

letzte Aktualisierung: 20.1.2025

BGH, Urt. v. 20.12.2024 – V ZR 277/23

WEG § 8; BGB §§ 135 Abs. 1 S. 1, 136, 878, 883 Abs. 2, 888; BauGB §§ 15 Abs. 1, 172 Abs. 1 u. 2

Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum trotz vorläufiger Untersagung; relative Unwirksamkeit der Teilung bei Verstoß gegen Untersagung

1a. Teilt ein Grundstückseigentümer, dem die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum mit Blick auf eine im Aufstellungsverfahren befindliche Erhaltungssatzung bzw. -verordnung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. 172 Abs. 2 BauGB vorläufig untersagt ist, sein Grundstück in Wohnungs- oder Teileigentum und beantragt den Vollzug der Teilung, ist die in das Grundbuch eingetragene Teilung gegenüber dem Verbotsgeschützten relativ unwirksam. Der Verbotsgeschützte kann sich gemäß §§ 888, 883 Abs. 2 BGB auf die relative Unwirksamkeit berufen und die Löschung der Rechte verlangen.

1b. Der Widerruf der vorläufigen Untersagung lässt die Teilung nicht wirksam werden, wenn er zu einem Zeitpunkt erfolgt, zu dem die Erhaltungssatzung bzw. -verordnung i. S. d. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bereits in Kraft getreten ist. Dass ein aus der Erhaltungssatzung bzw. -verordnung folgendes Genehmigungserfordernis gemäß § 878 BGB analog unbeachtlich ist, ändert an der relativen Unwirksamkeit der Teilung ebenfalls nichts.

2. Eine relativ unwirksame Teilung in Wohnungs- oder Teileigentum, die trotz Widerrufs der die relative Unwirksamkeit begründenden vorläufigen Untersagung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 172 Abs. 2 BauGB dem Verbotsgeschützten gegenüber unwirksam bleibt, weil vor dem Widerruf die Erhaltungssatzung bzw. -verordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Kraft getreten ist, wird nicht mit dem Inkrafttreten einer gemäß § 250 Abs. 7 Satz 1 BauGB grundsätzlich vorrangigen Umwandlungsverordnung i. S. v. § 250 Abs. 1 BauGB wirksam. Die Eintragung der Teilung führt auch nicht zu einer die relative Unwirksamkeit der Teilung beseitigenden Genehmigungsfiktion nach § 250 Abs. 5 Satz 2 BauGB.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 277/23

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja
JNEU: nein

BGB § 135 Abs. 1 Satz 1, §§ 136, 878, 883 Abs. 2, § 888; BauGB § 15 Abs. 1, § 172 Abs. 1 und 2; WEG § 8

- a) Teilt ein Grundstückseigentümer, dem die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum mit Blick auf eine im Aufstellungsverfahren befindliche Erhaltungssatzung bzw. -verordnung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. 172 Abs. 2 BauGB vorläufig untersagt ist, sein Grundstück in Wohnungs- oder Teileigentum und beantragt den Vollzug der Teilung, ist die in das Grundbuch eingetragene Teilung gegenüber dem Verbotsgeschützten relativ unwirksam. Der Verbotsgeschützte kann sich gemäß §§ 888, 883 Abs. 2 BGB auf die relative Unwirksamkeit berufen und die Löschung der Rechte verlangen.
- b) Der Widerruf der vorläufigen Untersagung lässt die Teilung nicht wirksam werden, wenn er zu einem Zeitpunkt erfolgt, zu dem die Erhaltungssatzung bzw. -verordnung i.S.d. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bereits in Kraft getreten ist. Dass ein aus der Erhaltungssatzung bzw. -verordnung folgendes Genehmigungserfordernis gemäß § 878 BGB analog unbeachtlich ist, ändert an der relativen Unwirksamkeit der Teilung ebenfalls nichts.

