

## **Grundbuchamt contra Hauseigentümer**

### ***Umwandlung in Wohnungseigentum scheitert zunächst an einem WC***

Ein Hauseigentümer wollte das Haus in zwei Eigentumswohnungen aufteilen. Ein Notar beantragte das beim Grundbuchamt und legte alles vor, was dazu notwendig ist: die notarielle Urkunde, einen Aufteilungsplan und die Bescheinigung, dass es sich um abgeschlossene Wohnungen handelte.

Doch der zuständige Beamte lehnte es ab, das Sondereigentum ins Grundbuch einzutragen. Begründung: Außerhalb von beiden Wohnungen befinde sich jeweils ein zusätzlicher Raum, zu dem ein WC gehöre. Die Wohnungen seien daher nicht abgeschlossen: Ein einzelner WC-Raum könne kein Sondereigentum werden.

Das Oberlandesgericht (OLG) Nürnberg konnte in den WCs kein Problem erkennen und gab dem Notar Recht, der gegen den ablehnenden Bescheid Beschwerde eingelegt hatte (10 W 1797/11). Sondereigentum setze zwar voraus, dass die Wohnungen voneinander und vom gemeinschaftlichen Eigentum klar abgegrenzt seien, stellte das OLG fest. Das Grundbuchamt müsse das durchaus prüfen. Im konkreten Fall habe es der Beamte aber übertrieben.

Wenn sich in der Wohnung kein WC (oder Bad oder Küche) befinde, sondern nur außerhalb, sei diese nicht "abgeschlossen". Die zwei Wohnungen verfügten jedoch innen über WC's. Angesichts dessen hebe der Umstand, dass sich außerhalb der Wohnungen zusätzliche Räume befänden — mit eigenem, verschließbarem Eingang und jeweils einem WC — nicht die Abgeschlossenheit der Wohnungen auf. Das Grundbuchamt müsse daher das Wohnungseigentum ins Grundbuch eintragen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/grundbuchamt-contra-hauseigentuemmer>