



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

V ZB 148/16

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 13. Oktober 2016 und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Neukölln - Grundbuchamt - vom 4. August 2016 zu Nr. 2 aufgehoben.

Die Sache wird an das Grundbuchamt zur Entscheidung über den Antrag der Beteiligten vom 22. Juni 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 14. Juni 2016 teilte die Beteiligte das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten auf und bewilligte die Aufteilung. Auf den am 24. Juni 2016 eingegangenen Vollzugsantrag vom 22. Juni 2016 hat das Amtsgericht - Grundbuchamt - mit Zwischenverfügung vom 25. Juli 2016 darauf hingewiesen, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst dazugehörigen Plänen fehle. Diese Unterlagen hat die Beteiligte noch am gleichen Tag bei dem Grundbuchamt eingereicht.
  
- 4 Am 27. Juli 2016 ist die am Vortag verkündete Erhaltungsverordnung „Körnerpark“ vom 14. Juli 2016 in Kraft getreten (GVBl. Berlin 2016, 472), in deren Geltungsbereich das Grundstück liegt.
  
- 5 Mit Zwischenverfügung vom 4. August 2016 hat das Grundbuchamt darauf hingewiesen, dass zum einen der Kostenvorschuss gemäß anliegender Rechnung einzuzahlen sei (Nr. 1) und zum anderen der Eintragung das Fehlen einer Genehmigung nach der Umwandlungsverordnung entgegenstehe (Nr. 2). Die gegen die Nr. 2 der Zwischenverfügung gerichtete Beschwerde hat das Kammergericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Beteiligte weiter die Aufhebung der Nr. 2 der Zwischenverfügung erreichen.

II.

6 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.

7 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.

8 1. Entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts findet § 878 BGB auf die Teilungserklärung des Grundstückseigentümers nach § 8 Abs. 1 WEG ent-

sprechende Anwendung. Dies gilt mangels abweichender Regelung auch für die sich aus dem Genehmigungserfordernis auf Grund einer Rechtsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB ergebende 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.

9

2. Der Vollzugsantrag der Beteiligten ist hier vor Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung bei dem Amtsgericht - Grundbuchamt - eingegangen. Soweit das Grundbuchamt neben der mit der Rechtsbeschwerde angegriffenen Beanstandung die Eintragung auch von der Einzahlung des mit ihr angeforderten Kostenvorschusses abhängig gemacht hat, ist dies im vorliegenden Zusammenhang unerheblich. Die Zwischenverfügung weist auch insoweit einen zulässigen Inhalt im Sinne des § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO auf (vgl. dazu Demharter, GBO, 30. Aufl., § 18 Rn. 28; KEHE/Volmer, GBO, 7. Aufl., § 18 Rn. 35; Meikel/Böttcher, GBO, § 18 Rn. 82 sowie OLG Jena, Beschluss vom 15. Oktober 2014 - 3 W 390/14, juris Rn. 1 zur Begründungspflicht). Wird der Kostenvorschuss gezahlt, bleiben dem Antragsteller daher auch der Rang und die sonstigen Rechtswirkungen seines Antrages erhalten, die sich nach dessen Eingang richten (vgl. allgemein: 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.

10 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 04.08.2016 - 47 NK 9280-25 -  
KG, Entscheidung vom 13.10.2016 - 1 W 452/16 -