



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

V ZB 151/16

vom

24. April 2017

in der Grundbuchsache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 24. April 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten werden der Beschluss des 1. Zivilsenats des Kammergerichts vom 13. Oktober 2016 und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Mitte - Grundbuchamt - vom 26. Mai 2016 aufgehoben.

Die Sache wird an das Grundbuchamt zur Entscheidung über den Antrag der Beteiligten vom 7. Januar 2016 zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 5.000 €.

#### Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligte ist Eigentümerin des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten, in Berlin belegenen bebauten Grundstücks.

2 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 einer 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.

3 Mit notarieller Urkunde vom 5. Januar 2016 teilte die Beteiligte das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten auf und bewilligte die Aufteilung. Der Vollzugsantrag der Beteiligten vom 7. Januar 2016 ist bei dem Amtsgericht - Grundbuchamt - am 12. Januar 2016 eingegangen.

4 Auf die Zwischenverfügung vom 19. Januar 2016 und deren Ergänzung hat die Beteiligte am 1. April 2016 Unterlagen zur Mängelbehebung eingereicht und am 12. Mai 2016 den angeforderten Gerichtskostenvorschuss eingezahlt.

5 Am 25. Mai 2016 ist die am Vortag verkündete Erhaltungsverordnung „Leopoldplatz“ vom 3. Mai 2016 in Kraft getreten (GVBl. Berlin 2016, 270), in deren Geltungsbereich das Grundstück liegt.

6 Mit Zwischenverfügung vom 26. Mai 2016 hat das Amtsgericht darauf hingewiesen, dass der Eintragung von Wohnungs- und Teileigentum das Fehlen einer Genehmigung nach der Umwandlungsverordnung entgegenstehe. Die hiergegen gerichtete Beschwerde hat das Kammergericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Beteiligte weiter die Aufhebung der Zwischenverfügung erreichen.

II.

7 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 Erhaltungsverordnung 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.

8 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, die 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 bereits entschieden hat (Beschluss vom 12. Oktober 2016 - V ZB 198/15, ZfIR 2017, 113).

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Gründe dieses Beschlusses Bezug genommen.

IV.

- 9 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

Haberkamp

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Mitte, Entscheidung vom 26.05.2016 - 140 WE 5801-10 -  
KG, Entscheidung vom 13.10.2016 - 1 W 303/16 -