



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 145/18

vom

19. Dezember 2019

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 135, 136; WEG § 8; BauGB § 15 Abs. 1 Satz 2, § 172 Abs. 2

- a) Das Grundbuchamt darf den Vollzug einer Teilungserklärung im Grundbuch nicht deshalb verweigern, weil dem teilenden Eigentümer die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum im Hinblick auf einen Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB vorläufig untersagt worden ist; dabei kommt es nicht darauf an, ob die vorläufige Untersagung im Grundbuch eingetragen ist.
- b) Die vorläufige Untersagung der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB ist zivilrechtlich als behördliches Veräußerungsverbot im Sinne von § 136 BGB anzusehen.

BGH, Beschluss vom 19. Dezember 2019 - V ZB 145/18 - Kammergericht
AG Schöneberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 19. Dezember 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten werden der Beschluss des 1. Zivilsenats des Kammergerichts vom 23. August 2018 und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Schöneberg - Grundbuchamt - vom 13. Februar 2018 zu Nr. 1 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Vollzug des Antrags der Beteiligten vom 8. Februar 2018 nicht aus den in Nr. 1 der Zwischenverfügung vom 13. Februar 2018 genannten Gründen abzulehnen.

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 in dem Geltungsbereich der durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassenen Erhaltungsverordnung „Schöneberger Süden“ (GVBl.

2018, S. 180) vom 27. Februar 2018, die am 10. März 2018 in Kraft getreten ist. Nach einer auf der Grundlage von § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB erlassenen Verordnung des Senats von Berlin darf für alle Grundstücke im Bereich einer Erhaltungsverordnung Wohnungs- oder Teileigentum gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung begründet werden (Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches, GVBl. 2015 S. 43, nachfolgend Umwandlungsverordnung - UmwandV). Der Beschluss über die Aufstellung der Erhaltungsverordnung wurde durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin am 2. Juni 2017 gefasst und im Amtsblatt von Berlin bekanntgemacht. Mit Bescheid vom 31. Juli 2017 sprach das Bezirksamt gegenüber dem damaligen Eigentümer des Grundstücks gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB eine vorläufige Untersagung der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum auf dem Grundstück aus. Hierüber setzte es das Grundbuchamt in Kenntnis. Nachdem die Beteiligte am 7. November 2017 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen worden war, teilte sie mit notarieller Urkunde vom 15. November 2017 das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten auf und bewilligte die Aufteilung.

- 2 Nach Eingang des Vollzugsantrags vom 8. Februar 2018 hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 13. Februar 2018 auf die vorläufige Untersagung hingewiesen und die Beteiligte aufgefordert, die Zustimmung des Bezirksamts zu der beabsichtigten Teilung des Grundstücks vorzulegen. Die dagegen gerichtete Beschwerde hat das Kammergericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Beteiligte die Aufhebung der Zwischenverfügung erreichen.

II.

3

Nach Ansicht des Beschwerdegerichts verlangt das Grundbuchamt zu Recht die Zustimmung des Bezirksamts. Nach dem zwischenzeitlichen Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung bedürfe die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1 UmwandV der Genehmigung. Zwar habe die Beteiligte ihren Eintragungsantrag am 8. Februar 2018 und damit noch vor Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung gestellt. Das führe aber nicht gemäß § 878 BGB zur Entbehrlichkeit der Genehmigung, weil die Aufteilung bereits mit Bescheid vom 31. Juli 2017 vorläufig untersagt worden sei. Dieser Verwaltungsakt sei wirksam, ohne dass es darauf ankomme, ob er nur das konkrete Vorhaben oder jegliche Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum auf dem Grundstück erfasse. Als sogenannter dinglicher Verwaltungsakt richte er sich auch an die Beteiligte als Rechtsnachfolgerin; denn eine vorläufige Untersagung im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB regle keine personenbezogenen Pflichten, sondern den Zustand eines Grundstücks und die Rechte, die daran begründet werden könnten. Schließlich sei die vorläufige Untersagung auch von dem Grundbuchamt zu beachten. Der Gesetzgeber habe zwar weder geregelt, ob es sich um ein absolutes oder relatives Verfügungsverbot handele, noch, ob es durch das Grundbuchamt zu berücksichtigen sei. Der Zweck des Verbots, die Erhaltungsziele der Gemeinde bereits vor Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung zu sichern, lege es aber nahe, der vorläufigen Untersagung keine geringeren Rechtswirkungen beizumessen als dem nach Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung geltenden Verbot; dieses gelte nur als relatives Verfügungsverbot (§ 172 Abs. 1 Satz 5 BauGB), begründe aber gleichwohl eine Grundbuchsperrung (§ 172 Abs. 1 Satz 6 i.V.m. § 22 Abs. 6 BauGB). Dementsprechend müsse das Grundbuchamt auch eine vorläufige Untersagung berücksichtigen, wenn es von ihr Kenntnis habe. Dafür spreche

