



## **Positionspapier**

# **Der Nachweis von Wohnungs- und Teileigentum in Deutschland muss dringend verbessert werden**

Die drei großen, bundesweiten Verbände für Vermessung, Geoinformation und Landmanagement, der Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI e.V.), die Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (DVW e.V.) und der Verband Deutscher Vermessungsingenieure (VDV e.V.), halten es für erforderlich, die Grundbuchvorschriften in § 7 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) zu konkretisieren und weiter gehende Verbesserungen für die Dokumentation der Ausdehnung von Wohnungs- und Teileigentum zu entwickeln.

### **Ausgangslage**

Das Eigentumssicherungssystem in Deutschland ist Basis für eine prosperierende Wirtschaft und weltweit beispielhaft. Das gilt jedenfalls für Gesamteigentum an Grund und Boden einschließlich aufstehender Gebäude mit der Kombination von Grundbuch und Liegenschaftskataster als beschreibendem Teil des Grundbuches. Sobald es aber um den Nachweis von Wohnungs-, Teileigentum und Sondereigentum an Grund und Boden (nachfolgend verkürzt Wohnungseigentum) geht, ist der Nachweis auch im europäischen Vergleich sehr unzureichend geregelt.

Der beschreibende Teil der Ausdehnung von Wohnungseigentum wird in Deutschland durch Abgeschlossenheitsbescheinigungen in Verbindung mit notariellen Teilungserklärungen bestimmt. Beides wird als Anlage zu Wohnungseigentumsgrundbüchern im Grundbuchamt analog archiviert. Im Liegenschaftskataster werden Flurstücke (Grundstücke) und aufstehende Gebäude dokumentiert, sodass Lage und Ausdehnung ersichtlich sind, solange sich das Grundstück und Gebäude in Gesamteigentum befinden.

Die Ausdehnung von Wohnungseigentum bzw. damit verbundenem Sondereigentum an Grundstücksflächen ist aber weder aus dem Kataster noch aus dem Grundbuch ersichtlich. Dazu muss man Daten der Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung analog beim Grundbuchamt anfragen. Dort liegen diese Daten aber nicht flächendeckend vor. Die Teilungserklärung muss oft beim beurkundenden Notar angefragt werden. Wenn dieser im Ruhestand ist, muss beim Archiv des Notars beim Amtsgericht angefragt werden. Die





Abgeschlossenheitsbescheinigung muss häufig beim örtlichen Bauamt nachgefragt werden, das diese Bescheinigung ausgestellt hat.

Bei älterem Wohnungseigentum können Anfragen beim Notar und Bauamt auch schon mal ins Leere laufen. Ein Nachweis ist dann nahezu unmöglich. Zudem sind die zugrunde liegenden Pläne teilweise laienhaft häufig wenig aussagekräftig.

Dieser Nachweiszustand ist antiquiert und mangelhaft. In einem so organisierten Staat wie Deutschland ist dies eigentlich untragbar. Ein digitalisierter Nachweis im Liegenschaftskataster und Grundbuch, wie er z.B. in der Schweiz gerade eingeführt wird, würde der wirtschaftlichen Bedeutung von Wohnungseigentum Rechnung tragen und viele Fragen vereinfachen. Zum Beispiel wären die meisten Fragen zum Wohnungseigentum völlig unnötig, wie sie im Zensus 2022 oder zur Grundsteuerbewertung gerade erfasst wurden. Eine digitale Registernachweis der Ausdehnung von Wohnungseigentum wäre für Verwaltung Wirtschaft und Recht ein immenser Gewinn.

Wir sehen hier ein großes Verbesserungspotential. Nachfolgend werden dazu detailliertere Beschreibungen der Ausgangslage und Vorschläge für Verbesserungen unterbreitet.

### **Zur Ausgestaltung von Plänen für die Abgeschlossenheitsbescheinigung**

In § 7 (4) 1 WEG ist geregelt, dass “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” aus einer von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel zu versehenen Bauzeichnung (Aufteilungsplan) zu entnehmen sind. Weitere qualitative Ansprüche an den Aufteilungsplan stellt das Gesetz nicht.

Mit der WEG-Reform im Jahr 2020 wurde es möglich, Sondereigentum an außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstücks zu errichten. Diese Flächen sind über Maßangaben im Aufteilungsplan festzulegen. Der Begründung des Gesetzentwurfs zufolge müssen diese Maße so genau sein, dass sie es im Streitfall ermöglichen, den räumlichen Bereich des Sondereigentums eindeutig zu bestimmen. Diese Maßangaben müssen auf die Grenzen des Grundstücks oder des Gebäudes bezogen werden (§ 6 AVA<sup>1</sup>).

