



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 168/16

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 8. November 2016 und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Neukölln - Grundbuchamt - vom 26. Juli 2016 zu Nr. 8 aufgehoben.

Die Sache wird an das Grundbuchamt zur Entscheidung über den Antrag der Beteiligten vom 5. April 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 4. April 2016 teilte die Beteiligte das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten auf und bewilligte die Aufteilung.

4 Den Vollzugsantrag vom Folgetag, bei dem Amtsgericht - Grundbuchamt - am 6. April 2016 eingegangen, hat die Beteiligte im Juni 2016 u. a. mit einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ergänzt.

5 Mit Zwischenverfügung vom 26. Juli 2016 hat das Grundbuchamt u. a. darauf hingewiesen, dass der Eintragung das Fehlen einer Genehmigung nach der Umwandlungsverordnung entgegenstehe (Nr. 8).

6 Am 27. Juli 2016 ist die am Vortag verkündete Erhaltungsverordnung „Rixdorf“ vom 14. Juli 2016 in Kraft getreten (GVBl. Berlin 2016, 470), in deren Geltungsbereich das Grundstück liegt.

7 Die Beteiligte hat Unterlagen zur Behebung von Eintragungshindernissen am 6. September 2016 bei dem Amtsgericht eingereicht und im Übrigen Beschwerde gegen die in der Zwischenverfügung unter Nrn. 2, 3 und 8 erfolgten Beanstandungen eingelegt. Das Kammergericht hat die Zwischenverfügung zu Nrn. 2 und 3 aufgehoben und die Beschwerde im Übrigen zurückgewiesen. Mit

der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Beteiligte weiter die Aufhebung der übrigen Zwischenverfügung erreichen.

II.

- 8 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.

- 9 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 von der Beteiligten bewilligte Aufteilung

ihres Grundstücks bedürfe einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1 UmwandV, hält einer rechtlichen Prüfung nicht stand.

- 10 1. Entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts findet § 878 BGB auf die Teilungserklärung des Grundstückseigentümers nach § 8 Abs. 1 WEG entsprechende Anwendung. Dies gilt mangels abweichender Regelung auch für die sich aus dem Genehmigungserfordernis auf Grund einer Rechtsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB ergebenden Verfügungsbeschränkung des teilenden Grundstückseigentümers, 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.
- 11 2. Der Vollzugsantrag der Beteiligten ist hier vor Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung bei dem Grundbuchamt eingegangen. Zwar hat dieses mit der Zwischenverfügung vom 26. Juli 2016 verschiedene Beanstandungen erhoben, die erst nach dem Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung behoben worden sind. Dies ist aber unschädlich.
- 12 a) Durch den Erlass einer Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO sollen dem Antragsteller der Rang und die sonstigen Rechtswirkungen erhalten bleiben, die sich nach dem Eingang des Antrags richten und durch dessen sofortige Zurückweisung verloren gingen. Die Vorschrift bezieht sich auf die Beseitigung eines der Eintragung entgegenstehenden Hindernisses und ist nicht anwendbar, wenn der Mangel des Antrags nicht mit rückwirkender Kraft geheilt werden kann (Senat, Beschluss vom 13. Oktober 2016 - V ZB 98/15, juris Rn. 5; Beschluss vom 26. Juni 2014 - V ZB 1/12, FGPrax 2014, 192 Rn. 6 jeweils mwN).

- 13 b) Die vorliegend mit der Zwischenverfügung gerügten Mängel des Vollzugsantrages konnten mit rückwirkender Kraft geheilt werden.
- 14 aa) Die Beanstandungen zu Nrn. 1 und 4 der Zwischenverfügung betreffen lediglich Schreibversehen. Unter Nr. 9 wurde die Berichtigung und Ergänzung der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungspläne gefordert, weil in den eingereichten Unterlagen die Wohnungseingangstüren und die Zugänge zu den jeweiligen Balkonen nicht eingezeichnet waren. Auch insoweit hat die Zwischenverfügung einen zulässigen Inhalt, da es um bloße Klarstellungen geht (vgl. auch KG, Grundeigentum 2016, 125 Rn. 10). Dass die Mängel erst mit einem am 6. September 2016 bei dem Amtsgericht eingegangenen Schreiben behoben wurden, ist daher im Hinblick auf die damit bewirkte rückwirkende Heilung unerheblich.
- 15 bb) Die weiteren Beanstandungen unter Nrn. 2 und 3 der Zwischenverfügung hat das Beschwerdegericht als unbegründet angesehen und diese auf die Beschwerde der Beteiligten aufgehoben. Auf deren Hinweis in dem am 6. September 2016 eingereichten Schreiben hat zudem das Amtsgericht die Nrn. 5 und 6, bei denen es um eine vermeintliche Unklarheit des Beginns der Tätigkeit des Verwalters und seines Sitzes ging, als unzutreffend aufgehoben, wie sich aus den Vermerken auf der in der Gerichtsakte befindlichen Zwischenverfügung ergibt.

IV.

16 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 Neukölln, Entscheidung vom 26.07.2016 - 47 NK 10328-16 -
KG, Entscheidung vom 08.11.2016 - 1 W 493/16 -