Heizkörpern und Versorgungsleitungen,

»



nichttragende Wände innerhalb eines Sondereigentumskubus, die Aufsicht des Daches, aus dem Gebäude herausragende Schornsteinzüge.

Maßangaben sind in der Bauzeichnung nicht erforderlich, wenn die Zeichnung maßstabsgerecht erstellt ist und die Grenzen des Sondereigentums sich auch ohne Maßangaben eindeutig bestimmen lassen.³¹ Dies folgt aus einem Umkehrschluss zu (dem seit 1. Dezember 2020 neu gefassten) § 3 Abs. 3 WEG, der Maßangaben nur bei Sondereigentumsflächen außerhalb von Gebäuden verlangt.

Auf den Bauzeichnungen ist zu vermerken, auf welches Grundstück sich die Abbildung bezieht (postalische Anschrift oder Angabe der Grundbuchdaten) und was die einzelne Bauzeichnung abbildet (z. B. Hofansicht rechter Seitenflügel). Der Name des Grundstückseigentümers und der des Planerstellers müssen auf der Zeichnung nicht vermerkt werden.

1.3.7 | Lageplan

1.3.7.1 Erforderlichkeit eines Lageplans

Zum 1. Dezember 2020 ist der Wortlaut des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG geändert worden.³² Seitdem müssen aus der als Aufteilungsplan dienenden Bauzeichnung auch die Aufteilung des Grundstücks sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Grundstücks ersichtlich sein. Diese Änderung des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG dürfte der Gesetzgeber allein deshalb vorgenommen haben, weil es nach der gleichzeitigen Neufassung des § 3 Abs. 2 WEG nunmehr möglich ist, Sondereigentum auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks zu erstrecken und Sondereigentum an Außenstellplätzen zu begründen. Bis zum 30. November 2020 konnte Sondereigentum nur an Räumen innerhalb eines Gebäudes und an Stellplätzen in einer Sammelgarage begründet werden. Sämtliche Flächen außerhalb eines Gebäudes standen nach alter Gesetzeslage zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum. Deshalb war nach altem Recht nicht recht einzusehen, weshalb zum Aufteilungsplan auch ein Lageplan vom Grundstück gehören sollte, auf dem die Lage des oder der Gebäude auf dem Grundstück und die Grenzen des Grundstücks eingezeichnet sind.³³ Die Außengrenzen des Grundstücks richten sich ohnehin ausschließlich nach der amtlichen Flurkarte, auch wenn das Grundstück in Wohnungseigentum aufgeteilt ist. Um die räumlichen Grenzen des Sondereigentums innerhalb eines Gebäudes bestimmen zu können, sind keine Informationen dazu erforderlich, wo auf dem Grundstück sich das Gebäude befindet.

Das OLG Hamm hat allerdings in einem Fall, in dem die aus einem Wohnhaus und mehreren Garagen bestehende Wohneigentumsanlage erst noch errichtet werden sollte, entschieden, dass die Standorte der Garagenbauwerke (im zu entscheidenden Fall sollte das Innere der Garagen zu Sondereigentum erklärt werden) im Lageplan dargestellt sein müssten.³⁴ Es genüge nicht, so das

OLG Hamm, die Größe der für die Garagenbauwerke vorgesehenen Grundflächen zu bestimmen. Denn ohne die Bestimmung der räumlichen Lage der selbstständigen Baukörper bliebe völlig ungewiss, welcher Teil des Gesamtgrundstücks im gemeinschaftlichen Eigentum bleibe, auf welche Bodenfläche sich also die tatsächliche, vom Sondereigentum an den Garagen nicht beschränkte Herrschaftsgewalt aller Miteigentümer erstrecken sollte.

Das BayObLG hat die Frage, ob sich aus dem Aufteilungsplan (Lageplan) auch die genaue Lage der Gebäude ergeben muss, wenn sich mehrere Bauwerke auf dem in Wohnungseigentum aufzuteilenden Grundstück befinden, ausdrücklich offengelassen.³⁵

Seit dem 1. Dezember 2020 bestimmt § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG, dass aus der als Aufteilungsplan dienenden Bauzeichnung auch die Aufteilung des Grundstücks sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Grundstücks ersichtlich sein müssen. Wird an Teilen des Grundstücks Sondereigentum begründet, muss somit die betreffende Fläche in einem Grundstückslageplan dargestellt und als Sondereigentum gekennzeichnet werden. Grundstücksbereiche, die nicht als Sondereigentum gekennzeichnet sind, gehören automatisch zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Fraglich ist, ob eine Bauzeichnung vom Grundstück (Lageplan) auch dann erforderlich ist, wenn kein Sondereigentum an Flächen außerhalb des oder der Gebäude(s) begründet wird.³⁶ Für das Erfordernis eines Lageplans spricht zunächst der Wortlaut des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG, nach dem aus der Bauzeichnung nicht nur die zum Sondereigentum gehörenden Teile des Grundstücks, sondern auch die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Grundstücks erkenntlich sein müssen, ohne dass danach unterschieden wird, ob an Teilen des Grundstücks Sondereigentum begründet wird. Als weiteres Argument ließe sich anführen, dass auch dann, wenn am Grundstück kein Sondereigentum begründet wird, der Aufteilungsplan zumindest diesen negativen Umstand klarstellen müsse. Andererseits ließe sich einwenden, dass es einer solchen Klarstellung zur Erreichung der sachenrechtlichen Bestimmtheit nicht bedürfe, weil aus § 1 Abs. 5 WEG ohnehin folgt, dass alle Räume und Flächen der Wohnanlage, die nicht ausdrücklich zu Sondereigentum erklärt sind, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Zudem ließe sich der Umstand, dass am Grundstück kein Sondereigentum bestehen soll, auch im Text der Teilungserklärung mit Worten klarstellen.

