

**letzte Aktualisierung:** 27.10.2021

KG, Beschl. v. 18.6.2021 – 1 W 275/21

**WEG §§ 7 Abs. 4 S. 1, 8; GBO §§ 13, 19, 29; BeurkG §§ 9, 13a, 40, 44**  
**Keine körperliche Verbindung zwischen Bewilligung und Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung notwendig**

Die zum grundbuchrechtlichen Vollzug einer Teilungserklärung nach §§ 8, 7 Abs. 4 S. 1 WEG beizufügenden Anlagen – Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung – müssen auch dann nicht mit der Bewilligung körperlich verbunden werden, wenn nur die Unterschrift unter der Bewilligung beglaubigt worden ist (Fortführung von Senat, Beschluss vom 2. Juli 2015 – 1 W 558/14, NZM 2016, 525).

## Gründe

### I.

- 1 Mit notariell beglaubigter Erklärung vom 2. September 2020 – UR-Nr. 385/2020 des Notars x – bewilligte der Geschäftsführer der Beteiligten unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamts Nr. x nebst Aufteilungsplänen vom 22. Mai 2020 die Aufteilung des im Beschlusseingang bezeichneten Grundstücks in 49 Wohnungs- und drei Teileigentumsrechte.
- 2 Mit Schriftsatz vom 3. September 2020 beantragte der Urkundsnotar unter Vorlage der UR-Nr. 385/2020 sowie dem Original der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamts den Vollzug der Aufteilung im Grundbuch. Das Grundbuchamt zeigte mit Verfügung vom 21. September 2020 verschiedene Eintragungshindernisse auf und übersandte zu deren Behebung die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den Aufteilungsplänen zurück an den Notar.
- 3 Mit notariell beglaubigter Erklärung vom 7. April 2021 – UR-Nr. 200/2021 des Notars x änderte der Geschäftsführer der Beteiligten die Teilungserklärung vom 2. September 2020 teilweise ab. Dabei nahm er wiederum auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamts x Nr. 2019/x vom 22. Mai 2020 und deren zugehörige Aufteilungspläne Bezug.
- 4 Mit Schriftsatz vom 7. April 2021 hat der Urkundsnotar die UR-Nr. 200/2021 mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung zum Vollzug bei dem Grundbuchamt eingereicht. Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 20. April 2021 unter Fristsetzung darauf hingewiesen, dass die UR-Nr. 200/2021 mangels notarieller Beurkundung keine Verwendung finden könne. In einer notariellen Beglaubigung könne auf andere Urkunden und die Abgeschlossenheitsbescheinigung nur Bezug genommen werden, wenn diese urkundlich mit der unterschriftsbeglaubigten Erklärung verbunden seien. Die UR-Nr. 200/2021 sei in notariell beurkundeter Form nachzureichen. Hiergegen richtet sich die Beschwerde vom 20. Mai 2021, der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 2. Juni 2021 nicht abgeholfen hat.

### II.

- 5 1. Die Beschwerde ist zulässig, § 71 Abs. 1 GBO. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist allein das von dem Grundbuchamt in der angefochtenen Zwischenverfügung aufgezeigte Eintragungshindernis, nicht hingegen der Eintragungsantrag als solcher.
- 6 2. Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg. Die angefochtene Zwischenverfügung ist nicht veranlasst, weil das darin aufgezeigte Eintragungshindernis nicht besteht, § 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 GBO.
- 7 a) Die Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentumsrechte erfolgt auf Antrag, § 13 Abs. 1 S. 1 GBO, wenn sie der Eigentümer des Grundstücks bewilligt, § 19 GBO. Außer auf vertraglicher Grundlage, § 3 WEG, kann die Aufteilung auch auf Grund einer sogenannten Teilungserklärung des Eigentümers nach § 8 Abs. 1 WEG erfolgen. Die Teilungserklärung umfasst regelmäßig und auch hier zugleich die Eintragungsbewilligung (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rdn. 2846). Für sie gelten die grundbuchrechtlichen Vorschriften bei vertraglicher Begründung von Wohnungs- und

Teileigentum entsprechend, §§ 8 Abs. 2, 7 WEG. Der Bewilligung sind deshalb als Anlagen ein Aufteilungsplan und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde beizufügen, § 8 Abs. 2, 7 Abs. 4 S. 1 WEG.