BauGB § 15 Abs. 1 Satz 2, § 172 Abs. 1 und 2, § 250 Abs. 1, 5 und 7; WEG § 8

Eine relativ unwirksame Teilung in Wohnungs- oder Teileigentum, die trotz Widerrufs der die relative Unwirksamkeit begründenden vorläufigen Untersagung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB dem Verbotsgeschützten gegenüber unwirksam bleibt, weil vor dem Widerruf die Erhaltungssatzung bzw. -verordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Kraft getreten ist, wird nicht mit dem Inkrafttreten einer gemäß § 250 Abs. 7 Satz 1 BauGB grundsätzlich vorrangigen Umwandlungsverordnung i.S.v. § 250 Abs. 1 BauGB wirksam. Die Eintragung der Teilung führt auch nicht zu einer die relative Unwirksamkeit der Teilung beseitigenden Genehmigungsfiktion nach § 250 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

BGH, Urteil vom 20. Dezember 2024 - V ZR 277/23 - KG
LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Oktober 2024 durch den Richter Dr. Göbel als Vorsitzender, den Richter Dr. Malik, die Richterinnen Laube und Dr. Grau und den Richter Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Kammergerichts - 1. Zivilsenat - vom 14. November 2023 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte ist Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks im klagenden Land Berlin. Am 4. Februar 2020 machte der Senat von Berlin von der in § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB enthaltenen Ermächtigung Gebrauch und erließ eine Verordnung, wonach die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Erhaltungsverordnung der Genehmigung bedarf (GVBl. 2020 S. 38). Im September 2020 wurde die Aufstellung der Erhaltungsverordnung „Alt-Lietzow/Karl-August-Platz“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen, in deren Gebiet das Grundstück des Beklagten liegt. Mit Blick auf diese im Aufstellungsverfahren befindliche Verordnung untersagte das zuständige Bezirksamt dem Beklagten unter dem 3. Dezember 2020 vorläufig die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum bis zum Ablauf des 2. Dezember 2021. Mit Schreiben vom 21. Mai 2021 beantragte der Beklagte bei dem Grundbuchamt den Vollzug der am Tag zuvor erklärten Teilung des Grundstücks in

14 Wohnungs- und zwei Teileigentumseinheiten. Am 22. Juni 2021 wurde die vorbezeichnete Erhaltungsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin veröffentlicht. Mit Bescheid vom 23. Juni 2021 widerrief das Bezirksamt die vorläufige Untersagungsverfügung mit der Begründung, dass mit dem Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung die Grundlage für die vorläufige Untersagung entfallen sei. Am 7. Oktober 2021 trat auf der Grundlage von § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB die Berliner Umwandlungsverordnung vom 21. September 2021 (GVBl. 2021 S. 1175) in Kraft. Am 14. Oktober 2021 legte das Grundbuchamt die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher an. Im Dezember 2021 ließ der Beklagte die Teilungserklärung nebst Eintragungsbewilligung und -antrag erneut beurkunden und beantragte den Vollzug im Grundbuch.

- 2 Mit dem Begehren, gegenüber dem Grundbuchamt eine auf Schließung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher gerichtete Erklärung in der Form des § 29 GBO abzugeben, hat der Kläger bei Land- und Kammergericht Erfolg gehabt. Hiergegen wendet sich der Beklagte mit der von dem Kammergericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts ergibt sich der Anspruch des Klägers auf Abgabe der begehrten Erklärung aus §§ 888, 883 Abs. 2 BGB. Die Begründung des Wohnungseigentums sei gegenüber dem Kläger relativ unwirksam, denn die auf § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB gestützte vorläufige Untersagung sei ein behördliches Verfügungsverbot. Dem Kläger gegenüber sei

die zum Zeitpunkt der Antragstellung im Mai 2021 verbotswidrige Verfügung auch nicht durch den Widerruf der vorläufigen Untersagung wirksam geworden. Die vorläufige Untersagung diene dem Schutz der Erhaltungsziele einer bereits im Aufstellungsverfahren befindlichen Erhaltungsverordnung; sie sei von Gesetzes wegen auf längstens zwölf Monate zu befristen. Dem Verfügungsverbot sei damit der Verlust seiner Wirkung nach Ablauf eines bestimmten Zeitraums immanent. Würden mit dem formellen Ende des Verfügungsverbots zuvor verbotswidrige Verfügungen wirksam, bestünde tatsächlich keine Möglichkeit, die vorläufigen Erhaltungsziele zu sichern. Es sei aber ausgeschlossen, dass der Gesetzgeber ein offensichtlich wirkungsloses Sicherungsmittel habe regeln wollen. Nichts anderes gelte mit Blick auf den nur für die Zukunft wirkenden Widerruf der vorläufigen Untersagung nach Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung.

