



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 24/23

vom

28. November 2024

in der Grundbuchsache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 28. November 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp und die Richter Dr. Hamdorf, Dr. Malik und Dr. Schmidt

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des Kammergerichts - 1. Zivilsenat - vom 28. 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 im Geltungsbereich der auf der Grundlage von § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB erlassenen Berliner Umwandlungsverordnung vom 21. September 2021 (GVBl. 2021 S. 1175), die am 7. Oktober 2021 in Kraft getreten ist.
- 2 Im Februar 2021 erklärte die Beteiligte die Teilung in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten und beantragte den Vollzug der Teilung im Grundbuch. Mit Zwischenverfügung vom 26. Februar 2021 wies das Grundbuchamt unter Set-

zung einer Frist von einem Monat unter anderem auf das Fehlen der Abgeschlossenheitsbescheinigung hin. Die Frist wurde sodann mehrfach, zuletzt bis zum 11. Oktober 2021, verlängert. Eine erneute Fristverlängerung bis zum 13. Dezember 2021 lehnte das Grundbuchamt ab.

- 3 Mit Beschluss vom 18. Oktober 2021 hat das Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung zurückgewiesen. Hiergegen hat die Beteiligte am 3. November 2021 Beschwerde eingelegt. Dieser hat sie eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20. Oktober 2021 beigefügt und später eine darauf bezogene Ergänzungsbescheinigung vom 11. Januar 2023 vorgelegt. Das Kammergericht hat den Beschluss aufgehoben und das Grundbuchamt unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels angewiesen, der Beteiligten die Vorlage einer Genehmigung nach § 250 BauGB mittels Zwischenverfügung aufzugeben. Dagegen wendet sich die Beteiligte mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde.

II.

- 4 Nach Ansicht des Beschwerdegerichts besteht das von dem Grundbuchamt beanstandete Eintragungshindernis nicht mehr. Die Beteiligte habe in dem Beschwerdeverfahren die zuvor fehlende Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Ergänzungsbescheinigung vorgelegt. Die Begründung von Wohnungseigentum bedürfe nach dem Inkrafttreten der Berliner Umwandlungsverordnung nunmehr jedoch einer Genehmigung nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die das Grundbuchamt im Wege der Zwischenverfügung anzufordern habe. Dem stehe § 878 BGB, der entsprechend auf Teilungserklärungen nach § 8 WEG anwendbar sei, nicht entgegen. Die durch § 878 BGB gewährte Rechtsposition bestehe

von vorneherein nur mit der Einschränkung, dass der Antrag entweder vollzugsreif sei oder innerhalb mit Zwischenverfügung gesetzter angemessener Frist vollzugsreif werde. Mit der rechtmäßigen Zurückweisung des Eintragungsantrags ende die Schutzwirkung von § 878 BGB grundsätzlich, auch wenn die Zurückweisung aufgrund neuer Tatsachen aufgehoben werde; die Beschwerde sei insoweit wie ein neuer Antrag zu behandeln. Die mit Zwischenverfügung vom 26. Februar 2021 gesetzte und mehrfach verlängerte Frist von insgesamt nahezu acht Monaten sei für die Einholung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ausreichend gewesen und habe nicht erneut verlängert werden müssen. Das Grundbuchamt habe bereits berücksichtigt, dass die Behebung des Hindernisses nicht alleine von dem Willen der Beteiligten, sondern von behördlichen Entscheidungen abhängt.

III.

5 Die zulässige Rechtsbeschwerde hat keinen Erfolg. Die Auffassung des Beschwerdegerichts, die Eintragung bedürfe einer Genehmigung nach § 250 BauGB, ist nicht zu beanstanden.

6 1. Gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedarf die Teilung bestehender Wohngebäude der Genehmigung, sofern die Landesregierung gemäß § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB durch Rechtsverordnung ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt hat und sich das Grundstück in dem Geltungsbereich der Verordnung befindet. Das ist hier der Fall. Das Grundbuchamt darf die für den Vollzug der Teilung erforderliche Eintragung deshalb nur bei Nachweis der Genehmigung oder bei Vorlage eines Negativzeugnisses vornehmen (§ 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

7 2. Die entsprechende Anwendung von § 878 BGB auf die Teilungserklärung des Grundstückseigentümers gemäß § 8 WEG führt zu keinem anderen Ergebnis (vgl. ausführlich Senat, Beschluss vom 21. März 2024 - V ZB 10/23, NJW 2024, 1875 Rn. 7 ff.). Denn die Beteiligte hat den Vollzugsantrag zwar zu einem Zeitpunkt gestellt, als der Vollzug der von ihr erklärten Teilung gemäß § 8 WEG mangels entsprechender Rechtsverordnung noch keiner Genehmigung nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedurfte, sie mithin insoweit in ihrer Verfügungsbe-
fugnis noch nicht beschränkt war. Dem Antrag der Beteiligten war aber keine Abgeschlossenheitsbescheinigung beigelegt; nachgereicht hat die Beteiligte diese erst im Beschwerdeverfahren.

8 3. Jedenfalls Letzteres steht im Ergebnis der entsprechenden Anwendung von § 878 BGB entgegen.

