



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 17/23

vom

21. März 2024

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

GBO § 18, § 71 Abs. 1, § 78

Eine Zwischenverfügung des Grundbuchamtes, mit der eine Fristverlängerung abgelehnt wird, kann mit der Beschwerde angegriffen werden. Folglich kann nach Zulassung auch Rechtsbeschwerde erhoben werden.

GBO § 18 Abs. 1 Satz 1

Die Angemessenheit einer Frist zur Hebung eines Eintragungshindernisses richtet sich nicht danach, ob nach Antragstellung der Verlust einer Rechtsposition wegen nachträglicher Verfügungsbeschränkungen droht, sondern danach, wie lange der Zeitraum zur Hebung des Hindernisses nach Grundbuchaktenlage unter Berücksichtigung des Erledigungsinteresses und der Aufgaben des Grundbuchamtes zu bemessen ist.

BGH, Beschluss vom 21. März 2024 - V ZB 17/23 - KG

AG Neukölln

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 21. März 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel, die Richterinnen Laube und Dr. Grau und den Richter Dr. Schmidt

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des Kammergerichts - 1. Zivilsenat - vom 2. März 2023 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert wird auf 5.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligte ist Eigentümerin des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten bebauten Grundstücks, dessen Teilung gemäß § 8 WEG sie betreibt. Das Grundstück befindet sich in dem Geltungsbereich der auf der Grundlage von § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB erlassenen Erhaltungssatzung „K. park“ vom 14. Juli 2016 und im Geltungsbereich der auf der Grundlage von § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB erlassenen Berliner Umwandlungsverordnung vom 21. September 2021 (GVBl. 2021, 1175), die am 7. Oktober 2021 in Kraft getreten ist.
- 2 Am 27. September 2021 erklärte die Beteiligte die Teilung in Wohnungseigentum und beantragte am 29. September 2021 Vollzug der Teilung im Grundbuch. Mit Zwischenverfügung vom 9. Dezember 2021 wies das Grundbuchamt

unter Setzung einer Frist von einem Monat unter anderem auf das Fehlen einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB hin. Im Januar 2022 beantragte die Beteiligte bei dem Grundbuchamt die Verlängerung der gesetzten Frist um zwei Monate sowie bei dem Bezirksamt eine Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB. Nach im Februar 2022 erfolgter Zurückweisung dieses bei dem Bezirksamt gestellten Antrags und Einlegung eines Widerspruchs durch die Beteiligte verlängerte das Grundbuchamt die Frist antragsgemäß bis Mai 2022.

- 3 Eine unter Hinweis auf eine beabsichtigte Klage vor dem Verwaltungsgericht gegen die zwischenzeitliche Zurückweisung dieses Widerspruchs beantragte weitere Fristverlängerung bis August 2022 hat das Grundbuchamt im Juni 2022 abgelehnt. Die gegen diese Ablehnung einer weiteren Fristverlängerung gerichtete Beschwerde der Beteiligten, mit der sie hilfsweise eine Fristverlängerung bis einen Monat nach Ende des Beschwerdeverfahrens beantragt hat, hat das Kammergericht zurückgewiesen. Dagegen wendet sich die Beteiligte mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde.

II.

- 4 Nach Ansicht des Beschwerdegerichts, das die Zulässigkeit der Beschwerde dahinstehen lässt, war das Grundbuchamt nicht verpflichtet, die Frist (erneut) zu verlängern. Die zuletzt bis Mai 2022 verlängerte Frist sei angemessen gewesen. Gewöhnlich genüge ein Zeitraum von fünf Monaten zur Beibringung einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB; das Bezirksamt habe den Antrag auch binnen eines Monats bearbeitet. Eine (weitere) Fristverlängerung wäre nur in Betracht gekommen, wenn nunmehr die Behebung des Hindernisses in absehbarer Zeit zu erwarten gewesen wäre. Dagegen spreche aber die Not-

wendigkeit der Klageerhebung zum Verwaltungsgericht; bis dato liege die Genehmigung auch nicht vor. Nichts anderes folge aus dem Umstand, dass die Beteiligte nur bis zur Zurückweisung ihres Antrags Aussicht darauf habe, entsprechend § 878 BGB die Eintragung noch ohne eine - ihren Angaben zufolge ungleich schwerer zu erlangende - Genehmigung nach § 250 BauGB vollziehen zu können.

III.