auch, dass das Grundbuchamt andernfalls ein der Gemeinde gegenüber unwirksames Recht eintragen und das Grundbuch insoweit wissentlich unrichtig machen würde. Ein gutgläubiger Erwerb, der die Eintragung legitimieren könnte, fände nicht bereits bei der Vollziehung der Aufteilung, sondern allenfalls bei einer späteren Veräußerung der entstandenen Einheiten statt.

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.

5 1. Im Ausgangspunkt rechtsfehlerfrei ist allerdings die Annahme des Beschwerdegerichts, wonach die Beteiligte die gegenüber ihrer Rechtsvorgängerin gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB ergangene vorläufige Untersagung gegen sich gelten lassen muss; ohne Erfolg beruft sich die Rechtsbeschwerde darauf, dass der Verwaltungsakt lediglich personenbezogene Rechte und Pflichten regele und die Beteiligte nicht binde.

6 a) Nach der verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung hat der bodenrechtliche Bezug jeder bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Verfügung zur Folge, dass durch diese nicht über die (personenbezogene) Berechtigung des jeweiligen Adressaten etwa aufgrund von Zuverlässigkeitsfragen entschieden wird, sondern über die allein bodenrechtlichen Kriterien folgende Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der vorhandenen oder beabsichtigten Nutzung der Liegenschaft. Bauordnungsrechtliche Beseitigungs- oder Nutzungsuntersagungsverfügungen sind auf die Liegenschaft bezogene dingliche Verwaltungsakte mit der Folge, dass sie sachbezogen mit der Liegenschaft verbunden sind und dies auch dann bleiben, wenn ein Eigentums- oder Besitzwechsel stattgefunden hat

(vgl. BVerwG, NJW 1971, 1624 f.; VGH Kassel, NVwZ-RR 2015, 270 Rn. 16; BeckOK BauordnungsR BW/Weiblen [1.9.2019], § 65 BWLBO Rn. 61 mwN). Nichts anderes gilt für die gleichermaßen liegenschaftsbezogene vorläufige Untersagung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB. Für die Rechtsnachfolgefähigkeit sprechen nicht zuletzt praktische Erwägungen. Das Beschwerdegericht stellt zutreffend darauf ab, dass die gemeindlichen Erhaltungsziele anderenfalls durch einen (möglicherweise nur vorgeschobenen) Eigentumswechsel auf Dauer vereitelt werden könnten. Erwägungen dieser Art hatten bereits das Bundesverwaltungsgericht veranlasst, die Rechtsnachfolgefähigkeit einer baurechtlichen Beseitigungsanordnung zu bejahen (vgl. BVerwG, NJW 1971, 1624, 1625).