9 a) War die Zurückweisung des Eintragungsantrags rechtsfehlerfrei und wird der Beschluss lediglich aufgrund neuer Tatsachen aufgehoben, ist die nicht fristgebundene Grundbuchbeschwerde wie ein neuer Antrag zu behandeln und eine nach Stellung des Antrags auf Vollzug einer Teilungserklärung in Kraft getretene Umwandlungsverordnung im Sinne von § 250 Abs. 1 Satz 1, 3 BauGB zu beachten. Zur näheren Begründung wird auf die Beschlüsse des Senats vom 21. März 2024 (V ZB 10/23, NJW 2024, 1875 Rn. 12 ff.) und vom 19. September 2024 (V ZB 66/23, juris Rn. 11) verwiesen.

10 b) Hier war die Zurückweisung des Vollzugsantrags rechtsfehlerfrei und die Aufhebung des den Antrag auf Eintragung der Teilung zurückweisenden Beschlusses des Grundbuchamtes ist nur erfolgt, weil die zunächst fehlende Abgeschlossenheitsbescheinigung im Beschwerdeverfahren nachgereicht worden ist. Die Beschwerde ist deshalb wie ein neuer Antrag zu behandeln, für den aufgrund

des zwischenzeitlichen Inkrafttretens der Berliner Umwandlungsverordnung der Genehmigungsvorbehalt nach § 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB gilt.

11 aa) Das Vorliegen der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung dafür, dass das Grundbuchamt die Begründung von Wohnungseigentum bzw. die Teilung durch den Eigentümer vollziehen darf (vgl. Senat, Beschluss vom 21. März 2024 - V ZB 10/23, NJW 2024, 1875 Rn. 20 mwN). Folglich steht eine - wie hier - fehlende Abgeschlossenheitsbescheinigung der Eintragung (zunächst) entgegen.

12 bb) Das Grundbuchamt durfte den Antrag jedenfalls nach Ablauf der mit der Zwischenverfügung gesetzten Frist zurückweisen.

13 (1) 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. Erweist sich die gesetzte Frist als zu kurz und besteht Aussicht auf Hebung des Hindernisses, kann die Frist auf Antrag verlängert werden. Dabei kann hier dahinstehen, ob dem Grundbuchamt ein echtes, nach pflichtgemäßem Ermessen auszuübendes Wahlrecht zwischen Antragszurückweisung und Zwischenverfügung zusteht, wenn - behebbare - Eintragungsvoraussetzungen fehlen. Einigkeit besteht nämlich darüber, dass eine Zwischenverfügung zur Beibringung von fehlenden Unterlagen, insbesondere solchen, die erst in einem anderen

Verwaltungsverfahren eingeholt werden müssen (hier: Abgeschlossenheitsbescheinigung), jedenfalls ermessensgerecht ist und dass der Antrag jedenfalls nach Ablauf einer mit der Zwischenverfügung gesetzten angemessenen Frist zurückgewiesen werden darf (vgl. zum Ganzen Senat, Beschluss vom 21. März 2024 - V ZB 10/23, NJW 2024, 1875 Rn. 22 f.).

14 (2) Ob die Frist 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.

15 (a) 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. 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. Die Zwischenverfügung soll ein einmal anhängig gewordenes Antragsverfahren geordnet vorantreiben und zu einem erfolgreichen gesetzeskonformen Abschluss führen. 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. erneut Senat, Beschluss vom 21. März 2024 - V ZB 10/23, NJW 2024, 1875 Rn. 25 mwN).

16 (b) Gemessen daran hält die Zurückweisung des Antrags nahezu acht Monate nach dem Hinweis auf das Fehlen der Abgeschlossenheitsbescheinigung der eingeschränkten Prüfung im Rechtsbeschwerdeverfahren stand. Gegen die

Annahme des Beschwerdegerichts, dass gewöhnlich eine Frist von fast acht Monaten für die Einholung bzw. Nachreichung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ausreicht, ist nichts zu erinnern. Bei dieser Sachlage stand der Eintragung zum Zeitpunkt der Zurückweisung des Antrags ein nicht binnen angemessener Frist behebbares Hindernis entgegen.

- 17 (3) Eine grundsätzlich im Sinne von § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO angemessene Frist ist auch nicht (weiter) zu verlängern, um den durch die Zurückweisung des Antrags bedingten Verlust einer grundsätzlich aus § 878 BGB folgenden Rechtsposition zu verhindern (vgl. Senat, Beschluss vom 21. März 2024 - V ZB 17/23, NJW 2024, 2042 Rn. 16 mwN). Dies gilt auch dann, wenn dies, wie die Rechtsbeschwerde ausführt und was die Regel sein dürfte, nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen haben mag (näher dazu Senat, Beschluss vom 19. September 2024 - V ZB 66/23, juris Rn. 20).

IV.

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

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Schmidt

Vorinstanzen:

AG Neukölln, Entscheidung vom 18.10.2021 - 47 NK-7674 -
KG, Entscheidung vom 28.03.2023 - 1 W 404/21 -