5 Die Rechtsbeschwerde hat keinen Erfolg.

6 1. Die Rechtsbeschwerde ist infolge der Zulassung nach § 78 Abs. 1 GBO statthaft und auch im Übrigen gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG zulässig. Eine Zwischenverfügung des Grundbuchamtes, mit der eine Fristverlängerung abgelehnt wird, kann mit der Beschwerde angegriffen werden (ebenso KG, FamRZ 2012, 1979, 1980; OLG Frankfurt a.M., FamRZ 1997, 1342, 1343; Meikel/Schmidt-Räntsch, GBO, 12. Aufl., § 71 Rn. 38). Folglich kann nach Zulassung auch Rechtsbeschwerde erhoben werden (vgl. allg. zur Unstatthaftigkeit einer Rechtsbeschwerde trotz Zulassung bei schon unstatthafter - sofortiger - Beschwerde BGH, Beschluss vom 4. Mai 2022 - VII ZB 46/21, BGHZ 233, 258 Rn. 8; Beschluss vom 25. Juni 2009 - IX ZB 161/08, NJW 2009, 3653 Rn. 5; Beschluss vom 21. April 2004 - XII ZB 279/03, BGHZ 159, 14, 15). Die insoweit geäußerten Zweifel des Beschwerdegerichts greifen nicht durch. Denn die Beschwerde richtet sich in einem solchen Fall gegen die (als solche anfechtbare) Zwischenverfügung und greift die den Antragsteller beschwerende Fristsetzung in der Zwischenverfügung als aus Sicht des Antragstellers unangemessen kurz an. Im Übrigen änderte sich an der Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde auch dann nichts, wenn, wie sich der Rechtsbeschwerdebegründung entnehmen lässt, das

an die Auffassung des Beschwerdegerichts gebundene Grundbuchamt den Eintragungsantrag zwischenzeitlich zurückgewiesen haben sollte (vgl. Senat, Beschluss vom 30. Juni 1983 - V ZB 20/82, BGHZ 88, 62, 64).

7 2. Die Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Die Zwischenverfügung, mit der das Grundbuchamt eine (weitere) Fristverlängerung abgelehnt hat, ist nicht zu beanstanden.

8 a) Gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO hat das Grundbuchamt, wenn der beantragten Eintragung ein Hindernis entgegensteht, entweder den Antrag unter Angabe von Gründen zurückzuweisen oder dem Antragsteller eine angemessene Frist zur Hebung des Hindernisses zu bestimmen. Ist nach Ablauf der Frist die Hebung des Hindernisses nicht nachgewiesen, ist der Antrag zurückzuweisen (§ 18 Abs. 1 Satz 2 GBO). Umgekehrt gilt, dass die Hebung eines Hindernisses nach Fristablauf, aber vor Bekanntmachung des zurückweisenden Beschlusses beachtlich ist (vgl. Demharter, GBO, 33. Aufl., § 18 Rn. 4; BeckOK GBO/Zeiser [1.3.2024], § 18 Rn. 13; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 466). Erweist sich die gesetzte Frist als zu kurz und besteht Aussicht auf Hebung des Hindernisses, kann die Frist auf Antrag verlängert werden (vgl. Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl., § 18 Rn. 111).

9 b) Dahinstehen kann, ob dem Grundbuchamt ein echtes, nach pflichtgemäßem Ermessen auszuübendes Wahlrecht zwischen Antragszurückweisung und Zwischenverfügung zusteht, wenn - behebbare - Eintragungsvoraussetzungen fehlen (näher Senat, Beschluss vom 21. März 2024 - V ZB 10/23, juris Rn. 23 mwN). Einigkeit besteht nämlich darüber, dass eine Zwischenverfügung zur Beibringung von fehlenden Unterlagen, insbesondere solchen, die erst in ei-

nem anderen Verwaltungsverfahren eingeholt werden müssen (hier: Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB) jedenfalls ermessensgerecht ist, und dass der Antrag jedenfalls nach Ablauf einer mit der Zwischenverfügung gesetzten angemessenen Frist zurückgewiesen werden darf.

10 c) Hier lag im Zeitpunkt der Antragstellung wegen des Fehlens einer gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB (noch, vgl. § 250 Abs. 7 Satz 1 BauGB) erforderlichen Genehmigung ein behebbares Hindernis vor. Ob die Frist zur Hebung dieses Hindernisses angemessen war, beurteilt sich nach Sinn und Zweck von § 18 GBO. Die entsprechende Würdigung des Beschwerdegerichts ist im Rechtsbeschwerdeverfahren nur eingeschränkt überprüfbar (vgl. nur Senat, Beschluss vom 27. April 2023 - V ZB 58/22, NJW-RR 2023, 863 Rn. 23) und in diesem Rahmen nicht zu beanstanden.