Nach hier vertretener Ansicht ist § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG teleologisch dahin gehend zu reduzieren, dass der Aufteilungsplan nur dann zwingend eine Bauzeichnung vom Grundstück umfassen muss, wenn an Teilen des Grundstücks Sondereigentum begründet wird. Hier muss der Lageplan auch nur insoweit das Grundstück abbilden, als dies zur eindeutigen Kennzeichnung der Sondereigentumsflächen erforderlich ist. Im Ausnahmefall kann ein Lageplan auch dann erforderlich sein, wenn sich auf dem Grundstück mehrere Gebäude mit Sondereigentumsräumen befinden

und der Lageplan erforderlich ist, um die Gebäude bzw. Wohnungseigentumseinheiten auseinanderhalten zu können.³⁷ Im Einzelfall können auch Lagepläne genügen, die das Grundstück nur ausschnittsweise darstellen.

Wird das Grundstück der Wohnanlage nach erfolgter Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum durch Hinzuerwerb eines weiteren Grundstücks erweitert (ohne daran Sondereigentum zu begründen), bedarf es somit auch keiner Ergänzung des Aufteilungsplans um die neue Grundstücksfläche.

1.3.7.2 Maßangaben im Lageplan

§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG wird durch § 3 Abs. 3 WEG wie folgt ergänzt: »Sondereigentum soll 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.«

Diese Formulierung wirft die Frage auf, welche zusätzlichen Informationen die Maßangaben liefern sollen, wenn der das Grundstück darstellende Lageplan (gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG) ohnehin so gezeichnet sein muss, dass daraus die Grenzen des Sondereigentums ersichtlich sind, was eine maßstabsgerechte Zeichnung erforderlich macht. Einem maßstabsgerechten Plan lassen sich durch Verwendung eines Messinstruments alle notwendigen Maße entnehmen. Zusätzliche Maßangaben sind nicht erforderlich; sie bergen eher die Gefahr, mit der maßstabsgerechten Zeichnung nicht übereinzustimmen. Lässt sich in einem solchen Fall durch Auslegung nicht eindeutig klären, wo die Grenzen des Sondereigentums verlaufen, schlägt die Begründung von Sondereigentum an dieser Fläche fehl.

Des Weiteren fragt sich, welche und wie viele Maßangaben der Plan enthalten muss, um den Anforderungen des § 3 Abs. 3 WEG zu genügen, zumal es sich nur um eine Soll-Bestimmung handelt. Im Gesetzestext heißt es kurzgefasst: Die Teile des Grundstücks, an denen Sondereigentum begründet wird, sollen durch Maßangaben bestimmt sein. Damit dürften sämtliche Angaben von Maßen gemeint sein, auf die ein Vermesser zugreifen können muss, um die Grenzen vor Ort auf dem Grundstück abstecken zu können. Dies werden in erster Linie Streckenmaße an den Grenzen des Sondereigentums sein, bei kompliziert geschnittenen Flächen können auch Angaben zu Durchmesser, Winkel und Flächengröße erforderlich sein. Weiterhin sind auf dem Lageplan Maßangaben zur Positionierung der Sondereigentumsfläche auf dem Grundstück anzugeben, wie z. B. die Streckenlänge zwischen Sondereigentumsfläche und katastermäßiger Außengrenze des Grundstücks.³⁸

In § 6 der AVA heißt es zu Maßangaben im Aufteilungsplan: Die Maßangaben zu Stellplätzen und Teilen des Grundstücks müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

»

Aber wie bereits ausgeführt, sind solche Angaben zur sachenrechtlichen Bestimmtheit nicht erforderlich, wenn der Lageplan maßstabsgerecht erstellt ist. Womöglich hat dieser Umstand den Gesetzgeber veranlasst, § 3 Abs. 3 WEG nur als Soll-Vorschrift auszugestalten. Dem Grundstückseigentümer hilft dies allerdings wenig, da das Grundbuchamt die Vollziehung der Teilungserklärung im Grundbuch davon abhängig machen kann, dass Soll-Vorschriften eingehalten werden (andernfalls hätte die Soll-Vorschrift keinerlei Bedeutung). Vermutlich will der Gesetzgeber mit der Konstruktion als Soll-Bestimmung zum Ausdruck bringen, dass auch dann Sondereigentum an einer Grundstücksfläche entstehen kann, wenn das Grundbuchamt die Teilungserklärung trotz fehlender Maßangaben im Grundbuch vollzogen hat und die sachenrechtliche Bestimmtheit auch ohne die Maßangaben gegeben ist.

