

Nachschlagewerk: ja
Veröffentlichungen: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

WohnungseigentumsG §§ 3 Abs. 2 Satz 1, 7 Abs. 4 Nr. 2

Wohnungen und sonstige Räume in bestehenden Gebäuden können auch dann im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG in sich abgeschlossen sein, wenn die Trennwände und Trenndecken nicht den Anforderungen entsprechen, die das Bauordnungsrecht des jeweiligen Bundeslandes aufstellt.

Gemeinsamer Senat OGB, Beschl. v. 30. Juni 1992 - GmS-OGB 1/91

Ergangen auf Vorlagebeschluß
des V. Zivilsenats des
Bundesgerichtshofes

GEMEINSAMER SENAT
DER OBERSTEN GERICHTSHÖFE DES BUNDES

GmS-OGB 1/91

BESCHLUSS

vom
30. Juni 1992

in der Grundbuchsache

wegen

Eintragung von Wohnungseigentum, betreffend die Grundstücke
S[REDACTED], S[REDACTED]straße [REDACTED], R[REDACTED]straße [REDACTED] und
B[REDACTED]straße [REDACTED]

Beteiligte:

H[REDACTED] und G[REDACTED] H[REDACTED]gesellschaft mbH & Co.
G[REDACTED] KG, S[REDACTED]straße [REDACTED], S[REDACTED],

Antragstellerin und
Beschwerdeführerin,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Kollegen, [REDACTED],
[REDACTED] -

ferner beteiligt am Verfahren vor dem Gemeinsamen Senat
der obersten Gerichtshöfe des Bundes:

Der Oberbundesanwalt beim Bundesverwaltungsgericht

- 2 -

Der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes hat am 30. Juni 1992 ohne mündliche Verhandlung unter Mitwirkung

des Präsidenten des Bundesarbeitsgerichts Prof. Dr. Kissel
- als Vorsitzenden -,

des Präsidenten des Bundesfinanzhofs Prof. Dr. Klein,

des Präsidenten des Bundessozialgerichts Prof. Dr. Reiter,

des Präsidenten des Bundesgerichtshofes Prof. Dr. Odersky,

des Präsidenten des Bundesverwaltungsgerichts Dr. Franßen,

des Vorsitzenden Richters am Bundesverwaltungsgericht

Prof. Dr. Weyreuther,

des Vorsitzenden Richters am Bundesgerichtshof

Prof. Dr. Hagen,

des Richters am Bundesgerichtshof

Dr. Vogt und

des Richters am Bundesverwaltungsgericht

Dr. Kleinvogel

beschlossen:

Wohnungen und sonstige Räume in bestehenden Gebäuden können auch dann im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG in sich abgeschlossen sein, wenn die Trennwände und Trenndecken nicht den Anforderungen entsprechen, die das Bauordnungsrecht des jeweiligen Bundeslandes aufstellt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

G r ü n d e

1. Die Antragstellerin ist Eigentümerin mehrerer bebauter Grundstücke. Sie hat beantragt, an diesen Grundstücken Wohnungseigentumsrechte gemäß ihren nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes abgegebenen Teilungserklärungen in das Grundbuch einzutragen. Die zuständige Baubehörde hat dafür Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt, die folgenden Hinweis enthalten: "Die Wohnungstrennwände und Decken entsprechen nicht den heutigen Anforderungen nach DIN 4109, 4108 und 4102 (Schall-, Wärme- und Brandschutz)."

Das Grundbuchamt hat die Eintragungsanträge mangels Abgeschlossenheit der Raumeinheiten zurückgewiesen. Die dagegen gerichtete Beschwerde ist erfolglos geblieben. Das Oberlandesgericht teilt die Ansicht der Vorinstanzen und möchte deshalb die weitere Beschwerde zurückweisen. Daran sieht es sich jedoch durch den Beschluß des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 20. Juni 1990 - BReg 2 Z 37/90 = BayObLGZ 1990, 168 gehindert und hat daher die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes meint, für das Erfordernis der Abgeschlossenheit im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 und § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG seien - jedenfalls bei einem schon errichteten Gebäude - bauordnungsrechtliche Kriterien nicht maßgebend. Er möchte deshalb der weiteren Beschwerde stattgeben. Daran sieht er sich gehindert, weil er damit von der Rechtsprechung des 8. Senats des Bundesverwaltungsgerichts abweichen würde, der das vorlegende Oberlandesgericht folgen will. Der 8. Senat hat