Hierzu positionieren sich BDVI, DVW und VDV wie folgt:

---

<sup>1</sup> Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem 1. Wohnungseigentumsgesetz (AVA)





1. Bauzeichnungen können als Grundlage für Abgeschlossenheitsbescheinigungen zur Beschreibung der Ausdehnung des Wohnungseigentums in Form von Sondereigentum und Gemeinschaftsflächen dienen. Bei Neubauten kann das Wohnungseigentum auf Basis der Bauantragspläne beschrieben werden. Nach Baufertigstellung sollte der Istzustand mit der Planung abgeglichen werden (As-built-Nachweis), um der Bedeutung des Eigentumsnachweises gerecht zu werden. Planung und gebaute Wirklichkeit weichen nicht selten voneinander ab. Bei Umwandlung von Bestandsbauten in Wohnungseigentum sollten digitale Baupläne des Istzustandes Pflicht sein.
2. Für die Bildung von Sondereigentum an Teilen der Grundstücksflächen sollten mindestens (Amtliche) Lagepläne erforderlich sein, die sich aus dem Nachweis des Grundstückes im Liegenschaftskataster ableiten. Auf die Bildung von (Teil-) Flurstücken durch örtliche Katastervermessungen könnte man verzichten. Aber an den rechnerischen Nachweis für den Lageplan sollten die gleichen qualitativen Anforderungen gestellt werden wie bei der Bildung von Flurstücken bzw. Grundstücken, um der Eindeutigkeit und Beschreibbarkeit des Sondereigentums an Grundstücksflächen Genüge zu tun.

Wie wichtig die Genauigkeit der Aufteilungspläne ist, ergibt sich daraus, dass alleine der Aufteilungsplan rechtlich maßgeblich ist, selbst dann, wenn er im Widerspruch zur tatsächlichen Lage vor Ort steht. Ungenauigkeiten im Aufteilungsplan haben daher weitreichende Folgen für den Eigentümer oder auch seinen Nachbarn und führen damit zu einer unmittelbaren Verletzung seines grundrechtlich geschützten Eigentumsrechts aus Artikel 14 GG. Hieraus ergibt sich das starke Erfordernis für qualifizierte Pläne zur genauen räumlichen Abgrenzung der Sondereigentumsflächen zueinander.

Eine vergleichende Betrachtung der Regelungen zum Wohnungseigentum in den Nachbarländern bestätigt die Ausführungen: Erst kürzlich wurde vom IG-PARLS<sup>2</sup> eine Gegenüberstellung der entsprechenden Regelungen der EU-Mitgliedsländer vorgenommen. Darin war festzustellen, dass in einer Reihe von EU-Ländern ein Aufmaß des Wohnungseigentums vorgeschrieben ist. Für Neubauten ist regelmäßig eine Kontrollvermessung nach der Baufertigstellung erforderlich (As-built-Nachweis). Diese Erhebungen sind stets durch befugte Ingenieure durchzuführen. Teilweise sind diese sogar für die Berechnung der Miteigentumsanteile zuständig. All dies ist in Deutschland bisher nicht der Fall.

---

<sup>2</sup> Interessenvertretung der freiberuflichen hoheitlich tätigen Vermessungsingenieure innerhalb des Council of European Geodetic Surveyors (CLGE),





## **Zur Zuständigkeit für Abgeschlossenheitsbescheinigungen**

Nach § 7 (4) WEG wird die Zuständigkeit zur Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen den Baubehörden zugewiesen.

Aus unserer Sicht könnten neben den kommunalen Bauordnungsbehörden auch ÖbVI mit der Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betraut werden, weil Sie einerseits ebenfalls Behörden sind und andererseits – mehr als etwaige andere Sachverständige – besondere Fachkenntnisse zur Geometrie von Wohnungseigentum haben. ÖbVI sind regelmäßig Begleiter von Bauvorhaben vom Bauantrag bis zur Fertigstellung und so sachlich und fachlich nahe an den Bauherren. ÖbVI besitzen die notwendige Behördeneigenschaft im materiellen Sinne nach dem VwVfG sowie fundierte Kenntnisse im Bauordnungs-, Bauplanungs- und Wohnungseigentumsrecht. Erforderlich wäre insoweit eine Anpassung des § 7 (4) WEG, um die ÖbVI neben den Baubehörden mit der Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu betrauen. Vor der WEG-Novelle im Jahr 2020 konnten die Landesregierungen noch durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen der Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheit von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen anstelle der Baubehörde erstellt werden kann. Bestrebungen zur Einbeziehung der ÖbVI in den Bundesländern Brandenburg und Rheinland-Pfalz sind damals im Sande verlaufen und so bleibt es bis heute bei der alleinigen Zuständigkeit kommunaler Bauordnungsbehörden für Abgeschlossenheitsbescheinigungen, obwohl auch aktuell Bundesländer signalisiert haben, ÖbVI mit der Aufgabe betrauen zu wollen.