Gehört im konkreten Fall zum Aufteilungsplan auch ein Lageplan vom Grundstück, muss es sich hierbei nicht um einen Amtlichen Lageplan handeln.³⁹ Schneider hielt schon nach alter Gesetzeslage stets einen Amtlichen Lageplan für erforderlich, der den Standort des oder der Gebäude(s) auf dem Grundstück wiedergibt. Schneider führt allerdings nicht aus, weshalb ein von nicht amtlicher Stelle gefertigter Lageplan nicht genügen soll, wenn ein solcher Plan inhaltlich zutreffend ist. Für die aus Grundrissen, Ansichten und Schnitten bestehenden Gebäudepläne ist anerkannt, dass ihre inhaltliche Richtigkeit nicht von amtlicher Stelle bestätigt sein muss. Nicht einzusehen ist, weshalb das beim Lageplan anders sein soll, zumal das Gesetz dazu nichts regelt und auch Sinn und Zweck des Aufteilungsplans dies nicht erforderlich machen. Zur Erreichung der sachenrechtlichen Bestimmtheit genügt es, wenn der Plan inhaltlich zutreffend und hinsichtlich der Abgrenzung von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum eindeutig ist.

1.3.7.3 Darstellung beweglicher Stellplätze

Die Rechtsprechung zu der bis zum 30. November 2020 geltonen Fassung des WEG verneinte die Möglichkeit von Sondereigentum an beweglichen Garagenstellplätzen, z. B. solchen auf Duplexparkern. Als Begründung wurde angeführt, bei Stellplätzen auf beweglichem Untergrund handele es sich nicht um Räume (kubische Gebilde). Seit dem 1. Dezember 2020 hat § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG folgenden Wortlaut: »Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.« In der Begründung zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung heißt es, aus der neuen Gesetzesformulierung könne der Schluss gezogen werden, fortan sei es möglich, an Stellplätzen jeglicher Art, also auch an beweglichen Stellplätzen, wie solchen auf Duplexparkern, Sondereigentum zu begründen.⁴⁰ In der Literatur hat dies bereits Zustimmung gefunden.⁴¹ Ob diese Annahme inhaltlich zutreffend ist, soll hier nicht hinterfragt werden.

Folgt man dieser Annahme, stellt sich die Folgefrage, wie solche Stellplätze im Aufteilungsplan darzustellen sind. Gemäß § 3

Abs. 3 WEG müssen die Stellplätze durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sein. Hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an solche Maßangaben sei auf die obigen Ausführungen unter 1.3.7.2 verwiesen.

Bei Stellplätzen auf beweglichem Untergrund besteht jedoch die Besonderheit, dass sie sich an unterschiedlichen Orten innerhalb der Sammelgarage oder im Freien befinden können. Der Aufteilungsplan muss daher wiedergeben, innerhalb welcher Grenzen sich die Stellplatzfläche bewegen kann. Ohne eine solche Darstellung wäre der jeweilige Sondereigentumsbereich nicht mit der gebotenen sachenrechtlichen Klarheit definiert. Bewegt sich ein Stellplatz beispielsweise nur in vertikaler Richtung zwischen zwei Maximalpunkten hin und her (z. B. auf einer Duplexhebebühne), ist der maximale Bewegungsbereich in einer Zeichnung eines Längsschnitts darzustellen; zusätzlich bedarf es der Darstellung des Stellplatzes in einer Grundrisszeichnung. Bei einem horizontal verschiebbaren Stellplatz ist der gesamte maximale Bewegungsbereich des Stellplatzes in einer Grundrisszeichnung darzustellen. Noch ungeklärt ist, ob es der Begründung von Sondereigentum an beweglichen Stellplätzen entgegensteht, wenn die Bewegungsbereiche mehrerer Stellplätze sich überschneiden.

In § 7 Abs. 2 Sätze 2 und 3 der AVA heißt es zur Darstellung von Stellplätzen in der Bauzeichnung: In der Bauzeichnung muss jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, eindeutig bezeichnet werden (z. B. »Nr. 5 (oben)«, »Nr. 6 (unten)«). Zulässig ist es auch, jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen (z. B. »obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen«, »untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen«).

1.3.8 | Anforderung an Abgeschlossenheit der Räume

Gemäß § 3 Abs. 3 WEG soll Sondereigentum an Räumen nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Die Abgeschlossenheit muss sich aus dem Aufteilungsplan ergeben und gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG von der Baubehörde bescheinigt werden.

Das Erfordernis der Abgeschlossenheit bezieht sich auf die zu einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit gehörenden Räume. Diese Räume müssen baulich so gestaltet sein, dass sie zu Bereichen des gemeinschaftlichen Eigentums und zu Räumen anderer Sondereigentumseinheiten durch Wände, Boden und Decke so vollständig baulich umschlossen sind, dass ein Eindringen durch Dritte gehindert ist.⁴² Tür- und Fensteröffnungen stehen der Abgeschlossenheit nicht entgegen, wenn die Öffnungen mit einem Türblatt bzw. mit Fensterflügeln (o. Ä.) ausgestattet sind und die Öffnungen sich somit verschließen lassen. Das Vorhandensein eines Türblatts muss sich aus dem Aufteilungsplan ergeben, andernfalls entstände der Eindruck, die Wohnung sei nicht abgeschlossen bzw. abschließbar. Das Vorhandensein einer Tür steht der Abgeschlossenheit auch dann nicht entgegen, wenn die

Tür sich in einer Trennwand zwischen zwei Sondereigentumseinheiten befindet und als zweiter Rettungsweg dient und deshalb jederzeit zu öffnen sein muss.⁴³

Der Abgeschlossenheit steht es nicht entgegen, wenn nicht sämtliche Räume einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit aneinander grenzen. So können zu einer Wohnungseigentumseinheit im Obergeschoss auch Sondereigentumsräume im Kellergeschoss des Hauses gehören. Das Erfordernis der Abgeschlossenheit ist in diesem Fall dann erfüllt, wenn jeder Raum bzw. jede Raumgruppe für sich abgeschlossen ist.