7

b) Ob für die dingliche Wirkung eines Verwaltungsakts, wie es teilweise angenommen wird (vgl. OVG Hamburg, NVwZ-RR 1997, 11, 12; Ramsauer in Kopp/Ramsauer, VwVfG, 20. Aufl., § 35 Rn. 183; HK-VerwR/Schwarz, 4. Aufl., § 43 VwVfG Rn. 14, 16), eine gesetzliche Grundlage erforderlich ist, kann dahinstehen. Denn zuständig für die vorläufige Untersagung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist in Berlin die Bauaufsichtsbehörde (vgl. § 62 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Satz 3 BauO Bln). Nach § 58 Abs. 2 BauO Bln gelten bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen auch für und gegen Rechtsnachfolger. Wer - wie die Beteiligte - durch Rechtsgeschäft das Eigentum an dem Grundstück von dem Adressaten der Untersagungsverfügung erwirbt, ist nach insoweit einhelliger Ansicht Rechtsnachfolger in diesem Sinne (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 16. Mai 2019 - OVG 2 S 19.19, juris Rn. 3; zu vergleichbaren landesrechtlichen Bestimmungen: Thüringer OVG, Beschluss vom 20. Dezember 2013 - 1 EO 312/13, juris Rn. 14; BeckOK BauordnungsR BW/Weiblen [1.9.2019], § 65 BWLBO Rn. 61 mwN). Infolgedessen bedurfte es auch keiner erneuten Bekanntgabe an die Beteiligte (vgl. Stelkens/

Bonk/Sachs/Stelkens, VwVfG, 9. Aufl., § 41 Rn. 24; HK-VerwR/Schwarz, 4. Aufl., § 41 VwVfG Rn. 23).

8 c) Schließlich ist die aus dem Grundbuch nicht ersichtliche vorläufige Untersagung auch nicht aufgrund eines gutgläubigen Erwerbs der Beteiligten entfallen, ohne dass es darauf ankommt, ob die Beteiligte den Bescheid kannte, als sie das Grundstück erwarb. Gemäß § 892 Abs. 1 Satz 2 BGB ist, wenn der Berechtigte in der Verfügung über ein im Grundbuch eingetragenes Recht zugunsten einer bestimmten Person beschränkt ist, die Beschränkung dem Erwerber gegenüber nur wirksam, wenn sie aus dem Grundbuch ersichtlich oder dem Erwerber bekannt ist. Der Anwendungsbereich der Vorschrift ist bereits nicht eröffnet, weil die Verfügung (Veräußerung des einheitlichen Grundstücks) dem Verfügungsverbot (Verbot der Aufteilung in Wohnungs- oder Teileigentum) nicht widerspricht und es infolgedessen nicht auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs ankommt. Dem entspricht es, dass § 135 Abs. 2 BGB einen Gutgläubensschutz nur im Hinblick auf verbotswidrige Verfügungen im Sinne von § 135 Abs. 1 Satz 1 BGB vorsieht. Da die Verfügungsbeschränkung kein Recht an einem Grundstück darstellt, nimmt sie auch nicht gemäß § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB an dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil (vgl. bereits Protokolle III S. 3433 f.).

9 2. Keinen Bestand haben kann hingegen die Annahme des Beschwerdegerichts und des Grundbuchamts, wonach die beantragte Eintragung der Zustimmung des Bezirksamts bedarf. Das Grundbuchamt darf den Vollzug einer Teilungserklärung im Grundbuch nicht deshalb verweigern, weil dem teilenden Eigentümer die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum im Hinblick auf einen Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB vorläufig untersagt worden ist.

- 10 a) Zunächst führt das Inkrafttreten der Erhaltungssatzung nach Eingang des Eintragungsantrags nicht dazu, dass die von der Beteiligten bewilligte Aufteilung ihres Grundstücks einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1 UmwandV bedarf.
- 11 aa) Zwar sind die Grundbuchämter, sofern - wie hier - eine Verordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB erlassen worden ist, nach Inkrafttreten einer Erhaltungssatzung öffentlich-rechtlich dazu verpflichtet, die Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum nur nach Vorlage des Genehmigungsbescheids oder diesem gleichgestellter Bescheinigungen oder Zeugnisse vorzunehmen (§ 172 Abs. 1 Satz 6 i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 Satz 1 und Abs. 8 Satz 1 BauGB; vgl. Senat, Beschluss vom 12. Oktober 2016 - V ZB 198/15, ZfIR 2017, 113 Rn. 25). Der Senat hat aber bereits entschieden, dass § 878 BGB auf die Teilungserklärung des Grundstückseigentümers nach § 8 Abs. 1 WEG entsprechend anzuwenden ist; die Verfügungsbeschränkung, die sich aus dem Genehmigungserfordernis auf Grund einer Rechtsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB ergibt, ist daher unbeachtlich, wenn sie erst nach Eingang des Vollzugsantrags eintritt (vgl. Senat, Beschluss vom 12. Oktober 2016 - V ZB 198/15, ZfIR 2017, 113 Rn. 20 ff.).
- 12 bb) Danach scheidet hier eine Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1 UmwandV infolge des Inkrafttretens der Erhaltungssatzung aus. Da der Eintragungsantrag am 8. Februar 2018 bei dem Grundbuchamt eingegangen ist, die Erhaltungssatzung aber erst am 10. März 2018 in Kraft getreten ist, ist die von der Beteiligten bewilligte Aufteilung ihres Grundstücks in entsprechender Anwendung von § 878 BGB nicht gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1 UmwandV genehmigungsbedürftig, und eine Grundbuchsperrung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 6 i.V.m. § 22 Abs. 6 BauGB besteht nicht.

