



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 169/16

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 des Beteiligten werden der Beschluss des 1. Zivilsenats des Kammergerichts vom 2. November 2016 und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Neukölln - Grundbuchamt - vom 15. August 2016 aufgehoben.

Die Sache wird an das Grundbuchamt zur Entscheidung über den Antrag des Beteiligten vom 28. September 2015 in Verbindung mit der Ergänzung vom 26. April 2016 zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 5.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Der Beteiligte ist Eigentümer 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 25. September 2015 teilte der Beteiligte das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten auf und bewilligte die Aufteilung.
- 4 Zu dem Vollzugsantrag vom 28. September 2015, beim Amtsgericht - Grundbuchamt - am selben Tag eingegangen, hat der Beteiligte am 26. April 2016 die am Vortag notariell beurkundete Ergänzung der Teilungserklärung und die Abgeschlossenheitsbescheinigung nachgereicht. Auf die mit Zwischenverfügung vom 14. Juni 2016 aufgezeigten Eintragungshindernisse sind am 27. Juni 2016 Unterlagen eingereicht worden.
- 5 Am 28. Juni 2016 ist die am Vortag verkündete Erhaltungsverordnung „Reuterplatz“ vom 7. Juni 2016 in Kraft getreten (GVBl. Berlin 2016, 376), in deren Geltungsbereich das Grundstück liegt.
- 6 Mit Zwischenverfügung vom 11. Juli 2016 hat das Grundbuchamt darauf hingewiesen, dass die mit vorgegangener Verfügung beanstandeten Eintragungshindernisse zwar behoben seien, der Eintragung aber nunmehr das Fehlen einer Genehmigung nach der Umwandlungsverordnung entgegenstehe. Das Kammergericht hat die hiergegen gerichtete Beschwerde zurückgewiesen.

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

II.

7 Das Beschwerdegericht meint, das von dem Grundbuchamt aufgezeigte Eintragungshindernis bestehe, da der durch den Beteiligten beantragte Vollzug der Teilungserklärung einer Genehmigung nach § 1 UmwandV bedürfe und der 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.

8 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 Zwischenverfügung des Grundbuchamts sei zu Recht ergangen, hält einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Die von

dem Beteiligten bewilligte Aufteilung seines Grundstücks bedarf keiner Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1 UmwandV. Dies folgt aus einer entsprechenden Anwendung des § 878 BGB, 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.

IV.

- 9 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 15.08.2016 - 47 NK 13060-15 -
KG, Entscheidung vom 02.11.2016 - 1 W 484/16 -