entschieden, daß der in § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG verwendete Begriff "abgeschlossen" im bauordnungsrechtlichen Sinne zu verstehen sei; abgeschlossen seien danach nur solche Wohnungen oder sonstige Räume, die u.a. durch feste Wände und Decken, die den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an (Wohnungs-)Trennwände und (Wohnungs-)Trenndecken - insbesondere hinsichtlich des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes - entsprechen, baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen getrennt sind; diese Abgeschlossenheit im bauordnungsrechtlichen Sinne werde durch die Bescheinigung der Baubehörde nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG den in ihr bezeichneten Räumen attestiert (Urteil vom 11. Dezember 1987 - BVerwG 8 C 55.85 - Buchholz 454.11 WEG Nr. 1 S. 1). In einem Nichtzulassungsbeschluß hat der 8. Senat des Bundesverwaltungsgerichts unter Hinweis auf dieses Urteil klargestellt, daß bei der Prüfung der Abgeschlossenheit im bauordnungsrechtlichen Sinne auf die jeweils gegenwärtige Sach- und Rechtslage abzustellen sei (Beschluß vom 26. Juli 1989 - BVerwG 8 B 112.89 - Buchholz 454.11 WEG Nr. 4 S. 5). Der vorlegende Senat hat deshalb das Verfahren ausgesetzt und dem Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes die Frage vorgelegt,

ob Wohnungen und sonstige Räume in bestehenden Gebäuden nur dann im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG in sich abgeschlossen sind, wenn die Trennwände und Trenndecken den Anforderungen entsprechen, die das Bauordnungsrecht des jeweiligen Bundeslandes an Neubauten stellt.

Der im Vorlagebeschluß vertretenen Rechtsauffassung hat sich der 8. Senat des Bundesverwaltungsgerichts nicht

angeschlossen (Beschluß vom 18. April 1991
- BVerwG 8 ER 9.91/1).

Der Oberbundesanwalt beim Bundesverwaltungsgericht hat sich an dem Verfahren vor dem Gemeinsamen Senat beteiligt. Er vertritt den Standpunkt, die Vorlagefrage sei mit dem vorliegenden Senat des Bundesgerichtshofes zu verneinen.

2. Die Vorlage ist zulässig (§ 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Wahrung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung der obersten Gerichtshöfe des Bundes - RsprEinhG - vom 19. Juni 1968 - BGBl I S. 661). Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes will in der bezeichneten Rechtsfrage von dem angeführten Beschluß des 8. Senats des Bundesverwaltungsgerichts abweichen.

3. Der Gemeinsame Senat beantwortet die ihm vorgelegte Rechtsfrage dahin, daß Wohnungen und sonstige Räume in bestehenden Gebäuden auch dann im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG in sich abgeschlossen sein können, wenn die Trennwände und Trenndecken nicht den Anforderungen entsprechen, die das Bauordnungsrecht des jeweiligen Bundeslandes aufstellt.

a) Für diese Auslegung spricht im Lichte der Verkehrsanschauung schon der Wortlaut des Gesetzes. Danach soll Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen "in sich abgeschlossen", dem Wortsinn nach also nicht ohne weiteres zugänglich sind. Irgendeinen Hinweis auf weitergehende Anforderungen gibt das Gesetz in diesem Zusammenhang nicht.

b) Auch der Entstehungsgeschichte des Gesetzes lassen sich Bezüge auf das Bauordnungsrecht nicht entnehmen; sie läßt - vor dem Hintergrund schlechter Erfahrungen mit dem altrechtlichen Stockwerkseigentum - das Ziel eindeutiger Abgrenzung der Sondereigentumsbereiche erkennen.