- 13 b) Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts rechtfertigt die vorläufige Untersagung der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB kein anderes Ergebnis. Sie begründet weder eine eigene Genehmigungspflicht noch gebieten Entstehungsgeschichte oder Sinn und Zweck der Vorschrift eine Grundbuchsperre.
- 14 aa) Ein Verwaltungsakt dieser Art zieht zunächst keine eigene Genehmigungspflicht gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1 UmwandV nach sich. Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB wird, wenn der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht ist, auf Antrag der Gemeinde eine vorläufige Untersagung des Vorhabens innerhalb einer durch Landesrecht festgesetzten Frist ausgesprochen. § 172 Abs. 2 BauGB begründet aber keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand (vgl. KG Berlin, FGPrax 2016, 195; Batis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, BauGB, 14. Aufl., § 172 Rn. 68). Hierfür fehlt auch jegliches Bedürfnis. Vor Inkrafttreten der Erhaltungssatzung ist die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum grundsätzlich erlaubt und kann nur im Einzelfall gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB verboten werden. Gelangt die Behörde, nachdem sie die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum vorläufig untersagt hatte, zu der Erkenntnis, dass ein Versagungsgrund nicht (mehr) vorliegt, hat sie die Untersagungsverfügung aufzuheben, wodurch die ursprüngliche Freiheit des Eigentümers, Wohnungseigentum zu begründen, wiederhergestellt wird. Einer eigenständigen Genehmigung bedarf es deshalb nicht.
- 15 bb) Die vorläufige Untersagung der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB ist zivil-

rechtlich als behördliches Veräußerungsverbot im Sinne von § 136 BGB anzusehen; sie begründet keine Grundbuchsperr.

- 16 (1) Gemäß § 136 BGB steht ein von einer Behörde innerhalb ihrer Zuständigkeit erlassenes Verfügungsverbot einem gesetzlichen Veräußerungsverbot im Sinne von § 135 BGB zum Schutz bestimmter Personen - wie es § 172 Abs. 1 Satz 5 BauGB in dem Einzugsbereich einer Erhaltungssatzung anordnet - gleich. Das relative Verfügungsverbot bewirkt grundsätzlich keine Grundbuchsperr; vielmehr ist eine verbotswidrige Verfügung in das Grundbuch einzutragen (vgl. Senat, Beschluss vom 5. Juni 2014 - V ZB 16/14, NJW-RR 2014, 1279 Rn. 13 und BGH, Urteil vom 20. Februar 1997 - III ZR 208/95, NJW 1997, 1581, 1582 zur Beschlagnahme nach § 23 ZVG; BGH, Urteil vom 14. Juni 2007 - IX ZR 219/05, BGHZ 172, 360 Rn. 17 zum richterlichen Verfügungsverbot; RGZ 105, 71, 76). Verstößt eine Rechtsänderung gegen eine Veräußerungsbeschränkung im Sinne von § 135 BGB, ist die in das Grundbuch eingetragene Rechtsänderung nur in dem Verhältnis zu dem Verbotsgeschützten unwirksam. Dieser kann sich auf die relative Unwirksamkeit gemäß §§ 888, 883 Abs. 2 BGB berufen und die Löschung der Rechte verlangen (vgl. Senat, Beschluss vom 12. Oktober 2016 - V ZB 198/15, ZfIR 2017, 113 Rn. 21; Urteil vom 10. Oktober 2008 - V ZR 137/07, ZfIR 2009, 244 Rn. 8 zur Vormerkung).

