



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 66/23

vom

7. Dezember 2023

in der Grundbuchsache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 7. Dezember 2023 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

beschlossen:

Auf den Antrag der Beteiligten wird dem Amtsgericht Kreuzberg (Grundbuchamt) untersagt, den Antrag auf Eintragung der Teilung des im Rubrum bezeichneten Grundstücks wegen Nichterledigung von Punkt drei der Zwischenverfügung vom 1. Februar 2023 vor Entscheidung über die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligte ist Eigentümerin eines bebauten Grundstücks, das sich im Geltungsbereich einer am 7. Oktober 2021 in Kraft getretenen Verordnung gemäß § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB, nach der die Begründung von Wohnungseigentum der Genehmigung bedarf, befindet.
- 2 Mit notarieller Urkunde vom 18./20. November 2020 teilte die Beteiligte das Grundstück in 51 Wohnungs- und drei Teileigentumseinheiten und bewilligte die Aufteilung. Unter dem 24. November 2020 beantragte sie den Vollzug der Teilung im Grundbuch. Mit Zwischenverfügung vom 11. Mai 2021 wies das Amtsgericht Kreuzberg - Grundbuchamt - unter Bestimmung einer Frist von einem Monat auf das Fehlen der Abgeschlossenheitsbescheinigung hin; die Frist wurde

sodann um weitere drei Monate verlängert. Im Anschluss an einen weiteren - erfolglosen - Fristverlängerungsantrag wies das Grundbuchamt den Antrag auf Teilung mit Beschluss vom 22. September 2021 zurück. Dagegen wandte sich die Antragstellerin am 24. November 2021 mit einer Beschwerde und legte im Beschwerdeverfahren eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30. November 2021 vor. Das Grundbuchamt half dieser Beschwerde mit Beschluss vom 1. Februar 2023 ab, hob den Zurückweisungsbeschluss auf und erließ eine neue Zwischenverfügung, mit der unter Punkt drei auf das Erfordernis einer Genehmigung nach § 250 BauGB hingewiesen wurde.

3

Die gegen Punkt drei der Zwischenverfügung vom 1. Februar 2023 gerichtete Beschwerde der Beteiligten vom 2. Mai 2023 hat keinen Erfolg gehabt. Mit der von dem Beschwerdegericht zugelassenen Rechtsbeschwerde, über die noch nicht entschieden ist, begehrt die Beteiligte die Aufhebung der Beschwerdeentscheidung, hilfsweise die Zurückverweisung der Sache an das Beschwerdegericht. Nachdem das Grundbuchamt im Anschluss an die Beschwerdeentscheidung und nach Einlegung der Rechtsbeschwerde eine weitere Frist von zwei Monaten für die vollständige Erledigung der Zwischenverfügung vom 1. Februar 2023 gesetzt hat, begehrt die Beteiligte mit dem hier zu bescheidenden Antrag ferner, dem Grundbuchamt zu untersagen, den Antrag auf Eintragung der Teilung wegen Nichterledigung von Punkt drei der Zwischenverfügung vom 1. Februar 2023 vor Entscheidung über die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.

II.

4

Der entsprechend § 76 GBO statthafte (vgl. KEHE/Sternal, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 78 Rn. 73 mwN; s.a. Senat, Beschluss vom 21. Januar 2010 - V ZB 14/10, FGPrax 2010, 97 zu § 64 Abs. 3 FamFG) Antrag ist begründet.

5 1. Das Rechtsbeschwerdegericht hat über die beantragte einstweilige Anordnung nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dabei sind die Erfolgsaussichten der zugelassenen Rechtsbeschwerde und die bei Vollziehung drohenden Nachteile für die Beteiligten gegeneinander abzuwägen. Die Untersagung der Zurückweisung eines Teilungsantrags nach Ablauf einer mittels Zwischenverfügung zur Behebung eines Hindernisses gemäß § 18 Abs. 1 Satz 2 GBO bestimmten Frist wird, nachdem die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung keinen Erfolg hatte, regelmäßig nur in Betracht kommen, wenn die Rechtsbeschwerde Aussicht auf Erfolg hat oder die Rechtslage zumindest zweifelhaft ist (vgl. Senat, Beschluss vom 21. Januar 2010 - V ZB 14/10, FGPrax 2010, 97; Beschluss vom 31. Oktober 2007 - V ZB 114/07, WuM 2008, 95, 96).

6 2. Letzteres ist hier gegeben.

7 a) Ob sich die Zwischenverfügung vom 1. Februar 2023 nach bisherigem Sachstand als rechtmäßig erweisen wird, ist offen. Bei dem Senat sind nach Zurückweisungen von Teilungsanträgen bzw. nach Zwischenverfügungen aufgrund der eingangs genannten Verordnung derzeit sechs zugelassene Rechtsbeschwerden anhängig. Die sich in diesem Zusammenhang stellenden Rechtsfragen - unter anderem die Fragen, ob die entsprechende Anwendung von § 878 BGB auf Teilungserklärungen nach § 8 Abs. 1 WEG auch bei zunächst unvollständigen Teilungsanträgen in Betracht kommen kann und wie es sich auswirkt, wenn die Beschwerde gegen die Zurückweisung des Antrags nach erstmaliger Vorlage der zunächst fehlenden Unterlagen im Beschwerdeverfahren Erfolg hat - sind in der Rechtsprechung des Senats noch nicht geklärt (vgl. zur grds. Anwendbarkeit von § 878 BGB auf Teilungserklärungen Senat, Beschluss vom 12. Oktober 2016 - V ZB 198/15, WuM 2017, 54).

- 8 b) Demgegenüber drohen der Beteiligten bei (erneuter) Zurückweisung des Teilungsantrags Nachteile jedenfalls dann, wenn - was nach dem Vorstehenden gerade offen ist - unterstellt wird, dass sie (derzeit) aufgrund ihres Teilungsantrags (noch) vor der Verfügungsbeschränkung durch die hier in Rede stehende Verordnung geschützt ist, sie dieses Schutzes bei Zurückweisung des Teilungsantrags aber verlustig ginge. Das Erledigungsinteresse des Grundbuchamtes hat deshalb solange zurückzustehen, bis der Senat über die Rechtsbeschwerde entschieden hat.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Kreuzberg (Grundbuchamt), Entscheidung vom 01.02.2023 - 43 TV-6646-80 - KG, Entscheidung vom 17.10.2023 - 1 W 283/23 -