

I. Grundsatz

Für die Eintragung von Raumeigentum ist der Eintragungsbewilligung gem § 7 IV Nr. 2 WEG eine Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde beizufügen. Sie dient als urkundlicher Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt, dass Sondereigentum abgeschlossen ist. Eine darüber hinausgehende verbindliche Aussage über den Umfang der baurechtlich zulässigen Nutzung des Sondereigentums enthält die Bescheinigung nicht (*BVerwG DNotZ* 1988, 702). Abgeschlossenheit iS von § 3 WEG bedeutet die dauerhafte räumliche Abgrenzung und Abschließbarkeit einer Wohnung. Zweck des in § 3 II WEG als Sollvorschrift (*BGH ZMR* 2001, 889, 890; *NJW* 1990, 1111, 1112; *OLG Köln ZMR* 1994, 230, 231) ausgestalteten Abgeschlossenheitserfordernisses ist es, dem Grundbuchamt die Prüfung bautechnischer und baurechtlicher Fragen zu ersparen (*BVerwG NJW* 1997, 71, 74; *Trautmann ZWE* 2004, 318, 319) sowie eine eindeutige räumliche Abgrenzung der Sondereigentumsbereiche untereinander sowie zum gemeinschaftlichen Eigentum zu gewährleisten und dadurch Streitigkeiten zu vermeiden, wie sie unter der Geltung des früheren Stockwerkeigentums als Folge unklarer Verhältnisse entstanden sind (*GmS-OGB BGHZ* 119, 42, 46 = *ZMR* 1993, 25; *BGH ZMR* 2001, 289, 290; s dazu *Pfeilschifter/Wüstenberg WuM* 2004, 635).

II. Abgeschlossene Wohnungen

Die vom WEG in § 3 II und § 7 IV Nr. 2 geforderte Abgeschlossenheit erfordert dreierlei:

- Abgeschlossenheit gegenüber anderem Sonder- und Gemeinschaftseigentum,
- Zugangsmöglichkeit und
- eine bestimmte Ausstattung (*Röll MittBayNot* 1991, 241).

Abgeschlossenheit wird dabei mit den in Nr. 5 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (AV) für die Ausstellung von Bescheinigungen gem § 7 IV Nr. 2 und § 32 II Nr. 2 des WEG vom 19.3.1974 (*BAnz.* Nr. 58 vom 23.3.1974) niedergelegten Grundsätzen umschrieben (*BayObLG ZMR* 1984, 359). Abgeschlossene Wohnungen sind danach solche, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, zB 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 (*OLG Düsseldorf OLGZ* 1987, 51; *BayObLGZ* 1983, 266). Innerhalb der Wohnung muss die Möglichkeit zur Installation einer Küche oder Kochgelegenheit bestehen. Notwendig, aber auch ausreichend ist also, dass die Gesamtheit der Räume einer Wohnung es erlauben, einen selbstständigen Haushalt zu führen. Unschädlich ist, wenn zwischen zwei Wohnungen eine jederzeit zu öffnende Verbindungstür besteht (*KG OLGZ* 1985, 129). Auch Bad, Dusche und Heizung können fehlen. Bei Teileigentum gelten diese Erfordernisse sinngemäß.

III. Sollvorschrift

Die Prüfung, ob Wohnung in sich abgeschlossen ist, ist nach § 3 II WEG eine Sollvorschrift. Ist versehentlich nicht abgeschlossenes Raumeigentum eingetragen worden, ist es dennoch wirksam entstanden. Seine Wirksamkeit kann nicht unter Berufung auf § 3 II WEG und somit auch nicht wegen eines Mangels der baubehördlichen Prüfung in Zweifel gezogen werden (*BGH NJW* 1990, 1111, 1112; *OLG Köln ZMR* 1994, 230).

IV. Garagenstellplätze

Für Garagenstellplätze (Einzelgaragen, ober- bzw unterirdische Sammelgaragen, Doppelstockgaragen) macht das WEG (seit der Novelle vom 30.7.1973, *BGBI* I 910) eine Ausnahme. Die Ausnahme erklärt sich durch die Zweckbestimmung von Garagenstellplätzen, bei denen vertikale Abgrenzungen hinderlich wären (*LG Frankfurt aM ZMR* 1993, 184, 186). Für Garagenstellplätze fingiert § 3 II 2 WEG Raumeigenschaft und Abgeschlossenheit, wenn deren innerhalb eines Gebäudes liegende Fläche – etwa in einer Einzelgarage (*BayObLG NJW-RR* 1990, 332) – durch dauerhafte Markierungen ersichtlich ist (*BayObLG ZMR* 2001, 821) oder war (*BayObLGZ* 1989, 447, 450; *BayObLG NJW-RR* 1991, 722): Sondereigentum entsteht dabei auch dann, wenn die Markierung mit der erforderlichen Bestimmtheit rekonstruiert werden kann und die Antragsteller im Grundbuch eingetragen sind.

Nach Nr. 6 der AV kommen als Markierungen Stein- oder Metallwände, festverankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall, festverankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall, in den Fußboden eingelassene Markierungssteine oder andere Maßnahmen, die den vorgenannten Maßnahmen zumindest gleichzusetzen sind, in Betracht.