- 8 Bei Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher kann das Grundbuchamt in den Bestandsverzeichnissen zur näheren Bezeichnung des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung Bezug nehmen, §§ 8 Abs. 2, 7 Abs. 3 WEG. Hatte der teilende Eigentümer seiner Bewilligung als Anlage einen Aufteilungsplan beigelegt, wird dieser von der Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung erfasst und ebenfalls zum Gegenstand der Grundbucheintragung (BGH, MDR 2005, 83).
- 9 b) Die Eintragungsbewilligung ist gegenüber dem Grundbuchamt durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachzuweisen, § 29 Abs. 1 S. 1 GBO. Dem entsprechen die UR-Nr. 385/2020 und 200/2021, §§ 129 BGB, 39, 40 BeurkG.
- 10 Für die der Bewilligung beizufügende Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Aufteilungspläne gilt § 29 Abs. 1 S. 2 GBO. Sie sind durch öffentliche Urkunden nachzuweisen. Auch das ist hier geschehen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie die ihr beigelegten Aufteilungspläne sind von der Baubehörde des Bezirksamts x jeweils gestempelt und unterschrieben worden, §§ 8 Abs. 2, 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG (vgl. Kral, in BeckOK, WEG, Stand 2021, § 7, Rdn. 72). Ihre Zusammengehörigkeit ist durch die übereinstimmende Aktenbezeichnung ersichtlich gemacht worden. Eine Verbindung mit Schnur und Siegel war damit entbehrlich, Nr. 7 WEG-VwV.
- 11 Der Senat hat bereits entschieden, dass eine Mitbeurkundung dieser Anlagen im Sinne von §§ 9 Abs. 1 S. 2 und 3, 44 BeurkG nicht erforderlich ist (Senat, Beschluss vom 2. Juli 2015 – 1 W 558/14 – NZM 2016, 525, 526). Der Antragsteller hat jedoch ihre Zusammengehörigkeit mit der Eintragungsbewilligung bei der Vorlage zur Eintragung deutlich zu machen (OLG Düsseldorf, ZWE 2010, 368, 369; BayObLG, MittBayNot 2003, 127).
- 12 Wird lediglich die Unterschrift unter einer Eintragungsbewilligung notariell beurkundet, gilt jedenfalls dann, wenn ein amtlicher Aufteilungsplan bereits vorliegt, nichts Anderes (a.A. Rapp, in: Staudinger, BGB, 2018, § 7 WEG, Rdn. 15; einschränkend Schöner/Stöber, a.a.O., Rdn. 2855). Zwar sind Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung der Eintragungsbewilligung als Anlage beizufügen, §§ 8 Abs. 2, 7 Abs. 4 S. 1 WEG, jedoch handelt es sich insoweit nicht um Anlagen im Sinne des Beurkundungsgesetzes (Schmidt, DNotZ 2003, 277; Morhard, MittBayNot, 2003, 128, 129). Vielmehr stehen sie als eigenständige Elemente neben der Eintragungsbewilligung und sind nicht ihr Bestandteil (OLG Düsseldorf, a.a.O.; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 7, Rdn. 27). Diesen Charakter verlieren die Anlagen zur Eintragungsbewilligung nicht dadurch, dass die Teilungserklärung nicht beurkundet, sondern lediglich die sie abschließende Unterschrift notariell beglaubigt worden ist.
- 13 Dem steht auch nicht die im Nichtabhilfebeschluss vom 2. Juni 2021 von dem Grundbuchamt getroffene Feststellung entgegen, bei einer Beglaubigung werde lediglich die Identität des Unterzeichners durch den Notar festgestellt. Das ist zwar für sich zutreffend (Otto, in: BeckOK GBO, § 29, Rdn. 197), jedoch gilt für den über der beglaubigten Unterschrift befindlichen Text die Vermutung seiner Richtigkeit, § 440 Abs. 2

ZPO. Es wird dadurch vermutet, dass der Text dem Willen desjenigen entspricht, der unterschrieben hat (BGH, NJW-RR 2015, 819, 821).

- 14** c) Vor diesem Hintergrund kommt dem in der Teilungserklärung vom 7. April 2021 – UR-Nr. 200/2021 – von der Beteiligten erklärten „Verzicht“ auf eine urkundliche Verbindung mit den Aufteilungsplänen keine eigenständige Bedeutung zu, insbesondere findet § 13a BeurkG keine Anwendung. Die Erklärung nimmt jedoch in ausreichendem Maße auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die ihr zugehörigen Aufteilungspläne Bezug. Die UR-Nr. 200/2021 ist schließlich auch gemeinsam mit dieser Teilungserklärung bei dem Grundbuchamt eingereicht worden und der Notar hat in seinem Antrag vom 7. April 2021 auf diese Urkunden nochmals verwiesen. Damit kann an der Zugehörigkeit der Abgeschlossenheitsbescheinigung und ihren zugehörigen Plänen mit der Teilungserklärung kein Zweifel bestehen.