- 4 Das Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 Abs. 1 BauGB und der anschließende Vollzug der Teilung im Grundbuch führten ebenfalls zu keinem anderen Ergebnis. Im Zeitpunkt der Eintragung sei eine Genehmigung gemäß § 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB wegen der entsprechenden Anwendung von § 878 BGB nicht erforderlich gewesen; die Eintragung führe deshalb nicht zu einer Genehmigungsfiktion nach § 250 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Die Wirksamkeit der Begründung von Wohnungseigentum gegenüber dem Kläger folge auch nicht aus der erneuten Antragstellung im Dezember 2021. Denn nunmehr bedürfe es gemäß § 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB einer Genehmigung.

II.

- 5 Das hält rechtlicher Nachprüfung stand. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass der Kläger von dem Beklagten die Abgabe der für die

Schließung der Wohnungsgrundbücher nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 WEG erforderlichen Erklärung gemäß §§ 888, 883 Abs. 2 BGB verlangen kann.

6 1. Dem Kläger gegenüber ist die trotz der vorläufigen Untersagung erfolgte Begründung von Wohnungs- und Teileigentum relativ unwirksam und bleibt dies auch nach dem Widerruf der Untersagungsverfügung im Anschluss an das Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung.

7 a) Bestimmt eine Rechtsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB, dass die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Erhaltungssatzung (in Berlin: Erhaltungsverordnung, § 30 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB) für die Dauer von höchstens fünf Jahren nicht ohne Genehmigung erfolgen darf, kann gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum vorläufig untersagt werden, wenn ein Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung bzw. -verordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht ist. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt: Gemäß § 1 der Verordnung vom 4. Februar 2020 bedarf die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Erhaltungsverordnung der Genehmigung. Das bebaute Grundstück des Beklagten liegt im Gebiet der eingangs näher bezeichneten Erhaltungsverordnung, deren Aufstellung auf einem im September 2020 gefassten und ortsüblich bekannt gemachten Beschluss beruht. Auf dieser Grundlage ist am 3. Dezember 2020 die vorläufige Untersagung erfolgt.

8 b) Die vorläufige Untersagung der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB ist zivilrechtlich als behördliches Veräußerungsverbot im Sinne von § 136 BGB anzusehen und steht einem gesetzlichen Veräußerungsverbot im Sinne von § 135 Abs. 1 Satz 1

BGB gleich. Sie bewirkt zwar keine Grundbuchsperre, und ein von dem relativen Verbot betroffener Grundstückseigentümer verliert seine Verfügungsbefugnis nicht; vielmehr ist eine verbotswidrige Verfügung in das Grundbuch einzutragen. Teilt aber - wie hier - ein Grundstückseigentümer, dem die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum mit Blick auf eine im Aufstellungsverfahren befindliche Erhaltungssatzung bzw. -verordnung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB vorläufig untersagt ist, sein Grundstück in Wohnungs- oder Teileigentum und beantragt den Vollzug der Teilung, ist die in das Grundbuch eingetragene Teilung gegenüber dem Verbotsgeschützten relativ unwirksam. Der Verbotsgeschützte kann sich gemäß §§ 888, 883 Abs. 2 BGB auf die relative Unwirksamkeit berufen und die Löschung der Rechte verlangen (vgl. Senat, Beschluss vom 19. Dezember 2019 - V ZB 145/18, NJW-RR 2020, 395 Rn. 15 f.).

9 c) Der Widerruf der vorläufigen Untersagung lässt die Teilung nicht wirksam werden, wenn er zu einem Zeitpunkt erfolgt, zu dem die Erhaltungssatzung bzw. -verordnung i.S.d. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bereits in Kraft getreten ist.

10 aa) Eine gegen ein relatives Verfügungsverbot im Sinne von § 135 BGB verstoßende Verfügung wird allerdings grundsätzlich in vollem Umfang wirksam, wenn das Verbot aufgehoben wird (vgl. Senat, Beschluss vom 28. Februar 2013 - V ZB 18/12, BGHZ 196, 243 Rn. 21). Gleiches gilt, wenn der von dem Verbot Geschützte die Verfügung genehmigt oder das durch das Verbot geschützte Recht entfällt (vgl. BGH, Urteil vom 12. Oktober 2006 - IX ZR 109/05, ZIP 2006, 2276). Hintergrund ist, dass in diesen Fällen das geschützte Interesse nicht mehr besteht.