- 17 Anders verhält es sich bei einem behördlichen Verfügungsverbot, das nicht nur den Schutz bestimmter Personen bezweckt, sondern ein absolutes Verfügungsverbot darstellt. Hierauf sind die §§ 135, 136 BGB nicht anwendbar (vgl. Senat, Beschluss vom 13. Januar 1956 - V ZB 49/55, BGHZ 19, 355, 359; BeckOGK/Muthorst, BGB [1.9.2019], § 136 Rn. 17; BeckOK BGB/Wendtland [1.11.2019], § 136 Rn. 3; MüKoBGB/Armbrüster, 8. Aufl., § 136 Rn. 1; Staudinger/Kohler, BGB [2017], § 136 Rn. 2). Ein solches absolutes Verfügungsverbot führt grundbuchrechtlich zu einer Grundbuchsperr (vgl. RGZ 105, 71, 76 f.;

Staudinger/Kohler, BGB [2017], § 136 Rn. 3). Vergleichbare Rechtswirkungen entfaltet ein relatives Verfügungsverbot dann, wenn eine Grundbuchsperrung (ausnahmsweise) gesetzlich ausdrücklich angeordnet wird; eine dahingehende Regelung trifft § 172 Abs. 1 Satz 6 i.V.m. § 22 Abs. 6 Satz 1 BauGB (erst) ab Inkrafttreten der Erhaltungssatzung.

18 (2) Gemessen daran handelt es sich bei einer vorläufigen Untersagung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB um ein relatives Verfügungsverbot (so auch KG Berlin, FGPrax 2016, 195; VG Berlin, Beschluss vom 17. September 2018 - 19 L 175.18, juris Rn. 28); eine Grundbuchsperrung begründet es nicht.

19 (a) Die vorläufige Untersagung, mit der die Behörde dem Grundstückseigentümer jede Art der Begründung von Wohnungseigentum, also auch die Begründung durch Teilung gemäß § 8 WEG verbietet, bezweckt in gleicher Weise wie das aus der Erhaltungssatzung resultierende Verbot den Schutz der Gemeinde. Hierdurch sollen die gemeindlichen Erhaltungsziele schon vor Inkrafttreten der Erhaltungssatzung vorläufig vor Beeinträchtigungen gesichert werden (vgl. EZBK/Stock, BauGB [August 2019], § 172 Rn. 77; Schrödter/Möller, BauGB, 9. Aufl., § 172 Rn. 56; Jarass/Kment, BauGB, 2. Aufl., § 172 Rn. 3). Da der Gesetzgeber in § 172 Abs. 1 Satz 5 BGB ausdrücklich angeordnet hat, dass das durch Rechtsverordnung für den Einzugsbereich einer Erhaltungssatzung bestimmte Verbot, Wohnungs- oder Teileigentum zu begründen, ein gesetzliches Veräußerungsverbot im Sinne von § 135 BGB darstellt, also nur im Verhältnis zu der Gemeinde zur Unwirksamkeit führt (vgl. Senat, Beschluss vom 12. Oktober 2016 - V ZB 198/15, ZfIR 2017, 113 Rn. 21), kann für die vorläufige Sicherung dieses Interesses nichts anderes gelten.