Eine Erweiterung auf ÖbVI würde Bauämter entlasten und keine zusätzlichen Kosten erzeugen, denn ÖbVI können dies zu den gleichen Gebühren wie Bauämter erledigen. Gleichzeitig würde der Staat entlastet und dem Subsidiaritätsprinzip gefolgt.

Die bis 2020 enthaltene Option zur Zuweisung der Funktion auf einen erweiterten Sachverständigenkreis könnte ebenfalls wieder eingeführt werden, wenn die durch die Erweiterung der Optionen in der Ausgestaltung des Wohnungseigentums erforderliche erhöhte Qualifikation konkretisiert würde.

## **Zur Ausgestaltung der Teilungserklärung**

Neben der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist für die Teilungserklärung eine sogenannte 1.000stel-Berechnung erforderlich, die besagt, mit welchem Anteil das Sondereigentum an





der Gesamtimmobilie beteiligt ist. Damit werden die Stimmrechte und Beteiligungen an Kosten des Gemeinschaftseigentums und die Aufteilung der Grundsteueranteile am Grundstück bestimmt.

Es existiert keine übergeordnete Vorschrift, wie die 1.000stel Berechnung vorzunehmen ist. Wegen der wirtschaftlichen Bedeutung dieser 1.000stel Anteile halten wir es für angemessen, zur Harmonisierung der Berechnung eine Legaldefinition hierfür zu schaffen.

### **Zum Nachweis der Ausdehnung von Wohnungseigentum im Grundbuch**

Nach Auffassung von BDVI, DVW und VDV sollten die Unterlagen, die die Ausdehnung des Wohnungseigentums definieren, zwingend als „Anhang“ zum Grundbuch digital abgelegt werden. Bei der Neubildung von Wohnungseigentum sollten diese Unterlagen digital in zu definierenden Formaten wie DXF, DWG, IFC (BIM), XML oder X-Bau hinterlegt werden. Im Bestand könnte eine gescannte Archivierung alter Dokumente im PDF-Format eine Lösung sein.

Soweit die Unterlagen bei einer Aufbereitung des Altbestandes fehlen, sollte es im Interesse der Eigentümer sein, dass diese die Unterlagen beibringen.

### **Zum Nachweis der Ausdehnung von Wohnungseigentum im Liegenschaftskataster**

BDVI, DVW und VDV empfehlen, die Inhalte des Liegenschaftskatasters derart zu erweitern, dass

1. Sondereigentumsflächen nach WEG als flächenhafte Objekte unterhalb der Flurstücksebene eingeführt werden und
2. der Gebäudenachweis von 2-D auf 3-D ausgeweitet und etagenweise anteilig nach 1.000stel Anteilen Wohnungseigentum beschrieben wird.

Die Ausgestaltung des Nachweises im Liegenschaftskataster bedarf selbstverständlich einer detaillierteren Betrachtung und Definition.

### **Fazit**

Ein registerbasierter Nachweis der Ausdehnung von Wohnungseigentum sollte in Deutschland eingeführt werden. Dazu wären auf verschiedenen Ebenen von der





Abgeschlossenheitsbescheinigung bis zum Liegenschaftskataster viele verschiedene Schritte notwendig. Man kann dabei auch schrittweise parallel oder hintereinander vorgehen. Pläne, die die Ausdehnung von Wohnungseigentum beschreiben, sollten zukünftig bei der Neubildung von Wohnungseigentum durchgängig digital eingereicht werden und im Workflow von der Abgeschlossenheitsbescheinigung über den Notar und das Grundbuchamt bis hin zum Liegenschaftskataster medienbruchfrei weitergeleitet und gespeichert werden.

Der Umgang mit Altbeständen bedarf dabei einer gesonderten Betrachtung.

Präsident des BDVI e.V.

Präsident des DVW e.V.

Präsident des VDV e.V.