- 11 bb) Hier ist aber weder das Verbot der Teilung in Wohnungs- oder Teileigentum aufgehoben worden noch hat der Verbotsgeschützte - hier: das Bezirksamt - die erfolgte Teilung genehmigt. Auch das geschützte Recht bzw. Interesse ist nicht entfallen.
- 12 (1) In dem Widerruf der vorläufigen Untersagung nach Inkrafttreten der eingangs näher bezeichneten Erhaltungsverordnung, für deren Nichtigkeit entgegen der Ansicht der Revision keine Anhaltspunkte bestehen, liegt, wie das Berufungsgericht zutreffend sieht, keine Aufhebung des Verbots der zuvor erfolgten Teilung in Wohnungs- oder Teileigentum.
- 13 (a) Zwar wird grundsätzlich die ursprüngliche Freiheit des Eigentümers, Wohnungseigentum zu begründen, wiederhergestellt, wenn die zuständige Behörde zu der Erkenntnis gelangt, dass ein Grund für die Versagung der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum nicht mehr vorliegt (vgl. Senat, Beschluss vom 19. Dezember 2019 - V ZB 145/18, NJW-RR 2020, 395 Rn. 14). Hier geht es aber nicht um die Wiederherstellung der Freiheit des Eigentümers, zukünftig Wohnungseigentum zu begründen, sondern darum, ob eine bereits erfolgte verbotswidrige Teilung infolge des Widerrufs der Untersagungsverfügung wirksam wird (vgl. zu dieser Unterscheidung auch BeckOGK/Muthorst, BGB [1.10.2024], § 135 Rn. 205). Das ist nicht der Fall. Die vorläufige Untersagung, mit der dem Grundstückseigentümer die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum untersagt wird, bezweckt in gleicher Weise wie das aus der - zunächst noch im Aufstellungsverfahren befindlichen - Erhaltungsverordnung resultierende Verbot, ohne Genehmigung Wohnungs- oder Teileigentum zu begründen, den Schutz der Gemeinde. Durch die vorläufige Untersagung sollen die gemeindlichen Erhaltungsziele schon vor Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung vor Be-

eintrachtigungen gesichert werden (vgl. Senat, Beschluss vom 19. Dezember 2019 - V ZB 145/18, aaO Rn. 19; Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB [April 2024], § 172 Rn. 86 f.). Nach Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung sichert diese die - zunächst (nur) vorläufig geschützten - Erhaltungsziele bis zum Ablauf der Höchstfrist von fünf Jahren. Angesichts dieses Zusammenspiels von vorläufiger Untersagung und Erhaltungsverordnung scheidet ein Wirksamwerden einer zunächst vorläufig verbotenen Teilung bei einem Widerruf der Untersagungsverfügung nach Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung aus.

- 14 (b) Richtig ist auch die Kontrollüberlegung des Berufungsgerichts: Die vorläufige Untersagungsverfügung ist von Gesetzes wegen zeitlich zu befristen und endet daher selbst in dem Falle, dass sie nicht widerrufen würde, nach maximal zwölf Monaten (§ 15 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB). Die Befristung führt dazu, dass Verfügungen nicht auch dann - unbegrenzt - mit dem Risiko der relativen Unwirksamkeit behaftet bleiben, wenn etwa eine Erhaltungsverordnung entgegen ursprünglicher Absicht nicht in Kraft tritt. Umgekehrt erhält die zuständige Stelle auf diese Weise Zeit, um Untersuchungen und Überlegungen bis zur endgültigen Entscheidung über die Erhaltungsziele abzuschließen; wie vorstehend ausgeführt, ist Zweck der in § 172 Abs. 2 BauGB getroffenen Regelung, die Erhaltungsbelange in dieser Übergangszeit zwischen dem Beschluss der Gemeinde, eine Erhaltungsverordnung aufzustellen, und deren Inkrafttreten vorübergehend zu sichern. Hiermit wäre es nicht zu vereinbaren, wenn eine trotz vorläufiger Untersagung erfolgte, zunächst relativ unwirksame Teilung (auch) dem Verbotsgeschützten gegenüber wirksam würde, wenn die vorläufige Untersagungsverfügung nach Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung durch Fristablauf endete. Der ausdrückliche Widerruf der vorläufigen Untersagung gemäß § 49 Abs. 1 VwVfG nach Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung hat demgegen-