20 (b) Eine Grundbuchsperrung sieht das Gesetz insoweit nicht vor; insbesondere ist § 22 Abs. 6 Satz 1 BauGB nicht anwendbar, weil es zum einen an einer Verweisung fehlt und die Norm zum anderen eine Genehmigungspflicht voraussetzt, die hier gerade nicht besteht. Infolgedessen entsteht zwar die Gefahr, dass ein Dritter das verbotswidrig entstandene Wohnungs- oder Teileigentum gemäß §§ 136, 135 Abs. 2 i.V.m. § 892 Abs. 1 Satz 2 BGB gutgläubig von dem Eigentümer erwirbt mit der Folge, dass die Beschränkung dem Erwerber gegenüber unwirksam ist und die Erhaltungsziele der Gemeinde unterlaufen werden. Zur Verhinderung eines solchen Erwerbs kann das Verfügungsverbot aber - wie alle relativen Verfügungsbeschränkungen (vgl. BeckOGK/Hertel, BGB [1.10.2019], § 892 Rn. 136; Demharter, GBO, 31. Aufl., Anhang zu § 13 Rn. 33) - auf Antrag durch Eintragung in das Grundbuch gesichert werden. Da die vorläufige Untersagung der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB nur einen Einzelfall betrifft, erweist sich dieses Instrument zum Schutz der Erhaltungsinteressen - anders als nach Inkrafttreten einer Erhaltungssatzung (vgl. Senat, Beschluss vom 12. Oktober 2016 - V ZB 198/15, ZfIR 2017, 113 Rn. 25) - auch als sachgerecht.

21 (c) Die Entstehungsgeschichte der Vorschrift bietet ebenfalls keinen Anhaltspunkt für darüber hinausgehende Rechtsfolgen. Im Gegenteil hatte der Bundesrat in dem Gesetzgebungsverfahren, das mit Wirkung vom 1. Januar 1998 zu der Einfügung von § 172 Abs. 1 Satz 4 bis 6 BauGB geführt hat, eine Regelung für den vorläufigen Schutz der Erhaltungsziele vorgeschlagen, die zu einer Grundbuchsperrung geführt hätte. Dieser Vorschlag ist aber nicht Gesetz geworden.

22

(aa) Der Bundesrat hatte unter anderem einen Verweis auf § 22 Abs. 6 BauGB aF (= § 174a Abs. 6 des Entwurfs) vorgesehen (vgl. BT-Drucks. 13/6392, S. 114 ff.). Danach sollte das Grundbuchamt keine Eintragung von Wohnungs- und Teileigentum vornehmen dürfen, solange nicht ein Genehmigungsbescheid oder ein Zeugnis darüber vorliegt, dass eine Genehmigung entweder nicht erforderlich ist oder als erteilt gilt. Mit dem in § 22 Abs. 6 Satz 3 BauGB aF geregelten Aussetzungsverfahren sollte die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Erteilung eines Zeugnisses, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist, für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten aussetzen können, wenn zu befürchten ist, dass der Sicherungszweck des Genehmigungsvorbehalts durch eine Eintragung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde, sofern ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer sonstigen Satzung gefasst und ortsüblich bekanntgemacht war. Die Bundesregierung hatte diesen Vorschlag aber abgelehnt, was sie mit der Erschwerung des Rechtsverkehrs, der Behinderung der erwünschten Bildung von Einzeleigentum, insbesondere der Privatisierung von Mietwohnungen in den neuen Ländern, und einer Belastung der Grundbuchämter begründete (vgl. BT-Drucks. 13/6392, S. 138). Der von dem Vermittlungsausschuss vorgeschlagene und Gesetz gewordene Kompromiss besteht in der Einführung eines engeren Genehmigungsvorbehalts mit einem zweistufigen Verfahren (Satzung und ergänzende Rechtsverordnung) und der Verweisung auf § 135 BGB, die dem von der Bundesregierung angemahnten Schutz des Rechtsverkehrs dient, sowie einem Verweis auf § 20 Abs. 2 bis 4 BauGB aF, der eine Eintragung in das Grundbuch von der Vorlage eines Zeugnisses abhängig machte, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist („Negativattest“, § 20 Abs. 2 Satz 2 BauGB aF). Ein vorläufiger Schutz wurde damals wie heute durch die Verweisung in § 172 Abs. 2 BauGB auf § 15 Abs. 1 BauGB - also mittels vorläufiger Untersagung - ermöglicht.