Schon bei Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs hat sich der Gesetzgeber dagegen ausgesprochen, Rechtsformen des Sondereigentums an Stockwerken oder Wohnungen in das Reichszivilrecht zu übernehmen. In den Materialien (Mot III S. 45 f) ist dazu u.a. ausgeführt, es dürften nicht Verhältnisse geschaffen werden, "welche ihrer ganzen Struktur nach dazu angetan sind, den Frieden in dem Inneren der Häuser zu gefährden".

Die Beratungen zum Wohnungseigentumsgesetz sind durch einen Gesetzesantrag der Abgeordneten Wirths, Dr. Schäfer und Fraktion vom 30. November 1949 eingeleitet worden (BT-Drucks. Nr. 252; vgl. zum Gesetzgebungsverfahren im einzelnen die Darstellung bei Weitnauer, Wohnungseigentumsgesetz 7. Aufl. Rdn. 11a vor § 1, sowie die Materialiensammlung in "Partner im Gespräch" Band 8 S. 61 ff. mit Einführung Weitnauer, aaO, S. 53 ff.). Er sah zur Frage der Abgeschlossenheit vor, daß Gegenstand des Wohnungseigentums nur "selbständige Wohnungen" sein könnten (§ 2 Abs. 1); Wohnungseigentum sollte nur gebildet werden "an Teilen von Gebäuden, die aufgrund neuzeitlicher, auf Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen gerichteter Bauweise die Gewähr für größtmögliche Ausschaltung aller gegenseitigen Störungen der Hausbewohner bieten" (§ 2 Abs. 3). In der Begründung wurde "Selbständigkeit" gleichgesetzt mit völliger Trennung und

Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen; durch eine neuzeitliche Bauweise "sollte" die Gewähr für die Ausschaltung von Störungen geboten werden. Eine schärfere Fassung im Sinne genauerer Bestimmung der technischen Anforderungen wurde in der Begründung zwar erwogen, aber mit der Erwägung verworfen, gegenüber den Zeiten des alten Stockwerkseigentums biete die moderne Bauweise allein bereits eine ausreichende Gewähr für die Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen. Eine "besondere Rücksichtnahme auf Altbauten" wurde als entbehrlich angesehen, da Wohnungen in ungeeigneten alten Häusern schwerlich Käufer finden würden und die rechtlichen Gefahren mithin nicht hoch zu veranschlagen seien.

In einem Entwurf des Bundesministeriums der Justiz vom 22. September 1950 war in § 2 Abs. 2 folgende - schärfere - Formulierung vorgesehen: "Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn durch geeignete Bauweise und hinreichende Abgeschlossenheit der Gebäudeteile eine möglichst weitgehende Ausschaltung gegenseitiger Störungen bei dem Gebrauch gewährleistet ist." In der Begründung wurden "bauliche Eignung (z.B. zweckmäßige Anlage von Treppen und gemeinsamen Versorgungseinrichtungen)" einerseits sowie "hinreichende Abgeschlossenheit der Räume und Grundstücksteile" andererseits unterschieden. Als Zweck der Vorschrift wurde herausgestellt, "nach Möglichkeit gegenseitige Störungen der Miteigentümer auszuschließen und so von vornherein jenen Streitigkeiten vorzubeugen, die das Stockwerkseigentum in seinen älteren Formen weitgehend in Verruf gebracht haben." Dieser Entwurf war Gegenstand der Beratungen in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Wiederaufbau und Wohnungswesen und des Ausschusses für Bau- und Bodenrecht

vom 3. November 1950. Nach dem Kurzprotokoll wurden gegen die Fassung des Absatz 2 "von fast allen Seiten Bedenken vorgetragen". Nach "eingehender Diskussion" entschloß sich der Ausschuß zu der - später Gesetz gewordenen - Neufassung: "Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind". Aus welchen Gründen die schärfere Formulierung verworfen wurde, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich. In der zweiten und dritten Beratung des Gesetzentwurfs im Plenum des Bundestages hat der Abgeordnete Dr. Brönner als Berichterstatter u.a. ausgeführt (Stenografischer Bericht über die 115. Sitzung des Bundestages vom 31. Januar 1951, S. 4386): "Durch die Abgeschlossenheit sollen all die Streitigkeiten vermieden werden, die im Stockwerkseigentum wegen der unklaren rechtlichen Verhältnisse entstanden sind. Die Einzelheiten über diese 'Abgeschlossenheit' werden nach § 59 dieses Gesetzes durch Richtlinien festgelegt."