11 aa) Das Grundbuchamt hat Anträge mit der gebotenen Beschleunigung zu behandeln und in angemessener Zeit zu erledigen, nicht aber noch nicht vollziehbare Anträge und Unterlagen zwischenzulagern (vgl. Demharter, GBO, 33. Aufl., § 18 Rn. 1b; Bauer/Schaub/Wilke, GBO, 5. Aufl., § 18 Rn. 1; BeckOK GBO/Zeiser [1.3.2024], §18 Rn. 15). Die Frist gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO ist deshalb grundsätzlich danach zu bemessen, wie lange die Hebung des Hindernisses nach Grundbuchaktenlage in Anspruch nehmen wird (vgl. Wilsch in BeckNotar-HdB, 8. Aufl., § 11 Rn. 230 Fn. 879). Als angemessen wird im Regelfall eine Frist von ein bis zwei, teilweise auch bis zu vier Monaten erachtet (vgl. BeckOK GBO/Zeiser, aaO Rn. 15, 35 mwN; Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl., § 18 Rn. 108). Die Zwischenverfügung stellt ein Mittel dar, ein einmal anhängig gewordenes Antragsverfahren geordnet voran und zu einem erfolgreichen gesetzeskonformen Abschluss zu führen, auch wenn nicht von vornherein alles „richtig“ war (vgl. Bauer/Schaub/Wilke, aaO Rn. 16). Ist dagegen ersichtlich, dass eine

Hebung des Hindernisses binnen angemessener Frist nicht möglich sein wird, steht das Hindernis einem unbehebbar gleich und der Antrag ist zurückzuweisen (vgl. KEHE/Volmer, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 18 Rn. 34).

12 bb) Hier ist der Antrag auf Erteilung der Genehmigung binnen der zunächst zu ihrer Beibringung gesetzten Frist bearbeitet, wenngleich abschlägig beschieden worden. Schon daraus ergibt sich, dass die Frist grundsätzlich angemessen war. Angemessen mag es ebenfalls noch gewesen sein, die Frist mit Blick auf das wegen der Nichterteilung der Genehmigung durchgeführte Widerspruchsverfahren und die damit verbundene Möglichkeit, eine Genehmigung doch noch zeitnah zu erlangen, zu verlängern. Nicht zu beanstanden ist es indes, wenn das Grundbuchamt und ihm folgend das Beschwerdegericht nach Zurückweisung des Widerspruchs davon ausgingen, dass eine Hebung des Hindernisses, mithin eine Beibringung der fehlenden Genehmigung nicht (mehr) binnen angemessener Frist möglich sein würde. Die Durchführung eines gegebenenfalls mehrere Instanzen umfassenden Verwaltungsstreitverfahrens musste keinesfalls abgewartet werden (ähnlich OLG München, ZIP 2015, 1879, 1880 im Falle zunächst erforderlicher Beschaffung anderer Titel; s.a. BayObLGZ 1984, 126, 129); das Fehlen der Genehmigung stand damit vielmehr einem nicht behebbaren Hindernis gleich, sodass eine (weitere) Fristsetzung oder Fristverlängerung nicht in Betracht kam.

13 cc) Ob das Bezirksamt die Erteilung der Genehmigung nach § 172 BauGB zu Unrecht versagt hat, ist dabei durch das Grundbuchamt nicht zu prüfen (vgl. Abramenko in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 7 Rn. 46; Häublein, ZWE 2022, 37, 41 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung). Auch hat das Grundbuchamt keine eigenen Ermittlungen anzustellen (vgl. OLG Karlsruhe, FGPrax 2022, 243, 244; Abramenko in Jennißen, aaO Rn. 47). Ebenso wenig ist entgegen der Auffassung

der Rechtsbeschwerde im Rechtsbeschwerdeverfahren zu unterstellen, dass die Nichterteilung der Genehmigung - die nach dem im Rechtsbeschwerdeverfahren zugrunde zu legenden Sachstand noch verwaltungsgerichtlich überprüft wird - rechtswidrig war. Der Senat prüft die Rechtmäßigkeit des Handelns des Grundbuchamtes. Darf das Grundbuchamt - wie hier - das Fehlen einer für die Eintragung erforderlichen Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht einfach ausblenden, gilt dies gleichermaßen für die rechtliche Überprüfung dieses Vorgehens im Rechtsbeschwerdeverfahren. Die Überprüfung der Genehmigungsversagung ist Sache der Verwaltungsgerichte, nicht des Grundbuchamtes.

14 dd) Schließlich folgt die Notwendigkeit einer (weiteren) Fristverlängerung entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde auch nicht aus einer entsprechend § 878 BGB erworbenen Rechtsposition.

