



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 2/16

vom

1. Dezember 2016

in der Grundbuchsache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 1. Dezember 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richter Dr. Kazele, Dr. Göbel und Dr. Hamdorf

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten werden der Beschluss des 1. Zivilsenats des Kammergerichts vom 8. Dezember 2015 und Nr. 3 der Zwischenverfügung des Amtsgerichts Mitte - Grundbuchamt - vom 2. Juni 2015 aufgehoben.

Die Sache wird an das Grundbuchamt zur Entscheidung über den Antrag der Beteiligten vom 5. März 2015 zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 5.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligte ist Eigentümerin des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten bebauten Grundstücks. Es befindet sich im Geltungsbereich einer durch den Bezirk Pankow von Berlin nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erlassenen Erhaltungsverordnung. Am 3. März 2015 machte der Senat von Berlin von der in

§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB enthaltenen Ermächtigung Gebrauch und erließ eine Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in dem Gebiet der Erhaltungsverordnung (GVBl. 2015, S. 43 - nachfolgend: Umwandlungsverordnung oder UmwandV). Die Umwandlungsverordnung wurde am 13. März 2015 verkündet und ist am 14. März 2015 in Kraft getreten. Sie ist gemäß § 3 Satz 2 UmwandV auf Anträge auf Begründung von Wohnungs- und Teileigentum, die vor dem 3. März 2015 gestellt worden sind, nicht anzuwenden.

- 2 Mit notarieller Urkunde vom 4. März 2015 teilte die Beteiligte das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten auf und bewilligte die Aufteilung. Auf den am 6. März 2015 eingegangenen Vollzugsantrag vom 5. März 2015 hat das Amtsgericht - Grundbuchamt - am 2. Juni 2015 eine Zwischenverfügung erlassen und in deren Nr. 3 darauf hingewiesen, dass der Eintragung das Fehlen einer Genehmigung nach der Umwandlungsverordnung entgegenstehe. Die dagegen gerichtete Beschwerde hat das Kammergericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Beteiligte weiter die Aufhebung der Zwischenverfügung erreichen.

II.

- 3 Das Beschwerdegericht meint, das von dem Grundbuchamt aufgezeigte Eintragungshindernis bestehe, da der durch die Beteiligte beantragte Vollzug der Teilungserklärung einer Genehmigung nach § 1 UmwandV bedürfe und die Beteiligte insoweit einer Verfügungsbeschränkung unterliege. Dass die Umwandlungsverordnung zum Zeitpunkt der Antragstellung beim Grundbuchamt noch nicht in Kraft gewesen sei, ändere hieran nichts, weil für die Beurteilung

der Verfügungsbefugnis der Zeitpunkt der Eintragung in das Grundbuch maßgeblich sei. Zwar könnten nach § 878 BGB Verfügungsbeschränkungen den Rechtserwerb nicht mehr beeinflussen, wenn die dingliche Einigung bindend und der Eintragungsantrag gestellt worden sei. Ob dies für die Teilungserklärung entsprechend gelte, könne jedoch dahinstehen, weil es hier an der für eine analoge Anwendung erforderlichen Regelungslücke im Gesetz fehle. Der Gesetzgeber habe die Frage eines im Zeitpunkt der Antragstellung beim Grundbuchamt schützenswerten Vertrauens gesehen und abschließend geregelt.

III.

4

Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet. Die Annahme des Beschwerdegerichts, Nr. 3 der Zwischenverfügung des Grundbuchamts sei zu Recht ergangen, hält einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Die von der Beteiligten bewilligte Aufteilung ihres Grundstücks bedarf keiner Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1 UmwandV. Dies folgt aus einer entsprechenden Anwendung des § 878 BGB, wie der Senat durch Beschluss vom 12. Oktober 2016 in dem Parallelverfahren V ZB 198/15 (zur Veröffentlichung bestimmt) entschieden hat. Zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt der Senat auf die Gründe dieses Beschlusses Bezug.

IV.

- 5 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 und 3 GNotKG.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Kazele

Göbel

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 02.06.2015 - 47 PB 1870N-29 -
KG, Entscheidung vom 08.12.2015 - 1 W 905/15 -