Alles in allem kann den Gesetzesmaterialien nicht entnommen werden, daß Wohnungseigentum bei bereits bestehenden Gebäuden nur begründet werden sollte, wenn das Gebäude den jeweils neuesten bautechnischen oder gar bauordnungsrechtlichen Anforderungen für Neubauten entsprach. Der Gesetzgeber wollte wohl nur eine Abgeschlossenheit im engeren räumlichen Sinne gewährleisten; weitergehende Anforderungen an die Bauqualität sind zwar erwogen, aber nicht zum Inhalt des Gesetzes gemacht worden.

c) Auch die systematische und teleologische Auslegung ergibt, daß der Begriff "in sich abgeschlossen" vom sachen-

rechtlichen Bedarf der Eigentumsabgrenzung im Sinne der Rechtsklarheit bestimmt wird.

Schutzgegenstand der Abgeschlossenheit im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG ist das Sondereigentum; von ihm her sind Zweck, Art und Ausmaß der Abgeschlossenheit zu bestimmen. Inhalt des Sondereigentums ist gemäß § 13 Abs. 1 WEG das Recht, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen (einschließlich der von ihnen gebildeten Räume) nach Belieben zu verfahren und andere von Einwirkungen auszuschließen. Dadurch unterscheidet sich das Sondereigentum sachenrechtlich von der nach § 1010 Abs. 1 BGB möglichen raumgebundenen Benutzungsregelung zugunsten eines einfachen Miteigentümers (Sondernutzungsrecht). Im Unterschied zum Sondereigentum verlangt das Sondernutzungsrecht keinen räumlichen Abschluß des Sondernutzungsbereichs, obwohl der sondernutzungsberechtigte Miteigentümer ebenfalls allen Unzuträglichkeiten, z.B. eines Mehrfamilienhauses, ausgesetzt sein kann und - stärker als ein Mieter - durch ein dauerndes Recht an das Hausgrundstück gefesselt bleibt. Das Erfordernis des Raumabschlusses nach § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG muß daher seinen Grund darin finden, daß zum Sondereigentum gemäß § 13 Abs. 1 WEG - anders als beim schlichten Miteigentum nach Bruchteilen - die alleinige Sachteil- und Raumherrschaft des Sondereigentümers gehört. Dieser Herrschaftsbereich des Sondereigentums soll vermittels Abgeschlossenheit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG sowohl klar und dauerhaft abgegrenzt als auch gegen widerrechtliches Eindringen (§ 123 StGB) tatsächlich abgeschirmt werden. Dem "Eigenheim auf der Etage" soll nach dem Plan des Gesetzes durch die Macht der Tatsachen der Burgfriede gewährt wer-

den, den das Heim auf eigenem Grund und Boden von Natur aus hat; hierzu reichen feste, geschlossene Wände und verschließbare Zugänge aus. Eine weitergehende Funktion des Abgeschlossenheitserfordernisses ist dem Regelungszusammenhang des Wohnungseigentumsgesetzes nicht zu entnehmen.

Eine Verweisung auf das Bauordnungsrecht, zumal auf das jeweils geltende, ergibt sich insbesondere nicht aus § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG. Nach dieser Vorschrift ist der Eintragungsbewilligung für das Wohnungsgrundbuch neben dem Aufteilungsplan eine Bescheinigung der Baubehörde vorzulegen, daß die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 WEG (Abgeschlossenheit der Wohnungen oder sonstigen Räume) gegeben sind. Die Einschaltung der Baubehörde bleibt auch dann sinnvoll, wenn sie allein dazu dient, dem Grundbuchamt die Prüfung bautechnischer Fragen zu erleichtern. Dementsprechend bindet die Abgeschlossenheitsbescheinigung das Grundbuchamt nicht (BVerwG, Urt. v. 11. Dezember 1987 - 8 C 55/85 - Buchholz 454.11 Nr. 1 m.w.N.); dieses hat vielmehr in eigener Verantwortung zu prüfen, ob die Baubehörde § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG richtig ausgelegt hat.