Entgegen vereinzelt vertretener Ansicht⁴⁴ betrifft die Frage, wie der (ungehinderte) Zugang zu den Sondereigentumsräumen erfolgt, nicht die Abgeschlossenheit im Sinne des § 3 Abs. 3 WEG. Zutreffend ist zwar, dass die zu einer Wohnungseigentumseinheit gehörenden Sondereigentumsräume einen gesicherten Zugang haben müssen und der Zugang nur gesichert ist, wenn die Sondereigentumsräume über Flächen oder Räume des gemeinschaftlichen Eigentums (oder das Nachbargrundstück) erreichbar sind. Maßgebliche Norm ist insoweit aber § 5 Abs. 2 WEG, wonach Einrichtungen (z. B. Räume), die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums sein können. Räume, auf deren Betreten ein Wohnungseigentümer zwingend angewiesen ist, um seinen Sondereigentumsbereich zu erreichen, stehen daher zwangsläufig im gemeinschaftlichen Eigentum. Dies gilt selbst dann, wenn der Raum baulich abgeschlossen wäre. Die bauliche Abgeschlossenheit im Sinne des § 3 Abs. 3 WEG einerseits und die Frage, ob ein Raum aufgrund seiner Funktion innerhalb des Gebäudes gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören muss, sind mithin unterschiedliche Dinge. Dies erkennt auch die AVA, wenn es dort in § 5 Abs. 1 Nr. 2 heißt, Räume seien abgeschlossen, wenn sie »einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben; der Zugang [darf] nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen«.

1.3.9 | Darstellung von Wasseranschluss, Ausguss, WC (?)

Unter Ziffer 4 der (zwischenzeitlich aufgehobenen) AVA von 1974 hieß es: »Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Ausguss und WC.« Weiter bestimmte Ziffer 5 der AVA 1974: »Wasserversorgung, Ausguss und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen.«

Der gemeinsame Senat der Obersten Gerichte des Bundes hat im Beschluss vom 30. Juni 1992⁴⁵ ausgeführt, dass die AVA keine Gesetzesqualität habe und nur zur verwaltungstechnischen Umsetzung des § 3 Abs. 3 WEG diene. Die AVA könne daher den gesetzlich vorgegebenen Abgeschlossenheitsbegriff nicht abändern, sondern müsse sich ihrerseits an ihm messen und nach ihm aus-

»





legen lassen. Schon deshalb könne sie den – zuvor nach den Methoden der Gesetzesauslegung ermittelten – Inhalt des Abgeschlossenheitsbegriffs nicht durch zusätzliche Anforderungen verengen. Die Formulierung »in sich abgeschlossen« werde bei systematischer und teleologischer Auslegung vom sachenrechtlichen Bedarf der Eigentumsabgrenzung im Sinne der Rechtsklarheit bestimmt. Der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes hat in der genannten Entscheidung ausgesprochen, dass die Abgeschlossenheit von Sondereigentumsräumen entgegen der AVA nicht davon abhängt, ob die Trennwände und Trenndecken den Anforderungen entsprechen, die das Bauordnungsrecht des jeweiligen Bundeslandes aufstellt.

Diese höchstrichterliche Aussage lässt sich auch auf alle anderen in der AVA genannten Anforderungen übertragen, die über die Anforderungen des Wohnungseigentumsgesetzes an die Abgeschlossenheit hinausgehen. Dies gilt z. B. für das Vorhandensein von Wasserversorgung, Abguss und WC. Das Wohnungseigentumsgesetz macht die Abgeschlossenheit nicht von solchen technischen Einrichtungen abhängig. Es trifft zwar zu, dass Räume nur dann als Wohnung genutzt werden können, wenn diese über Wasseranschluss, Abguss und WC verfügen. Allerdings hängt die Entstehung von Wohnungseigentum von solchen Einrichtungen ebenso wenig ab wie von der Existenz von Stromanschluss und Heizung oder gar ausreichender Belüftung und Belichtung. Das Wohnungseigentumsgesetz stellt keine unterschiedlichen baulichen Anforderungen an Wohnungseigentum einerseits und an Teileigentum andererseits. Die Bundesregierung ist beim Erlass der AVA 2021 der höchstrichterlichen Rechtsprechung gefolgt und hat das Erfordernis von Wasseranschluss, Abguss und WC aus der AVA vollständig gestrichen.

Soweit das Wohnungseigentumsgesetz zwischen Wohnungseigentum und Teileigentum unterscheidet, hat dies nur Bedeutung für die Grenzen der zulässigen Nutzung. Bei Wohnungseigentum kann jedes Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen, dass das Sondereigentum grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt wird. Teileigentum darf zu allen anderen Zwecken, nur nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Begründung von Wohnungseigentum hängt aber nicht davon ab, ob die bauliche Ausgestaltung der Sondereigentumsräume eine Wohnnutzung ermöglicht. Sofern zu Wohnzwecken bestimmte Räume z. B. über keinen Wasseranschluss verfügen, wird der Eigentümer dieser Räume von den anderen Miteigentümern verlangen können, dass diese der Verlegung eines Wasseranschlusses zustimmen, damit die Räume zweckbestimmungsgemäß genutzt werden können.