über keine weitergehende Bedeutung. Ob dieser Widerruf sogar rechtlich geboten ist, weil die vorläufige Untersagung nach Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung nicht mehr erforderlich und damit auch nicht mehr verhältnismäßig sein könnte, kann dahinstehen (vgl. VG Berlin, Beschluss vom 17. September 2018 - 19 L 175.18, juris Rn. 59; ähnlich für die Veränderungssperre gemäß § 15 BauGB Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB [April 2024], § 15 Rn. 53).

15 (2) Eine Genehmigung durch das Bezirksamt liegt ebenfalls nicht vor. Auch ist das geschützte Interesse bzw. Recht nach dem Vorgesagten nicht entfallen; vielmehr finden sich die geschützten Erhaltungsziele nunmehr (endgültig) in der vor Widerruf der vorläufigen Untersagung in Kraft getretenen Erhaltungsverordnung wieder.

16 d) Dass ein aus der Erhaltungssatzung bzw. -verordnung folgendes Genehmigungserfordernis gemäß § 878 BGB analog unbeachtlich ist, ändert an der relativen Unwirksamkeit der Teilung entgegen der Auffassung der Revision ebenfalls nichts.

17 aa) Nach der Rechtsprechung des Senats findet § 878 BGB analog auf Teilungserklärungen nach § 8 WEG Anwendung. Nach Stellung des Vollzugsantrags eintretende Verfügungsbeschränkungen sind daher grundsätzlich unbeachtlich (vgl. Senat, Beschluss vom 12. Oktober 2016 - V ZB 198/15, ZfIR 2017, 113 Rn. 20 ff.). Richtig geht die Revision außerdem davon aus, dass eine vorläufige Untersagungsverfügung die Antragstellung als solche nicht hindert, weil ein relatives Verfügungsverbot keine Grundbuchsperre begründet und der von dem relativen Verbot Betroffene seine Verfügungsbefugnis nicht verliert, sodass das Grundbuchamt die Eintragung vorzunehmen hat (s.o. Rn. 8).

- 18 bb) Daraus folgt indes (nur), dass die Verfügungsbeschränkung, die sich aus dem Genehmigungserfordernis nach Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung ergibt, unbeachtlich ist, wenn sie erst nach Eingang des Vollzugsantrags eintritt (vgl. Senat, Beschluss vom 12. Oktober 2016 - V ZB 198/15, ZfIR 2017, 113 Rn. 20 ff.). Danach scheidet hier eine Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB auf der Grundlage der erst nach Eingang des Eintragungsantrags in Kraft getretenen Erhaltungsverordnung aus, und eine Grundbuchsperrung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 6 i.V.m. § 22 Abs. 6 BauGB besteht nicht.
- 19 cc) Die analoge Anwendung von § 878 BGB führt aber aufgrund des bereits beschriebenen (s.o. Rn. 13) Zusammenspiels von vorläufiger Untersagungsverfügung und vor deren Widerruf in Kraft getretener Erhaltungsverordnung nicht dazu, dass der Verbotsgeschützte infolge der Aufhebung der vorläufigen Untersagungsverfügung seinen Schutz verlöre und sich nicht mehr auf die relative Unwirksamkeit gemäß §§ 888, 883 Abs. 2 BGB berufen könnte. Denn anderenfalls könnte der teilende Eigentümer die dem Allgemeinwohl dienenden gemeindlichen Erhaltungsziele letztlich dadurch unterlaufen, dass er gegen die vorläufige Untersagung verstößt und sich das Fehlen der Grundbuchsperrung vor Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung zunutze macht. Hintergrund des Verzichtes auf eine mit der vorläufigen Untersagung gekoppelte Grundbuchsperrung - im Gegensatz zur Grundbuchsperrung nach Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung (vgl. Senat, Beschluss vom 12. Oktober 2016 - V ZB 198/15, ZfIR 2017, 113 Rn. 25) - war aber nicht die Privilegierung des verbotswidrig die Teilung erklärenden und deren Eintragung beantragenden Eigentümers, sondern (allein), dass die vorläufige Untersagung (nur) einen Einzelfall betrifft (vgl. Senat, Beschluss vom 19. Dezember 2019 - V ZB 145/18, NJW-RR 2020, 395 Rn. 20, 22 ff., auch zur Gesetzgebungsgeschichte). Nach Einschätzung des Gesetzgebers ist der vorläufige Schutz der Erhaltungsziele in der Aufstellungsphase bis