Eine Abhängigkeit der Abgeschlossenheit von bauordnungsrechtlichen Bestimmungen läßt sich auch nicht aus der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Nr. 2 WEG herleiten, die der Bundesminister für Wohnungsbau am 19. März 1974 erlassen hat (BANz. Nr. 58 vom 23. März 1974). Dort heißt es unter Nr. 5 Buchst. a): "Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z.B.

durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden (Baupolizei) an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben ...". Schon die sprachliche Fassung dieser Richtlinie für die Baubehörden ist unklar, denn sie läßt offen, auf welche andere als die beispielhaft aufgeführte Weise das Abgeschlossenheitserfordernis ebenfalls erfüllt werden kann. Dabei ist - ganz abgesehen von der Frage der Rechtsnormqualität - zu berücksichtigen, daß diese Verwaltungsvorschrift auf der Grundlage des § 59 WEG erlassen worden ist und sich deshalb in dem hierdurch vorgegebenen Rahmen halten muß. § 59 enthält im Rahmen des IV. Teils des Wohnungseigentumsgesetzes ("Ergänzende Bestimmungen") eine Vorschrift über die Ausführungsbestimmungen für die Baubehörden. Danach erläßt der Bundesminister für Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Justiz "Richtlinien für die Baubehörden über die Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2, § 32 Abs. 2 Nr. 2". § 59 WEG knüpft über § 7 Abs. 4 Nr. 2 an den Abgeschlossenheitsbegriff des § 3 Nr. 2 Satz 1 WEG an. Die auf seiner Grundlage erlassene Verwaltungsvorschrift dient nur zur verwaltungstechnischen Umsetzung dieser Gesetzesbestimmung. Sie kann den gesetzlich vorgegebenen Abgeschlossenheitsbegriff nicht abändern, sondern muß sich ihrerseits an ihm messen und nach ihm auslegen lassen. Schon deshalb kann sie den - zuvor nach den Methoden der Gesetzesauslegung ermittelten - Inhalt des Abgeschlossenheitsbegriffs nicht zusätzlich durch bauordnungsrechtliche Anforderungen verengen.

d) Die Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften würde die Gefahr landesrechtlicher Auflösung des bundesrechtlichen Abgeschlossenheitsbegriffs gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG begründen. Der Gesetzeszweck, die Mißstände des altrechtlichen Stockwerkseigentums beim Sondereigentum auszuschalten, kann aber nicht in einem Bundesland andere Voraussetzungen des bürgerlichen Sachenrechts an die Abgeschlossenheit des Sondereigentums rechtfertigen als in einem anderen. Gleichwohl zugelassene regionale Unterschiede der Abgeschlossenheit kommen daher - außerhalb der Überleitung bestehender, auf älterem Landesrecht beruhender Rechtsverhältnisse in die durch das Wohnungseigentumsgesetz geschaffenen Rechtsformen aufgrund von § 63 Abs. 3 WEG - nur in Betracht, wenn sie auf einer besonderen Interessenabwägung des Bundesgesetzgebers beruhen, wie dies im Zusammenhang mit § 3 Abs. 3 WEG i.d.F. von Art. 11 Nr. 1 des Hemmnisbeseitigungsgesetzes vom 22. März 1991 (BGBl I S. 766) geschehen ist. Unbeschadet der im übrigen Bundesgebiet bestehenden Rechtslage wird nach dieser Vorschrift die Abgeschlossenheit von Wohnungen oder sonstigen Räumen, die vor dem 3. Oktober 1990 bauordnungsrechtlich genehmigt worden sind, in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages bezeichneten Gebiet nicht dadurch ausgeschlossen, daß die Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen, die im Zeitpunkt der Erteilung der Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG gelten.