Sofern die Gerichte bislang entschieden haben, dass die Abgeschlossenheit einer Wohnung von Wasseranschluss, Abguss und WC abhängt, erfolgte dies ausschließlich unter (stillschweigender) Bezugnahme auf die AVA 1974 und unter Verknennung der Rechtsnatur der AVA als bloße Verwaltungsvorschrift.⁴⁶ Zwischenzeitlich hat das Kammergericht unter Verweis auf die neue AVA seine bisherige Rechtsprechung ausdrücklich aufgegeben.⁴⁷

1.3.10 | Angaben zur Nutzungsart

Der Aufteilungsplan trifft seiner Funktion nach keine Aussage über die Nutzung der dargestellten Räume, Flächen und Einrichtungen. Solche Angaben im Aufteilungsplan sind daher nicht erforderlich, andererseits aber auch nicht unzulässig. Sie haben nur dann rechtliche Relevanz für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und werden nur dann zum Inhalt des Sondereigentums, wenn eine Vereinbarung im Sinne des § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG dies ausdrücklich bestimmt.⁴⁸

1.3.11 | Nummerierung des Sondereigentums

Gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 zweiter Halbsatz WEG sind alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.

Darin stecken zwei Vorgaben des Gesetzes. Zum einen müssen alle Einzelräume, die zum Sondereigentum gehören sollen, im Aufteilungsplan mit einer Nummer gekennzeichnet sein. Zum anderen sind alle Sondereigentumsräume oder -flächen, die zu demselben Wohnungseigentum gehören, mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.

Sinn und Zweck der gesetzlichen Vorgabe wird darin gesehen, eine eindeutige Zuordnung der Räume zum Sondereigentum und eine eindeutige Zuordnung der Einzelräume zu einer bestimmten Wohnungseigentumseinheit zu erreichen.⁴⁹

Eine »Nummer« ist nach allgemeinem Sprachverständnis ein Identifikator, der zur Kennzeichnung und Ordnung von Objekten (hier Sondereigentumsräumen) geeignet ist. Eine Nummer kann aus Zahlen, Buchstaben oder anderen Zeichen bestehen. In der Praxis werden überwiegend Zahlen, aber auch Buchstaben oder Kombinationen aus beiden verwendet. Es sind also nicht nur Zahlen gestattet.⁵⁰

Zum Teil werden auch andere Kennzeichnungen im Aufteilungsplan als zulässig erachtet, wenn das Ziel des Gesetzes (eindeutige Zuordnung) erreicht wird. So wird es teilweise als zulässig angesehen, wenn nur einer der zusammengehörenden Sondereigentumsräume mit einer Nummer gekennzeichnet und die Zugehörigkeit aller zu der jeweiligen Nummer gehörenden Einzelräume mittels farbiger Umrandung der Außengrenzen der Sondereigentumseinheit zum Ausdruck gebracht wird.⁵¹

Die Nummerierung der Einheiten muss nicht fortlaufend sein.⁵² Eine fortlaufende Nummerierung ist weder nach dem Gesetzeswortlaut gefordert noch nach Sinn und Zweck des Gesetzes erforderlich.

Nicht zulässig ist es, mehrere Einheiten mit derselben Nummer zu kennzeichnen. Dies gilt auch dann, wenn die mit derselben Num-

mer gekennzeichneten Einheiten eine unterschiedliche Zweckbestimmung haben.⁵³ Denn der Aufteilungsplan trifft nach der gesetzgeberischen Konzeption keine Aussage über die Zweckbestimmung einer Einheit.

Zur Kennzeichnung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Räume und Grundstücksflächen im Aufteilungsplan regelt das Gesetz nichts. Folglich bedürfen diese Räume und Flächen keiner besonderen Kennzeichnung als gemeinschaftliches Eigentum. Insbesondere müssen diese Räume und Flächen nicht mit einem »G« gekennzeichnet werden. Andererseits wäre eine solche Kennzeichnung auch nicht unzulässig. Die Zuordnung eines Raumes oder einer Fläche zum gemeinschaftlichen Eigentum folgt aus § 1 Abs. 5 WEG, wonach gemeinschaftliches Eigentum all jene Räume und Flächen sind, die im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum ausgewiesen sind.

Ist ein Einzelraum (z. B. Kellerabteil) im Aufteilungsplan mit einer Nummer als Sondereigentum gekennzeichnet und bescheinigt die Abgeschlossenheitsbescheinigung die Abgeschlossenheit dieses Raumes, dann kann der teilende Eigentümer diesen Raum in der Teilungserklärung gleichwohl zu gemeinschaftlichem Eigentum erklären.⁵⁴

Ein Verstoß gegen § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WEG ist damit nicht verbunden, weil diese Norm nicht regelt, wie gemeinschaftliches Eigentum im Aufteilungsplan zu kennzeichnen ist. Die Begründung von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum richtet sich nicht allein nach dem Aufteilungsplan und der Abgeschlossenheitsbescheinigung, sondern auch nach dem textlichen Teil der Teilungserklärung. Bestimmt die Teilungserklärung, dass ein bestimmter – in sich abgeschlossener – Raum abweichend vom Aufteilungsplan gemeinschaftliches Eigentum sein soll, dann ist die sachenrechtliche Zuordnung bezüglich dieses Raumes eindeutig. In diesem Fall werden die Möglichkeiten des Aufteilungsplans und der Abgeschlossenheitsbescheinigung lediglich nicht voll ausgeschöpft.