- 23 (bb) Diesen Weg der Verwaltungsvereinfachung hat der Gesetzgeber auch in der Folgezeit nicht zurückgenommen, sondern mit der Anpassung von § 172 Abs. 1 Satz 6 BauGB durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) fortgesetzt, indem das Negativattest abgeschafft wurde (§ 172 Abs. 1 Satz 6 aF i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 aF BauGB); damit sollte einer verbreiteten Praxis der Grundbuchämter entgegengewirkt werden, die teilweise bei jeder Aufteilung in Wohnungs- oder Teileigentum unabhängig von dem Bestehen von Erhaltungssatzungen ein Negativattest forderten (vgl. BT-Drucks. 15/2250, S. 86, 95; Senat, Beschluss vom 12. Oktober 2016 - V ZB 198/15, ZfIR 2017, 113 Rn. 29 ff.; KG, FGPrax 2016, 100, 101 f.). Das in § 22 Abs. 6 Satz 3 BauGB aF geregelte Aussetzungsverfahren wurde in demselben Gesetz als unnötig gestrichen (vgl. BT-Drucks. 15/2250, S. 53).
- 24 (3) Auch der Legalitätsgrundsatz hindert die Eintragung nicht; dabei kommt es nicht darauf an, ob die vorläufige Untersagung im Grundbuch eingetragen ist. Das Grundbuch wird nicht unrichtig, wenn die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum entgegen einer vorläufigen Untersagung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB vollzogen wird. Die Eintragung führt auch nicht zu einem Rechtserwerb allein kraft guten Glaubens, und zwar auch dann nicht, wenn die Verfügungsbeschränkung aus dem Grundbuch nicht ersichtlich ist.
- 25 (a) Allerdings darf das Grundbuchamt die Eintragung nicht vornehmen, wenn es weiß, dass durch die bewilligte Eintragung das Grundbuch unrichtig würde (vgl. Senat, Beschluss vom 28. April 1961 - V ZB 17/60, BGHZ 35,

135, 139; Urteil vom 21. Februar 1986 - V ZR 38/84, BGHZ 97, 184, 186 f.; Beschluss vom 1. Dezember 1988 - V ZB 10/88, BGHZ 106, 108, 110; Beschluss vom 13. Juli 2017 - V ZB 136/16, ZfIR 2017, 827 Rn. 11). Darüber hinaus soll nach einer in Rechtsprechung und Literatur verbreiteten, wenngleich bestrittenen Ansicht das Grundbuchamt die bewilligte Eintragung auch dann nicht vornehmen dürfen, wenn das Veräußerungsverbot - wie hier - zwar nicht aus dem Grundbuch hervorgeht, dem Grundbuchamt aber bekannt ist, es sei denn, die Voraussetzungen von § 878 BGB seien erfüllt, der Verbotsgeschützte stimme zu (§ 185 BGB) oder das Veräußerungsverbot werde gleichzeitig eingetragen. Zur Begründung wird angeführt, dass das Grundbuchamt nicht daran mitwirken dürfe, einen Rechtserwerb herbeizuführen, der nur kraft guten Glaubens stattfinde (vgl. BayObLG, MittBayNot 2004, 41, 42 mit abl. Anm. Heinemann; Bauer/Schaub/Kössinger, GBO, 4. Aufl., § 19 Rn. 251; Demharter, GBO, 31. Aufl., § 19 Rn. 58 und § 22 Rn. 52; Becker, ZfIR 2019, 253, 256; aA Bauer/Schaub/Lieder, GBO, 4. Aufl., AT H Rn. 53 f.; Meikel/Böttcher, GBO, 11. Aufl., Nach § 20 Rn. 181; MüKoBGB/Kohler, 7. Aufl., § 892 Rn. 67; Staudinger/Kohler, BGB [2017], § 135 Rn. 106; Stöber/Morvilius, GBO-Verfahren, 3. Aufl., Rn. 361).

26 (b) So liegt es hier aber nicht.