Für eine vergleichbare Aufsplitterung des Abgeschlossenheitsbegriffs nach den u.U. unterschiedlichen Anforderungen des jeweiligen Bauordnungsrechts der einzelnen Bun-

desländer fehlt im Wohnungseigentumsgesetz jeder Ansatzpunkt. Deshalb besteht auch kein Hindernis, insoweit die Rechtseinheit zwischen den alten und den neuen Bundesländern aufrechtzuerhalten.

e) Die Verengung des Abgeschlossenheitsbegriffs durch bauordnungsrechtliche Elemente würde für den weiten Bereich bereits bestehender Gebäude die erklärten Ziele des Wohnungseigentumsgesetzes unterlaufen. Dieses Gesetz sollte eine breite Streuung des Eigentums ermöglichen (Rede des Abgeordneten Dr. Brönner in der 115. Sitzung des Deutschen Bundestages am 31. Januar 1951, StenProt. Bd. 6 S. 4385). Außerdem sollte der Immobilienmarkt für das kleinere und mittlere Privatkapital, insbesondere für das Sparkapital, erschlossen und die Bautätigkeit belebt werden (vgl. den Gesetzesantrag der Abgeordneten Wirths, Dr. Schäfer und FDP-Fraktion vom 30. November 1949, Begründung/Allgemeines, BT-Drucks. 1/252; Regierungsentwurf eines Wohnungseigentumsgesetzes, BR-Drucks. 75/51, Anl. 2, S. 2). Bereits errichtete Häuser nehmen dabei keine Sonderstellung ein. Auch für die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung älterer Wohn- und Gewerbegebäude konnte und kann das erforderliche Privatkapital durch die Bildung von Wohnungseigentum gewonnen werden. Dies würde aber wesentlich erschwert, wenn die in Sondereigentum umzuwandelnden Wohnungen nur dann als "in sich abgeschlossen" anerkannt würden, falls sie den im Zeitpunkt der Erteilung der Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen.

Eine solche Entwicklung würde nicht zuletzt dem in § 63 II. WoBauG festgeschriebenen Ziel zuwiderlaufen. Soweit Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, soll nach dieser Bestimmung ein angemessener Teil so gebaut werden, daß eine spätere Überlassung der Wohnungen als Eigentumswohnungen möglich ist. Die Umwandlung in Wohnungseigentum wäre aber nicht mehr möglich, wenn jede spätere Änderung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere an den Wärme-, Schall- und Brandschutz der Wohnungstrennwände und -trenndecken, den Wohnungen die Qualität der Abgeschlossenheit im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG nähme.

f) Es ist nicht zu übersehen und fällt ins Gewicht, daß seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahre 1951 die Bauverwaltungen und Grundbuchämter sowie eine weit verbreitete Rechtsüberzeugung die Abgeschlossenheit von Wohnungen oder sonstigen Räumen jahrzehntelang nur in einem engeren Sinne fester und dauerhafter räumlicher Abgrenzung und einer Verschließbarkeit der Zugänge verstanden haben. Wohl erst Mitte der 80er Jahre sind die Bauaufsichtsbehörden in München ("Münchener Linie") und anderen Großstädten dazu übergegangen, die Abgeschlossenheitsbescheinigung auch von bauordnungsrechtlichen Anforderungen abhängig zu machen. Dabei haben sie sich von der mietpolitischen Erwägung leiten lassen, sich häufenden Mißständen auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen; verhindert werden sollte die massenweise Verdrängung von Mietern, zumal aus zahlungsschwächeren Bevölkerungskreisen, durch "Luxussanierungen" der Mietwohnungen nebst anschließender Umwandlung in Wohnungseigentum und Veräußerung an finanzkräftige Interessenten, die ihrerseits Eigenbedarf geltend machen könnten.

Der Gemeinsame Senat erkennt nicht, daß hier ein dringendes rechtspolitisches Schutzproblem bestehen kann. Das Anliegen des Mieterschutzes läßt sich aber nach geltendem Recht nicht auf dem Umweg über das - sachenrechtlich konzipierte und nach sachenrechtlichen Grundsätzen auszulegende - Wohnungseigentumsgesetz erfüllen. Dieses Gesetz ist nicht als Flankenschutz des sozialen Mietrechts und des Mietwohnungsbaus gedacht. Würden die Abgeschlossenheitsbescheinigungen dennoch unter Berufung auf das Bauordnungsrecht verweigert, führte das in vielen Fällen zu Ergebnissen, die sich auch mit dem Gedanken des Mieterschutzes nicht einsichtig machen ließen.