Bescheinigt die Abgeschlossenheitsbescheinigung hingegen die Abgeschlossenheit mehrerer nebeneinanderliegender, durch Türen verbundener und zu derselben Sondereigentumseinheit gehörender Räume, dann bezieht sich die Aussage zur Abgeschlossenheit im Zweifel auf die Außengrenzen der Raumgruppe, sodass es ohne neue Abgeschlossenheitsbescheinigung grundsätzlich nicht möglich ist, einen dieser Räume entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuweisen.

1.3.12 | Sondernutzungsbereiche

Der Aufteilungsplan hat mit der Begründung von Sondernutzungsrechten an Räumen oder Flächen im Grundsatz nichts zu tun. Denn die Begründung von Sondernutzungsrechten betrifft weder die Abgrenzung noch die Abgeschlossenheit von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum.

»

Gleichwohl verbietet das Gesetz nicht, im Aufteilungsplan auch Sondernutzungsbereiche auszuweisen. Für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die Darstellung von Sondernutzungsbereichen ohne jede Bedeutung. Das in § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 zweiter Halbsatz WEG geregelte Nummerierungserfordernis gilt für Sondernutzungsbereiche nicht.

1.4 | Unterschrift und Siegel/Stempel des Bauamts

Die als Aufteilungsplan dienende Bauzeichnung muss mit Unterschrift und Siegel oder Stempel der Baubehörde versehen sein (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG). Die Unterschrift muss von einem zeichnungsberechtigten Behördenmitarbeiter stammen. Beim Siegel handelt es sich um ein eingedrücktes Zeichen auf Oblate oder Papierstück; ein Stempel erzeugt einen Farbdruck. Siegel oder Stempel müssen auf die ausstellende Behörde hinweisen.

Bei der aufzubringenden Unterschrift und dem Siegel- bzw. Stempelabdruck muss es sich um das Original handeln. Eine Kopie der Unterschrift oder des Siegel- bzw. Stempelabdrucks genügt nicht.⁵⁵ Ist zweifelhaft, ob es sich um eine Kopie oder das Original handelt, geht dies im grundbuchlichen Eintragungsverfahren zu Lasten des Antragstellers (teilenden Eigentümers).⁵⁶

Für die Grundbucheintragung ausreichend ist aber auch eine öffentlich oder notariell beglaubigte Abschrift des mit Originalunterschrift und originalem Siegel- oder Stempelabdruck versehenen Aufteilungsplans. Denn auch ein solches Dokument genügt den Anforderungen des § 29 Abs. 1 GBO.

Besteht der Aufteilungsplan aus mehreren Blättern, genügen Unterschrift und Siegel/Stempel auf einem der Blätter, wenn die Blätter nach den für eine öffentliche Urkunde geltenden Bestimmungen fest miteinander verbunden sind.⁵⁷ Sind die Blätter nicht miteinander verbunden, ist jedes Blatt vom Behördenmitarbeiter zu unterschreiben und zu siegeln/zu stempeln und es bedarf darüber hinaus einer amtlichen Angabe, aus wie vielen Blättern der Aufteilungsplan besteht. Diese Angabe kann auch in der amtlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung enthalten sein.

1.5 | Ersteller der Bauzeichnung

Ohne Bedeutung ist, wer die Bauzeichnung erstellt hat.⁵⁸ Die Bauzeichnung muss also nicht von einem Architekten oder Vermesser oder einer sonstigen Person mit besonderer Qualifikation oder Zulassung erstellt worden sein. Auch ist nicht erforderlich,⁵⁹ die Identität des Erstellers auf der Bauzeichnung zu vermerken.

1.6 | Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch trotz Mängeln des Aufteilungsplans oder der Abgeschlossenheitsbescheinigung

Formale Mängel des Aufteilungsplans hindern die Entstehung von Wohnungseigentum nicht, wenn das Grundbuchamt die Teilungserklärung im Grundbuch vollzieht. Das Grundbuchamt ist allerdings berechtigt, den Eintragungsantrag des teilenden Eigentümers zurückzuweisen oder eine Zwischenverfügung zu erlassen, wenn der Aufteilungsplan den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht. Fehlt ein Aufteilungsplan allerdings gänzlich oder weist er Mängel solcher Art auf, die eine eindeutige Zuordnung von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum unmöglich machen, entsteht – je nach Reichweite des Mangels – trotz Grundbucheintragung entweder an den betroffenen Räumen kein Sondereigentum oder die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum ist in Gänze unwirksam.