15 (1) Richtig ist allerdings, dass § 878 BGB auf die sich aus dem Genehmigungserfordernis auf Grund einer Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 1, 3 BauGB ergebende Verfügungsbeschränkung des teilenden Grundstückseigentümers entsprechend anwendbar ist (s. hierzu Senat, Beschluss vom 21. März 2024 - V ZB 10/23, juris Rn. 11). Richtig ist weiter, dass die nicht fristgebundene Grundbuchbeschwerde wie ein neuer Antrag zu behandeln ist, wenn die Zurückweisung des Eintragungsantrags rechtsfehlerfrei war und der zurückweisende Beschluss lediglich aufgrund neuer Tatsachen aufgehoben wird. Infolgedessen ist eine nach Stellung eines Antrags auf Vollzug einer Teilungserklärung in Kraft getretene Umwandlungsverordnung im Sinne von § 250 Abs. 1 Satz 1, 3 BauGB zu beachten, wenn eine Beschwerde gegen die Zurückweisung des Antrags nur deshalb erfolgreich ist, weil die Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB erstmals im Beschwerdeverfahren beigebracht wird. Das Grundbuchamt darf dann die Eintragung gemäß § 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB nur bei

Nachweis einer Genehmigung vornehmen (s. hierzu ebenfalls Senat, Beschluss vom 21. März 2024 - V ZB 10/23, juris Rn. 17 f.).

- 16 (2) Entgegen der Rechtsbeschwerde führt aber die entsprechende Anwendung von § 878 BGB, dem ohnehin Ausnahmecharakter zukommt (vgl. MüKoBGB/Lettmaier, 9. Aufl., § 878 Rn. 3; jurisPK-BGB/Vieweg/Egger [15.3.2023], § 878 Rn. 3), nicht dazu, dass eine grundsätzlich im Sinne von § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO angemessene Frist nur deshalb weiter zu verlängern wäre, weil der Antragsteller zwischenzeitlich in seiner Verfügungsbefugnis beschränkt worden ist und er bei einer Antragszurückweisung die aus § 878 BGB folgende Rechtsposition verliert. Es ist bereits umstritten, ob einem Antragsteller die Schutzwirkung des § 878 BGB überhaupt zugutekommen kann, wenn von ihm beizubringende Unterlagen bei Antragstellung (noch) nicht vorliegen (s. näher hierzu Senat, Beschluss vom 21. März 2024 - V ZB 10/23, juris Rn. 15). Das muss hier allerdings nicht entschieden werden. Denn auch unter Berücksichtigung der Schutzwirkung von § 878 BGB bleibt es dabei, dass die von dem Grundbuchamt gesetzte (bereits verlängerte) Frist angemessen und nicht weiter zu verlängern war. § 18 GBO konkretisiert zwar, wie die Rechtsbeschwerde zutreffend bemerkt, die Fürsorgepflicht des Grundbuchamtes, und dem Antragsteller bleiben, wenn das Grundbuchamt eine Zwischenverfügung erlässt, Rang und Rechtswirkungen, die sich nach dem Eingang des Antrags richten, erhalten (vgl. Senat, Beschluss vom 24. April 2017 - V ZB 121/16, WuM 2017, 486 Rn. 11; Beschluss vom 26. Juni 2014 - V ZB 1/12, FGPrax 2014, 192 Rn. 6; KEHE/Volmer, Grundbuchverfahrensrecht, 9. Aufl., § 18 GBO Rn. 1). § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO dient aber, auch wenn eine anstelle einer Zurückweisung des Antrags wegen Fehlens von Eintragungsvoraussetzungen erfolgende Zwischenverfügung (zunächst) zur Rangwahrung und zum Schutz vor nachträglichen Verfügungsbe-

schränkungen führt, nicht dem (längerfristigen) Erhalt einer solchen - etwa entsprechend § 878 BGB gewährten - Rechtsposition, sondern dem geordneten Fortgang des Grundbuchverfahrens (s.o. Rn. 11). Die Angemessenheit einer gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO gesetzten, eventuell bereits verlängerten Frist zur Hebung eines Eintragungshindernisses richtet sich deshalb auch nicht danach, ob nach Antragstellung - unter Umständen zunächst sowohl für den Antragsteller als auch für das Grundbuchamt nicht vorhersehbar - der Verlust einer Rechtsposition wegen nachträglicher Verfügungsbeschränkungen droht, sondern allein danach, wie lange der Zeitraum zur Hebung des Hindernisses nach Grundbuchaktenlage unter Berücksichtigung des Erledigungsinteresses und der Aufgaben des Grundbuchamtes zu bemessen ist.

IV.

17 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst (§ 22 Abs. 1 GNotKG). Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 36 Abs. 3 GNotKG.

Brückner

Göbel

Laube

Grau

Schmidt

Vorinstanzen:

AG Neukölln, Entscheidung vom 12.07.2022 - 47 NK-10847 -
KG, Entscheidung vom 02.03.2023 - 1 W 294/22 -