In dem Gesetzesentwurf des Bundesrats vom 14. Februar 1992 (BT-Drucks. 12/2505 vom 30. April 1992), der grundsätzlich der Linie des Bundesverwaltungsgerichts folgen will, werden immerhin vier Fallgruppen herausgestellt, für welche die Landesregierungen ermächtigt werden sollen, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß Wohnungen oder sonstige Räume auch dann in sich abgeschlossen sind, wenn die Trennwände und Trenndecken nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen, die im Zeitpunkt der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung gelten (Art. 1 Nr. 1 des Entwurfs). Diese Ausnahmen betreffen a) die Förderung von Investitionen für wohnwerterhöhende oder wohnraumschaffende Maßnahmen, b) die Erhaltung oder weitere Nutzung von Baudenkmälern, c) die Förderung des Erwerbs von Wohnungen durch ihre Mieter und d) die Begründung von Wohnungseigentum zugunsten von Miterben, wenn das Grundstück zum Nachlaß gehört. In der Begründung heißt es u.a., der Erwerb der Wohnungen durch ihre Mieter sollte nicht künst-

lich erschwert oder sogar verhindert werden; hier würde sich die gute Absicht geradezu schädlich auswirken, denn Eigentum sei "der beste Mieterschutz" (Begründung B zu Art. 1 Nr. 1). In der - ablehnenden - Stellungnahme der Bundesregierung wird, weil auch dann Interessen von Mietern nicht berührt werden, weiterer Bedarf für Ausnahmen herausgestellt. Angeführt werden vor allem a) die Begründung von Teileigentum an einem Hausgrundstück, das nur gewerblich genutzt wird, aber auch an gemischt genutzten Grundstücken, b) die Aufteilung einer größeren baulichen Anlage durch mehrere Investoren in der Weise, daß jeder eine größere Zahl von Wohnungen oder Teileigentumseinheiten erhält und Eigenbedarf nicht zu erwarten ist, und c) die Begründung von Wohnungseigentum an einem Hause, das nicht an Mieter überlassen ist, insbesondere an leerstehenden Häusern.

Jedenfalls nach geltendem Recht, das in allen diesen Richtungen Ausnahmen nicht vorsieht und auch richterrechtlich nicht ermöglicht, erwiese sich die von der Heranziehung des Bauordnungsrechts ausgehende generelle Erschwerung der Bildung von Wohnungseigentum als eine - selbst im Hinblick auf die Brennpunkte des Wohnungsbedarfs - zu undifferenzierte und deshalb so nicht angemessene Lösung. Dem tritt noch hinzu, daß es von der Zielsetzung eines möglichst störungsfreien Wohnens her auch wenig einleuchtet, erhöhte Anforderungen an den Schall-, Wärme- und Brandschutz der Trennwände und Decken von Wohnungen zu stellen, zugleich aber von entsprechenden Anforderungen an die Außenwände abzusehen.

Zu bedenken ist darüber hinaus, daß eine auf das Bauordnungsrecht zurückgreifende Behinderung der Bildung von Wohnungseigentum selbst in den Fällen, in denen das Ergebnis als solches annehmbar oder gar wünschenswert sein mag, nicht verläßlich Abhilfe brächte, sondern im Gegenteil zu einer Verschlechterung der Lage führen könnte. Je stärker die Begründung von Wohnungseigentum erschwert wird, desto mehr könnte nämlich die Praxis versucht sein, auf Miteigentumsmodelle auszuweichen, die für alle Beteiligten noch nachteiliger wären. Dies gilt z.B. für das "Kellermodell" und das "Bruchteilsmodell" (vgl. zu ihnen etwa Reithmann, NJW 1992, 649, 650; Pause, NJW 1992, 671 f.). Beim "Kellermodell" wird wohnungseigentumsrechtlich Teileigentum an Nebenräumen (z.B. an Kellern) kombiniert mit der Vereinbarung von Sondernutzungsrechten an einzelnen Wohnungen, die aber - ohne Bildung von Sondereigentum - im gemeinschaftlichen Eigentum bleiben; die Rechtswirksamkeit dieser Gestaltungsform ist vom Bayerischen Obersten Landesgericht bereits bejaht worden (Beschl. v. 7. November 1991, NJW 1992, 700). Beim "Bruchteilsmodell" wird - außerhalb des Wohnungseigentumsgesetzes - an (Altbau-)Grundstücken Miteigentum zu ideellen Bruchteilen gebildet und die Verwaltung und Benutzung der vorhandenen Wohnungen gemäß § 1010 BGB im einzelnen geregelt. Nach beiden Modellen erlangt nicht nur der Erwerber eine schwächere Rechtsstellung als nach dem Wohnungseigentumsgesetz, vielmehr wird auch der verstärkte Mieterschutz ausgeschaltet, den der Gesetzgeber bereits seit dem Jahre 1971 für die Umwandlung von vermieteten Altbauten in Wohnungseigentum eingeführt hat (vgl. Pause, NJW 1992, 671, 672 m.w.N.; näher dazu sogleich unter g).

g) Es ist nicht Aufgabe der rechtsprechenden, sondern der gesetzgebenden Gewalt, zu bewerten und zu entscheiden, ob und wie nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung bestehender Gebäude in Wohnungseigentum begegnet werden soll. Der Gesetzgeber hat sich in der Vergangenheit dieser Aufgabe bereits mehrfach gestellt. Durch das Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 28. November 1971 (BGBl I S. 1839) hat er die Eigenbedarfskündigung des Erwerbers der Eigentumswohnung auf drei Jahre ausgeschlossen und hat dem Vermieter unbefristet verwehrt, wegen der Umwandlung in Wohnungseigentum ein Mietverhältnis mit der Begründung zu kündigen, daß sonst eine beabsichtigte Veräußerung verhindert würde (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 und Nr. 3 Satz 2 und 3 BGB; vgl. auch Kurtenbach, Betrieb 1971, 2453). Durch das Gesetz vom 20. Juli 1990 (BGBl I S. 1456) ist für den Fall der Bildung von Wohnungseigentum die Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen verlängert worden, sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder in einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist (vgl. § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 und 4 BGB). Gegen "Luxussanierungen" hat der Gesetzgeber zahlungsschwache Mieter zudem in mehreren Schritten und unabhängig von einer Umwandlung der Mietwohnung in Wohnungseigentum ebenfalls in bestimmtem Umfang geschützt. Nach § 541 b Abs. 1 BGB in der Fassung des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl I S. 1912) braucht der Mieter solche Maßnahmen dann nicht zu dulden, wenn sie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Erhöhung des Mietzinses für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten In-

teressen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist (näher hierzu und zur Bedeutung etwaiger Wohngeldansprüche BGH, Beschl. v. 19. Februar 1992, VIII ARZ 5/91, NJW 1992, 1386). Der Gesetzgeber hat ferner durch das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl I S. 3603) den Anstieg der Mieten beschränkt; am 26. Mai 1992 hat die Bundesregierung den Entwurf eines weiteren Gesetzes zur Begrenzung des Mietanstiegs verabschiedet ("Recht" 3/92, S. 44). Ferner hat der Gesetzgeber durch das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17. Mai 1990 (BGBl I S. 926) auf verschiedenen Wegen die Schaffung neuen Wohnraums begünstigt. Die Frage etwaiger weiterer miet- und wohnungsbaupolitischer Maßnahmen bleibt ihm aufgegeben.

h) Nach alledem ist der Ausweg eines Mieterschutzes durch eine bauordnungsrechtliche Verschärfung der Anforderungen an die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 WEG nach geltendem Recht versperrt.

Kissel	Klein	Reiter	Odersky	Franßen
Weyreuther	Hagen	Vogt	Kleinvogel	