



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 159/16

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 18. Oktober 2016 und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Mitte - Grundbuchamt - vom 29. August 2016 aufgehoben.

Die Sache wird an das Grundbuchamt zur Entscheidung über den Antrag der Beteiligten vom 1. April 2016 zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 5.000 €.

Gründe:

I.

1

Eigentümerin des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten, in Berlin belegenen, bebauten Grundstücks war die F. S. L..

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 Die F. S. L. beantragte mit am 14. März 2016 bei dem Amtsgericht - Grundbuchamt - eingegangenen Schreiben die Löschung der in Abteilung III lfd. Nr. 4 eingetragenen Grundschuld. Wenig später am selben Tag wurde die Eintragung der Beteiligten als neue Eigentümerin des Grundstücks beantragt.

4 Mit notarieller Urkunde vom 29. März 2016 teilte die Beteiligte das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten auf und bewilligte die Aufteilung. Der Vollzugsantrag der Beteiligten vom 1. April 2016 ist bei dem Amtsgericht - Grundbuchamt - am 4. April 2016 eingegangen.

5 Mit Zwischenverfügung vom 11. April 2016 beanstandete das Grundbuchamt, dass der Nachweis der Vertretungsbefugnis für die im Namen der Grundschuldgläubigerin auftretenden Personen bei Abgabe der Löschungsbe- willigung nicht formgerecht geführt sei. Die Vollmachten und Übersetzungen seien in der Form des § 29 GBO nachzuweisen.

6 Am 25. Mai 2016 ist die am Vortag verkündete Erhaltungsverordnung „Birkenstraße“ vom 3. Mai 2016 in Kraft getreten (GVBl. Berlin 2016, 274), in deren Geltungsbereich das Grundstück liegt.

7 Nachdem am 17. August 2016 beim Amtsgericht die angeforderten Voll- machtsurkunden bezüglich der für die Grundschuldgläubigerin handelnden Per- sonen nebst Übersetzung eingegangen waren, ist das Grundpfandrecht am 25. August 2016 gelöscht und die Beteiligte als Eigentümerin des Grundstücks in das Grundbuch eingetragen worden.

8 Mit Zwischenverfügung vom 29. August 2016 hat das Amtsgericht darauf hingewiesen, dass der Eintragung von Wohnungs- und Teileigentum das Fehlen einer Genehmigung nach der Umwandlungsverordnung entgegenstehe. Die hiergegen gerichtete Beschwerde hat das Kammergericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Beteiligte weiter die Aufhebung der Zwischenverfügung erreichen.

II.

9 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.

10 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.

11 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.

12 2. Der Vollzugsantrag der Beteiligten ist hier vor Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung bei dem Grundbuchamt eingegangen. Dass wegen § 17 GBO vor seiner Behandlung zunächst über die Anträge auf Löschung des Grundpfandrechts und auf Eintragung der Beteiligten als Eigentümerin entschieden werden musste und dies erst nach Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung erfolgen konnte, ist unerheblich. Dies ergibt sich schon daraus, dass der beanstandete formelle Mangel des Löschantrages mit rückwirkender Kraft geheilt worden ist (vgl. dazu 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).

IV.

13 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 Mitte, Entscheidung vom 29.08.2016 - 44 MO 17117-15 -
KG, Entscheidung vom 18.10.2016 - 1 W 477/16 -