zum Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung, die sodann in ihrem Anwendungsbereich eine Grundbuchsperrung für alle Eigentümer begründet, durch ein (nur) gegenüber einem einzelnen Eigentümer wirkendes relatives Verfügungsverbot ausreichend. Dann muss aber zum wirkungsvollen Schutz der Erhaltungsziele eine verbotswidrig erfolgte Verfügung, die grundsätzlich die Schutzwirkung des § 878 BGB analog genießt, auch nach Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung bis zum Ablauf von deren Höchstfrist (maximal fünf Jahre, § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB) relativ unwirksam bleiben.

20 2. Diesen aus der relativen Unwirksamkeit folgenden Schutz hat der Kläger, wie das Berufungsgericht jedenfalls im Ergebnis zutreffend sieht, auch nicht durch das spätere Inkrafttreten der Berliner Umwandlungsverordnung i.S.v. § 250 BauGB, an deren Wirksamkeit entgegen der Ansicht der Revision kein Zweifel besteht (s.a. Grziwotz in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB [April 2024], § 250 Rn. 11 f.), verloren.

21 a) Das gilt zunächst unabhängig davon, dass § 878 BGB analog ebenfalls auf das Genehmigungserfordernis aus § 250 Abs. 1 Sätze 1, 3 BauGB Anwendung findet (vgl. hierzu Senat, Beschluss vom 21. März 2024 - V ZB 10/23, NJW 2024, 1875 Rn. 11), sodass die von dem Beklagten erklärte Teilung im Ausgangspunkt keiner Genehmigung nach § 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB bedurfte und keine Grundbuchsperrung bestand. Auch das führt aber von vorneherein nicht dazu, dass die durch die relative Unwirksamkeit geschützten Erhaltungsziele obsolet werden; insoweit gilt im Ergebnis - wegen der vergleichbaren Schutzzwecke (s. dazu sogleich) - nichts anderes als zu § 172 BauGB (s.o. Rn. 19).

22 b) Aus dem grundsätzlichen Vorrang von Rechtsverordnungen nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB gegenüber den Rechtsverordnungen nach § 172 Abs. 1

Satz 4 BauGB (§ 250 Abs. 7 Satz 1 BauGB; s.a. Senat, Beschluss vom 21. März 2024 - V ZB 17/23, NJW 2024, 2042 Rn. 10; KG, RNotZ 2023, 282 Rn. 22; BeckOK BauGB/Couzinet [1.8.2024], § 250 Rn. 8; Krautzberger/Stüer, UPR 2021, 252, 257; Uechtritz, BauR 2021, 1385, 1394; Grziwotz, ZfIR 2023, 62, 64) folgt mit Blick auf die relative Unwirksamkeit nichts anderes. Insbesondere führt der Vorrang von Umwandlungs- vor Erhaltungsverordnungen in der hier gegebenen Konstellation nicht zum Wegfall des geschützten Interesses an der Sicherung der Erhaltungsziele. Der - auch hier mangels anderweitiger Bestimmungen gemäß § 250 Abs. 7 Satz 2, Abs. 1 Satz 6 BauGB bestehende - grundsätzliche Vorrang der Umwandlungsverordnung hat keine Auswirkungen auf die fortbestehende relative Unwirksamkeit der verbotswidrigen Teilung. Eine relativ unwirksame Teilung in Wohnungs- oder Teileigentum, die trotz Widerrufs der die relative Unwirksamkeit begründenden vorläufigen Untersagung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB dem Verbotsgeschützten gegenüber unwirksam bleibt, weil vor dem Widerruf die Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Kraft getreten ist, wird mit dem Inkrafttreten einer gemäß § 250 Abs. 7 Satz 1 BauGB grundsätzlich vorrangigen Umwandlungsverordnung nicht (absolut) wirksam; der Verbotsgeschützte kann weiterhin gemäß §§ 888, 883 Abs. 2 BGB die Löschung der Eintragung im Grundbuch verlangen. Hintergrund der den grundsätzlichen Vorrang der Umwandlungsverordnung regelnden Bestimmung des § 250 Abs. 7 Satz 1 BauGB ist (nur), dass sich häufig - und so auch hier - der (räumliche) Geltungsbereich von Erhaltungs- und Umwandlungsverordnung überschneidet und die Schutzzwecke - insbesondere: Erhalt bezahlbaren Wohnraums für die örtliche Bevölkerung - vergleichbar sind. Im Interesse des Allgemeinwohls ist daher die Anwendung nur einer dieser Schutzzwecke regelnden Verordnung ausreichend. Gerade mit diesen gleichgelagerten, fortbestehenden Schutzzwecken wäre aber ein Wirksamwerden der relativ unwirksamen Teilung nicht vereinbar.