- 1 | BGH, Urteil vom 15. Januar 2010 – V ZR 40/09, DNotZ 2010, 782; Urteil vom 16. November 2012 – V ZR 246/11, ZWE 2013, 168; Urteil vom 20. November 2015 – V ZR 284/14, DNotZ 2016, 278.
- 2 | BGH, Urteil vom 20. November 2015 – V ZR 284/14, DNotZ 2016, 278.
- 3 | BGH, Urteil vom 30. Juni 1995 – V ZR 118/94, NJW 1995, 2851.
- 4 | BGH, Urteil vom 15. Januar 2010 – V ZR 40/09, DNotZ 2010, 782; BGH, Urteil vom 16. November 2012 – V ZR 246/11, ZWE 2013, 168.
- 5 | Fundstelle BAnz AT 12. Juli 2021 B2.
- 6 | Rapp in Staudinger, BGB, Band 1 zum WEG, Bearbeitung 2005, § 7 Rz. 25.
- 7 | Rapp in Staudinger, § 7 Rz. 25.
- 8 | Dort heißt es: »Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden.«
- 9 | Vgl. BayObLG, Beschluss vom 19. Juni 1997 – 22 BR 71/97, DNotZ 1998, 377 m. w. N.
- 10 | BayObLG, Beschluss vom 31. Juli 1980 – BReg. 2 Z BR 54/79, DNotZ 1980, 747; BayObLG, Beschluss vom 23. April 1993 – 22 BR 35/93, NJW-RR 1993, 1040.
- 11 | KG, Beschluss vom 27. April 2021 – 1 W 1504/20, bislang unveröffentlicht.
- 12 | Vandenhouten in Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG – Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht, 13. Auflage, 2020, § 7 Rz. 21.
- 13 | So im Allgemeinen auch BayObLG, Beschluss vom 23. April 1993 – 22 BR 35/93, NJW-RR 1993, 1040; LG Köln, Beschluss vom 27. Dezember 1983 – 11 T 366/83, MittRhNotK 1984, 16; Rapp in Staudinger, § 7 Rz. 18; Armbrüster in Bärmann, WEG, 14. Auflage, 2018, § 7 Rz. 86.
- 14 | So Schneider in Riecke/Schmid, WEG, 5. Auflage, 2018, § 7 Rz. 87; F. Schmid, MittBayNot 1997, 276; BeckOK WEG, Stand 1. März 2022, Hogenschurz, § 7 Rz. 65