27 (aa) Das Grundbuch wird durch den Vollzug der Aufteilung durch Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 8 Abs. 2 Satz 2 WEG) nicht unrichtig. Unrichtig ist das Grundbuch nur, wenn der Buchinhalt im Sinne von § 894 BGB bzw. § 22 Abs. 1 GBO von der wirklichen materiellen Rechtslage abweicht. Durch die Eintragung eines gegenüber dem Verbotsgeschützten unwirksamen Rechts wird das Grundbuch aber nicht in diesem Sinne unrichtig (vgl. OLGR Hamm 1993, 83, 84; Staudinger/Gursky, BGB [2013], § 883 Rn. 203; Bau-

er/Schaub/Lieder, GBO, 4. Aufl., AT H Rn. 54). Der durch ein relatives Veräußerungsverbot Betroffene verliert auch nicht seine Verfügungsbefugnis (vgl. Motive III S. 219; Senat, Beschluss vom 13. Januar 1956 - V ZB 49/55, BGHZ 19, 355, 359; RGZ 71, 38, 40; 105, 71, 76; Palandt/Ellenberger, BGB, 79. Aufl., §§ 135, 136 Rn. 6; Becker, ZfIR 2019, 253, 255). Soweit nach § 894 BGB das Grundbuch auch unrichtig ist, weil eine Verfügungsbeschränkung im Sinne von § 892 Abs. 1 BGB nicht eingetragen ist, besteht diese Unrichtigkeit bereits vor der verbotswidrigen Eintragung, wird aber nicht durch sie herbeigeführt.

28 (bb) Das Grundbuchamt wirkt durch die Eintragung auch nicht daran mit, einen Rechtserwerb herbeizuführen, der nur kraft guten Glaubens stattfindet, weshalb der hierüber geführte Streit keiner Entscheidung bedarf. Zwar führt die Anlegung der Wohnungsgrundbücher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 WEG dazu, dass verbotswidrig Wohnungseigentum begründet wird. Die Teilungserklärung nach § 8 Abs. 1 WEG ist aber eine einseitige Willenserklärung gegenüber dem Grundbuchamt (vgl. Senat, Beschluss vom 12. Oktober 2016 - V ZB 198/15, ZfIR 2017, 113 Rn. 9), weshalb ein Erwerb kraft öffentlichen Glaubens gemäß § 892 BGB ausgeschlossen ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs setzt der gutgläubige Erwerb nach § 892 BGB ein Verkehrsgeschäft voraus, an dem es fehlt, wenn Veräußerer und Erwerber rechtlich oder wirtschaftlich identisch sind (vgl. Senat, Urteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 5/07, BGHZ 173, 71 Rn. 22 mwN). Da sich durch die Teilung des Grundstücks in Wohnungseigentum mittels einseitiger Erklärung des Eigentümers nichts an dessen Rechtsinhaberschaft ändert, kann auch ein gutgläubiger Erwerb nicht erfolgen. Erst die Veräußerung des verbotswidrig entstandenen Wohnungs- oder Teileigentums an einen gutgläubigen Dritten führt nach § 135 Abs. 2 BGB i.V.m. § 892 BGB zu dessen unbeschränkten Erwerb (vgl. Senat, Beschluss

vom
ber 2016 - V ZB 198/15, ZfIR 2017, 113 Rn. 21).

12. Okto-

29 (4) Nach alledem hindert die vorläufige Untersagung vom 31. Juli 2017 die Vollziehung der Teilungserklärung vom 15. November 2017 nicht. Zwar verstößt die Beteiligte mit der Teilungserklärung gegen die vorläufige Untersagung der Begründung von Wohnungseigentum. Die Aufteilung ist aber nur dem Bezirksamt gegenüber unwirksam; daher kann nur das Bezirksamt gegen die Aufteilung vorgehen.

30 3. Da das Beschwerdegericht die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung zu Unrecht zurückgewiesen hat, sind seine Entscheidung und der entsprechende Teil der Zwischenverfügung des Grundbuchamts aufzuheben. Die Sache ist zur Entscheidung über den Eintragungsantrag an das Grundbuchamt zurückzuverweisen, das den Vollzug der Eintragung nicht aus den in Nr. 1 der Zwischenverfügung vom 13. Februar 2018 genannten Gründen ablehnen darf.

IV.

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

Stresemann
land

Brückner

Wein-

Kazele

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Berlin, Entscheidung vom 13.02.2018 - 49 SB 3209-148 -
KG, Entscheidung vom 23.08.2018 - 1 W 53/18 -