- 23 3. Die Eintragung der Teilung am 14. Oktober 2021 führt in der hier gegebenen Konstellation auch nicht zu einer die relative Unwirksamkeit der Teilung beseitigenden Genehmigungsfiktion nach § 250 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Das gilt unabhängig davon, dass es einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 5 Satz 1 wegen der analogen Anwendung von § 878 BGB ohnehin nicht bedurfte.
- 24 a) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB liegt, darf das Grundbuchamt Eintragungen nur vornehmen, wenn die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen ist. Erfolgt allerdings eine Eintragung, gilt die Genehmigung als erteilt (§ 250 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BauGB). Auf diese Weise sollen nachträgliche Streitigkeiten über die Wirksamkeit einer Genehmigung vermieden und Sicherheit für den Rechtsverkehr geschaffen werden (vgl. BT-Drucks. 19/24838 S. 33).
- 25 b) Hier geht es aber nicht um die Frage, ob eine Genehmigung i.S.v. § 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB wirksam ist. Vielmehr kommt es allein darauf an, ob eine relativ unwirksame Verfügung - hier: die Teilung gemäß § 8 WEG - durch die Eintragung in das Grundbuch auch dem Verbotsgeschützten gegenüber wirksam werden kann. Dagegen spricht indes (erneut) die Systematik und der Schutzzweck einer vorläufigen Untersagungsverfügung. Ein relatives Verfügungsverbot gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB begründet, wie ausgeführt (s.o. Rn. 8), gerade keine Grundbuchsperrung und hindert eine Eintragung nicht. Das Grundbuchamt ist deshalb im Fall der (nur) relativen Unwirksamkeit - bei Vorliegen aller sonstigen Voraussetzungen - gehalten, die Teilung einzutragen; eine bei Weigerung mögliche Grundbuchbeschwerde des Verfügenden hätte Erfolg (vgl. Senat, Beschluss vom 19. Dezember 2019 - V ZB 145/18, NJW-RR

2020, 395 Rn. 9). Ob die Eintragung nun aber - ggf. sogar erst nach einer Beschwerde - vor oder nach Inkrafttreten einer (weiteren) Verordnung nach § 250 BauGB erfolgt, ist zufällig; sie führt nicht dazu, dass die relative Unwirksamkeit der Verfügung beseitigt wird.

26 c) Dem stehen auch Sinn und Zweck von § 250 Abs. 5 Satz 2 BauGB, Unsicherheiten im Rechtsverkehr zu vermeiden, nicht entgegen.

27 aa) Der Beklagte ist schon nicht schutzwürdig. Denn er hat sein Eigentum verbotswidrig geteilt; dass die vorläufige Untersagung (nur) die relative Unwirksamkeit der verbotswidrigen Teilung und keine Grundbuchsperre nach sich zieht, kann ihm nicht zugutekommen (s.o. Rn. **19**).