- 15 | H^ügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Auflage, 2021, § 7 Rz. 31; Abramenko in Jennißen, WEG, 7. Auflage, 2022, § 7 Rz. 37; Grziwotz, DNotZ 2009, 405.
- 16 | BayObLG, Beschluss vom 31. Juli 1980 – BReg. 2 Z BR 54/79, DNotZ 1980, 747.
- 17 | BayObLG, Beschluss vom 23. April 1993 – 22 BR 35/93, NJW-RR 1993, 1040.
- 18 | BayObLG, Beschluss vom 23. April 1993 – 22 BR 35/93, NJW-RR 1993, 1040; ebenso Schneider in Riecke/Schmid, § 7 Rz. 89.
- 19 | OLG Düsseldorf, Beschluss vom 7. Februar 2000 – 3 Wx 31/00, FGPrax 2000, 131; ebenso H^ügel/Elzer, § 7 Rz. 32.
- 20 | Lotter, MittBayNot 1993, 144.
- 21 | OLG Frankfurt, 3. April 1997 – W 90/97, ZMR 1997, 367; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 3. April 2009 – I-3 Wx 52-69/09, NJW-RR 2009, 1095; KG, Beschluss vom 6. Januar 2015 – 1 W 369/14, ZWE 2015, 118; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage, 2020, Rz. 2820.
- 22 | Vgl. KG, Beschluss vom 8. November 2016 – 1 W 493/16, ZWE 2017, 84; LG Itzehoe, Urteil vom 19. Juli 2016 – 11 S 113/15, ZWE 2017, 279; Vandenhouten in Niefenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, § 7 Rz. 22; a. A. OLG München, Beschluss vom 23. September 2011 – 34 Wx 247/11, ZWE 2012, 37; offengelassen in OLG München, Beschluss vom 26. Juni 2020 – 34 Wx 327/19, FGPrax 2020, 206; Schneider in Riecke/Schmid, § 7 Rz. 94.
- 23 | KG, Beschluss vom 8. November 2016 – 1 W 493/16, ZWE 2017, 84; a. A. Schneider in Riecke/Schmid, § 7 Rz. 9.
- 24 | KG, Beschluss vom 8. November 2016 – 1 W 493/16, ZWE 2017, 84; LG Itzehoe, Urteil vom 19. Juli 2016 – 11 S 113/15, ZWE 2017, 279.
- 25 | KG, Beschluss vom 8. November 2016 – 1 W 493/16, ZWE 2017, 84, zu Balkonen; BayObLG, Beschluss vom 27. April 1995 – 22 BR 125/94, NJW-RR 1995, 908, und Beschluss vom 14. Februar 2001 – 22 BR 3/01, NJW-RR 2001, 801, zu Dachböden.
- 26 | Zu ebenerdigen Terrassen an oder neben einem Gebäude siehe 1.3.3.6.
- 27 | Wilsch, ZfIR 2021, 11; BeckOK WEG, Stand 2. April 2021, Hogenschurz, § 7 Rz. 72.
- 28 | BGH, Urteil vom 20. November 2015 – V ZR 284/14, DNotZ 2016, 278.
- 29 | Rapp in Staudinger, § 7 Rz. 17.
- 30 | Rapp in Staudinger, § 7 Rz. 18.
- 31 | Rapp in Staudinger, § 7 Rz. 17; Schneider in Riecke/Schmid, § 7 Rz. 96.
- 32 | Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020, Bundesgesetzblatt Teil I 2020, S. 2187 ff.
- 33 | So aber Armbrüster in Bärmann, § 7 Rz. 89, wonach im Regelfall ein Lageplan vom gesamten Grundstück, auf dem alle Gebäude einzuzeichnen seien, erforderlich sei; Schöner/Stöber, Rz. 2852; Schneider in Riecke/Schmid, § 7 Rz. 88, fordert sogar einen Amtlichen Lageplan.
- 34 | OLG Hamm, Beschluss vom 20. Mai 1976 – 15 W 225/72, OLGZ 1977, 264; im Ergebnis ebenso OLG Bremen, Beschluss vom 13. November 1979 – 1 W 39/72, RPfeger 1980, 68; Schöner/Stöber, Rz. 2853.
- 35 | BayObLG, Beschluss vom 23. April 1993 – 22 BR 35/93, NJW 1993, 1040.
- 36 | Bejahend Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rz. 1718; Dötsch/Schultzky/Zieschack, WEG-Recht 2021, Teil 1 Rz. 79; wohl auch BeckOK WEG, Stand 2. April 2021, Hogenschurz, § 7 Rz. 66; verneinend Abramenko in Jennißen, § 7 Rz. 40.
- 37 | Ebenso Vandenhouten in Niefenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, § 7 Rz. 20; Rapp in Staudinger, § 7 Rz. 16.
- 38 | Vgl. BT-Drs. 19/18791, S. 39.
- 39 | H^ügel/Elzer, § 7 Rz. 31; a. A. Schneider in Riecke/Schmid, § 7 Rz. 88.
- 40 | BT-Drs. 19/18791, S. 39.
- 41 | Lehmann-Richter/Wobst, Rz. 1668; H^ügel/Elzer, § 3 Rz. 64; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, Kap. 1 Rz. 6.
- 42 | KG, Beschluss vom 6. Januar 2015 – 1 W 369/14, ZWE 2015, 118; siehe auch GmS-OGB, Beschluss vom 30. Juni 1992 – 1/91, NJW 1992, 3290.
- 43 | KG, Beschluss vom 3. Juli 1984 – 1 W 561/84, OLGZ 1985, 129; Schneider in Riecke/Schmid, § 3 Rz. 64.
- 44 | Zum Beispiel Sommer/Sommer, ZWE 2021, 90; Schneider in Riecke/Schmid, § 3 Rz. 63a.
- 45 | GmS-OGB 1/91, NJW 1992, 3290.
- 46 | So – ohne erkennbares Problembewusstsein – OLG Zweibrücken, Beschluss vom 23. Februar 2001 – 3 W 39/01, ZMR 2001, 663, und OLG Düsseldorf, Beschluss vom 15. September 1997 – 3 Wx 313/97, ZMR 1997, 662; ebenso KG, Beschluss vom 23. April 2013 – 1 W 343/12, ZWE 2013, 322; Schöner/Stöber, Rz. 2819.
- 47 | KG, Beschluss vom 10. März 2022 – 1 W 300/21, bislang unveröffentlicht.
- 48 | BGH, Urteil vom 16. November 2012 – V ZR 246/11, ZWE 2013, 20; Urteil vom 9. Dezember 2016 – V ZR 84/16, DNotZ 2017, 938.
- 49 | OLG München, Beschluss vom 24. September 2018 – 34 Wx 194/18, DNotZ 2019, 207; Armbrüster in Bärmann, § 7 Rz. 82.
- 50 | Sommer/Sommer, ZMR 2011, 92; Abramenko in Jennißen, § 7 Rz. 35; Schöner/Stöber, Rz. 2852; Grziwotz, DNotZ 2009, 405.
- 51 | BayObLG, Beschluss vom 28. September 1981 – BReg. 2 Z 68/81, RPfeger 1982, 21; Vandenhouten in Niefenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, § 7 Rz. 22; Rapp in Staudinger, § 7 Rz. 20; Abramenko in Jennißen, § 7 Rz. 35; Schneider in Riecke/Schmid, § 7 Rz. 91; BeckOK BGB, Stand 1. Februar 2021, Hau/Poseck, § 7 WEG, Rz. 14; Schöner/Stöber, Rz. 2852; Grziwotz, DNotZ 2009, 405; Böhlinger, BWNotZ 1998, 4; Wilsch, ZfIR 2021, 11; a. A. Armbrüster in Bärmann, § 7 Rz. 82.
- 52 | Schneider in Riecke/Schmid, § 7 Rz. 91; Grziwotz, DNotZ 2009, 405; Sommer/Sommer, ZMR 2011, 92.
- 53 | In einem Einzelfall a. A. OLG Zweibrücken, Beschluss vom 12. November 1981 – 3 W 96/81, OLGZ 1982, 263; a. A. auch BeckOK WEG, Stand 2. April 2021, Hogenschurz, § 7 Rz. 68.
- 54 | Schneider in Riecke/Schmid, § 7 Rz. 92.
- 55 | OLG München, Beschluss vom 4. Oktober 2013 – 34 Wx 174/13, ZWE 2013, 450.
- 56 | OLG München, Beschluss vom 4. Oktober 2013 – 34 Wx 174/13, ZWE 2013, 450.
- 57 | OLG München, Beschluss vom 4. Oktober 2013 – 34 Wx 174/13, ZWE 2013, 450.
- 58 | Vandenhouten in Niefenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, § 7 Rz. 19.
- 59 | Aber auch nicht schädlich und eventuell sogar hilfreich, um bei Bedarf später den Urheber ausfindig zu machen.



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