

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 12/90

BESCHLUSS

vom
10. Dezember 1992

in der Grundbuchsache
wegen

Eintragung von Wohnungseigentum

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 10. Dezember 1992 durch den Vorsitzenden Richter
Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Lambert-
Lang, Tropf und Schneider

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde der Antragstellerin
werden die Beschlüsse des Grundbuchamts Stuttgart
vom 4. Dezember 1989 und der 1. Zivilkammer des
Landgerichts Stuttgart vom 7. März 1990 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, von seinen Bedenken
gegen die Berechtigung der Eintragungsanträge Abstand
zu nehmen.

G r ü n d e

1. Die Antragstellerin ist Eigentümerin mehrerer be-
bauter Grundstücke, für die sie Teilungserklärungen abgege-
ben hat. Sie hat beantragt, die Aufteilung in Wohnungs- und
Teileigentum in die Grundbücher einzutragen. Die von der
Baubehörde erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen ent-
halten folgenden Hinweis: "Die Wohnungstrennwände und Dek-
ken 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 da-

- 3 -

gegen eingelegte Beschwerde ist erfolglos geblieben. Die weitere Beschwerde möchte das Oberlandesgericht 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.

2. Der Senat hat die Vorlage für zulässig gehalten. Er hat die weitere Beschwerde auch als begründet angesehen. Mit einer dahingehenden Entscheidung wäre er aber von dem Beschluß des Bundesverwaltungsgerichts vom 26. Juli 1989 - 8 B 112/89 = NJW 1990, 848 abgewichen. Dieses hat den Standpunkt vertreten, daß für die Begründung von Wohnungseigentum auch bei Altbauten die Abgeschlossenheit nach den gegenwärtigen bautechnischen Anforderungen der jeweiligen Bauordnung zu beurteilen sei. Der Senat hat deshalb die Sache durch Beschluß vom 14. Februar 1991 (NJW 1991, 1611) gemäß §§ 2, 11 RsprEinhG dem Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes zur Entscheidung der 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 Gemeinsame Senat hat durch Beschluß vom 30. Juni 1992 wie folgt entschieden: 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.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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

[JLaw – für Android](#)[JLaw – für iOS](#)

3. Der Beschluß des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes hat zur Folge, daß die - zulässige - weitere Beschwerde begründet ist. Denn das Grundbuchamt hat an das in § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG aufgestellte Erfordernis der Abgeschlossenheit rechtsirrig den Maßstab angelegt, daß bei schon errichteten Gebäuden die Wände und Decken zwischen den Raumeinheiten dem heutigen Bauordnungsrecht und damit dessen Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz entsprechen müßten. Daher sind die Anträge, durch Grundbucheintragung die Teilungserklärungen zu vollziehen, zu Unrecht abgelehnt worden.

Die Beschlüsse des Grundbuchamts vom 4. Dezember 1989 und des Beschwerdegerichts vom 7. März 1990 sind mithin aufzuheben. Das Grundbuchamt hat über die Eintragungsanträge nunmehr erneut zu befinden.

Zu einer Kostenentscheidung besteht kein Anlaß, weil die Beschwerdeführerin obsiegt hat und eine Erstattung außergerichtlicher Kosten mangels eines Verfahrensgegners nicht in Betracht kommt.

Hagen

Räfle

Lambert-Lang

Tropf

Schneider