28 bb) Der Rechtsverkehr wird bei fortbestehender relativer Unwirksamkeit auch im Übrigen nicht beeinträchtigt. Zwar können Dritte in der hier gegebenen Konstellation das verbotswidrig entstandene Wohnungs- oder Teileigentum gemäß §§ 136, 135 Abs. 2 i.V.m. § 892 Abs. 1 Satz 2 BGB gutgläubig von dem Eigentümer erwerben. Zur Verhinderung eines solchen Erwerbs kann das Verfügungsverbot aber - wie alle relativen Verfügungsbeschränkungen - auf Antrag durch Eintragung in das Grundbuch gesichert werden (vgl. Senat, Beschluss vom 19. Dezember 2019 - V ZB 145/18, NJW-RR 2020, 395 Rn. 20). Unabhängig vom Zeitpunkt der Eintragung der verbotswidrigen Verfügung, der, wie ausgeführt (s.o. Rn. **25**), rein zufällig vor oder nach dem Inkrafttreten einer solchen Umwandlungsverordnung i.S.v. § 250 BauGB liegen kann, ist dann nach der Grundbuchlage ersichtlich, dass ein relatives Verfügungsverbot mit der Folge eines Löschungsanspruchs des Verbotsgeschützten aus §§ 888, 883 Abs. 2 BGB besteht. Weder Wortlaut noch Sinn und Zweck von § 250 Abs. 5 Satz 2 BauGB

lassen aber erkennen, dass gleichwohl die Möglichkeit eines (gutgläubigen) Erwerbs entgegen der im Grundbuch gesicherten Interessen des relativ Verbotsgeschützten bestehen soll; auch der Gesetzesbegründung zu § 250 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist Solches nicht zu entnehmen.

29

4. Dem Anspruch des Klägers auf Abgabe der für die Schließung der Wohnungsgrundbücher erforderlichen Erklärung kann der Beklagte, wie das Berufungsgericht richtig sieht, auch die erneute Antragstellung im Dezember 2021 nicht entgegenhalten. Für diesen nach Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung gestellten neuen Antrag gilt die Genehmigungspflicht aus § 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB; § 878 BGB analog findet auf diesen neuen Antrag keine Anwendung (vgl. Senat, Beschluss vom 21. März 2024 - V ZB 10/23, NJW 2024, 1875 Rn. 19). Soweit die Revision in diesem Zusammenhang auf die grundsätzliche Möglichkeit einer der Eintragung zeitlich nachfolgenden Einigung und die Rechtsprechung des Senats zur Verwendung einer erloschene Vormerkung betreffenden Eintragung durch erneute Bewilligung (vgl. Senat, Urteil vom 26. November 1999 - V ZR 432/98, BGHZ 143, 175, 179 ff.) verweist, verkennt sie, dass das Grundbuch - anders als im Fall der Aufhebung eines mittels eingetragener Vormerkung gesicherten Anspruchs - durch den Vollzug der entgegen der vorläufigen Untersagung erklärten Teilung nicht unrichtig geworden, sondern diese Verfügung lediglich dem Verbotsgeschützten gegenüber relativ unwirksam ist. An der relativen Unwirksamkeit und der Möglichkeit, auf dieser Grundlage gegen die Teilung vorzugehen, ändern die erneute Teilungserklärung und die erneute Antragstellung aber nichts. Ebenso wenig liegt in dem Vorgehen des Verbotsgeschützten gegen die Teilung ein bloßer Formalismus (vgl. zu einem solchen Fall Senat, Urteil vom 26. November 1999 - V ZR 432/98, aaO S. 182).

30 5. Schließlich kann der Beklagte dem klägerischen Anspruch auch nicht den Einwand aus § 242 BGB entgegenhalten (dolo agit, qui petit, quod statim redditurus est). Soweit er meint, dass von einem Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung nach § 250 Abs. 1 Satz 1, Abs. 5 Satz 1 BauGB auszugehen sei, weil Versagungsgründe - namentlich: fehlende ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, § 250 Abs. 4 BauGB - nicht vorlägen, steht diesem erstmaligen Vorbringen in der Revisionsinstanz bereits § 559 Abs. 1 Satz 1 ZPO entgegen.

III.

31 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Göbel

Malik

Laube

Grau

Schmidt

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 14.04.2023 - 22 O 119/22 -
KG, Entscheidung vom 14.11.2023 - 1 U 20/23 -

Verkündet am:

20. Dezember 2024

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle