

letzte Aktualisierung: 17.3.2023

KG, Beschl. v. 10.3.2023 – 1 W 509/22

BauGB § 250 Abs. 1 u. 5; WEG §§ 1, 4 Abs. 1, 8 Abs. 1

Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum; Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt; Genehmigungserfordernis; Nachweis ggü. Grundbuchamt

Im räumlichen Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB ist dem Grundbuchamt vor Eintragung der Umwandlung im Grundbuch als Wohnungseigentum gebuchten Sondereigentums in Teileigentum die Genehmigung nach § 250 Abs. 5 S. 1 BauGB nachzuweisen.

Gründe

I.

Die Beteiligte bewilligte am 31. August 2020 zur UR-Nr. 0.../...des Notars Dr. W...-F...M...in B...die Aufteilung des vormals im Grundbuch von Prenzlauer Berg Blatt 1...N verzeichneten Grundstücks in 21 Wohnungseigentums- und 3 Teileigentumsrechte, darunter das als „GE 5“ bezeichnete Teileigentum. Die Beteiligte nahm dabei Bezug auf die der Urkunde beigelegte Zweitschrift der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2.../3...vom 28. Mai 2013 des Bezirksamts P...von Berlin mit dem Aufteilungsplan. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der von dem Bezirksamt P...von Berlin für das Gebiet „H...“ erlassenen Erhaltungsverordnung vom 27. Mai 2014 (GVBl 2014, 217).

Unter dem 1. Juni 2021 beantragte der Urkundsnotar bei dem Grundbuchamt die Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Das Grundbuchamt gab der Beteiligten mit Verfügung vom 3. Juni 2021 unter Fristsetzung die Vorlage einer Genehmigung nach § 172 Baugesetzbuch auf.

Am 13. Juli 2021 beurkundete Notar Dr. M...zu seiner UR-Nr. 0.../2...die „Änderung zur Teilungserklärung“. U.a. heißt es darin wörtlich:

„Die Anlage 3 zu der Teilungserklärung vom 31.08.2021 wird dahingehend berichtigt, dass anstatt WEG 1, GE 1 und anstatt GE 5, WE 5 heißen muss.“

Der für die Beteiligte handelnde Vertreterin nahm des weiteren Bezug auf die am 2. Juli 2021 ausgestellte Ergänzungsbescheinigung Nr. 2.../4...zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2.../3...vom 28.05.2013 des Bezirksamts P...von Berlin nebst 11 Blatt Aufteilungsplänen und bewilligte die Eintragung der Teilung im Grundbuch.

Das Bezirksamt P...von Berlin teilte dem Grundbuchamt unter dem 15. Dezember 2021 die Erteilung einer Genehmigung nach § 172 BauGB mit und ersuchte um die Eintragung eines Genehmigungsvorbehalts im Grundbuch für die Veräußerung der „WE-Nrn. 4 bis einschließlich 15 sowie 17 bis einschließlich 25 lt. Teilungserklärung“.

Das Grundbuchamt beanstandete mit Verfügung vom 24. Februar 2022 zwei Pläne, die es auf Bitten des Urkundsnotars an diesen zurücksandte. Unter dem 25. April 2022 übersandte der Notar dem Grundbuchamt die von dem Bezirksamt P...von Berlin am 28. März 2022 erteilte Ergänzungsbescheinigung Nr. 2.../2...zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2.../3...vom 28.05.2013 mit zwei Blatt Aufteilungsplänen. In der Ergänzungsbescheinigung wird bestätigt, „dass die in den Aufteilungsplänen mit Nummer 4, 6 bis 15, 17 bis 25 bezeichneten Wohnungen (...) mit Nummer 1 bis 3, 5 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (...) als in sich abgeschlossen gelten“.

Das Grundbuchamt schloss am 28. April 2022 das Grundbuchblatt 1...N und legte u.a. das im Beschlusseingang bezeichnete Wohnungsgrundbuch an. In dessen Bestandsverzeichnis wird das Sondereigentum als „Wohnung Nr. WE5 laut Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.07.2021 und Ergänzungsbescheinigung vom 28.03.2022“ bezeichnet. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 31. August 2020 und vom 13. Juli 2021 Bezug genommen. In Abt. II lfd. Nr. 1 buchte das Grundbuchamt einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 172 BauGB.

Mit bei dem Grundbuchamt am 5. Mai 2022 eingegangenem Schreiben vom 29. März 2022 teilte das Bezirksamt P...von Berlin mit, die Einheit 5 sei in seinem Schreiben vom 15. Dezember 2021 versehentlich als Wohnungseigentum deklariert worden. Das Bezirksamt ersuchte um Eintragung eines Genehmigungsvorbehalts bei den Wohnungen Nr. 4 und 6 bis einschließlich 15 sowie 17 bis einschließlich 25.

Am 20. Oktober 2022 beurkundete Notar Dr. M...zur UVZ-Nr. M 0.../2...eine weitere „Änderung zur Teilungserklärung“. Darin erklärte eine Notariatsangestellte für die Beklagte, die zur UR-Nr. 0.../2...erklärte Berichtigung hinsichtlich der Wohnungseigentumseinheit Nr. 5 sei nicht korrekt. Im Hinblick auf die Ergänzungsbescheinigung Nr. 2.../2...handele es sich um nicht zu Wohnzwecken dienende Räume. Die Berichtigung des Grundbuchs werde bewilligt.

Mit Schreiben vom 21. Oktober 2022 hat Notar Dr. M...die UVZ-Nr. M 0.../2...bei dem Grundbuchamt eingereicht und die Berichtigung des Grundbuchs beantragt. Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 28. Oktober 2022 u.a. darauf hingewiesen, dass zum Vollzug der Eintragung der Nutzungsänderung eine Genehmigung gemäß § 172 BauGB vorzulegen sei. Hiergegen wendet sich Notar Dr. M...mit seiner Beschwerde vom 9. Dezember 2022, der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 14. Dezember 2022 nicht abgeholfen hat.

II.

1. Die Beschwerde ist zulässig, § 71 Abs. 1 GBO. Gegenstand des Rechtsmittels ist allein das in der angefochtenen Zwischenverfügung unter Punkt 2 aufgeführte Eintragungshindernis. Lediglich hierzu verhält sich die Beschwerde, was nicht zu beanstanden ist (Senat, Beschluss vom 17. November 2022 – 1 W 345/22 – FGPrax 23, 4).

2. Die Beschwerde ist auch begründet. Das von dem Grundbuchamt unter Punkt 2 seiner Zwischenverfügung vom 28. Oktober 2022 aufgeführte Eintragungshindernis besteht nicht. Die Zwischenverfügung war insoweit nicht veranlasst, § 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 GBO.

a) Die Bestimmung eines Sondereigentums als Wohnungseigentum, § 1 Abs. 2 WEG, hat den Charakter einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer über ihr Verhältnis untereinander und wird durch Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums, §§ 10 Abs. 3, Abs. 1, 5 Abs. 4 S. 1 WEG. Die Umwandlung eines solchen Wohnungseigentums in Teileigentum setzt deshalb grundsätzlich ebenfalls eine solche Vereinbarung und die Eintragung im Grundbuch voraus (Senat, Beschluss vom 23. April 2013 – 1 W 343/12 – FGPrax 2013, 191, 192).

Diese Eintragung erfolgt auf Antrag, § 13 Abs. 1 S. 1 GBO, wenn diejenigen, deren Rechte von der Umwandlung betroffen werden, die Eintragung bewilligen, § 19 GBO. Betroffen werden grundsätzlich sämtliche Miteigentümer. Die Bewilligung allein des Eigentümers des umzuwandelnden Sondereigentums ist aber ausreichend, wenn die Mitwirkung der übrigen Miteigentümer in der Teilungserklärung wirksam abgedungen worden ist (Senat, a.a.O.). Das ist hier in § 3 der Gemeinschaftsordnung entsprechend geregelt. Diese Gemeinschaftsordnung ist als Bestandteil der am 31. August 2020 zur UR-Nr. M 0.../2...erklärten und durch Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher am 28. April 2022 vollzogenen Teilungserklärung zum Inhalt der Sondereigentumsrechte gemacht worden.

b) Danach ist es hier im Ausgang nicht zu beanstanden, dass das Grundbuchamt von dem Erfordernis einer Bewilligung durch die Beteiligte ausgegangen ist. Das im Beschlusseingang

bezeichnete Sondereigentum ist wirksam als Wohnungseigentum im Grundbuch eingetragen worden.

Die Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher erfolgte auf Grund der Bewilligungen vom 31. August 2020 – UR-Nr. M 0.../2...– und vom 13. Juli 2021 – UR-Nr. M 0.../2...–, auf die in den Bestandsverzeichnissen jeweils Bezug genommen worden ist, § 7 Abs. 3 S. 1 WEG. In der UR-Nr. M 0.../2...wurde die Zweckbestimmung des ursprünglich als „GE 5“ bezeichneten Sondereigentums ausdrücklich in „WE 5“ berichtigt. Das entsprach auch der dort in Bezug genommenen Ergänzungsbescheinigung Nr. 2.../4...des Bezirksamts P...von Berlin vom 2. Juli 2021, die als Anlage der Bewilligung beigelegt und durch die Bezugnahme auf die Bewilligung im Bestandsverzeichnis zum Inhalt des Sondereigentums geworden ist, § 7 Abs. 4 WEG (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 7, Rdn. 9).

Entsprechend ist mit der weiteren Ergänzungsbescheinigung des Bezirksamts P...von Berlin vom 28. März 2022 nicht verfahren worden. Hierzu fehlte bei Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher jede Erklärung der Beteiligten. Die Ergänzungsbescheinigung mit den beigelegten beiden Plänen hatte der Notar lediglich mit Schriftsatz vom 25. April 2022 zur Grundakte gereicht. Ihrer gleichwohl im Bestandsverzeichnis erfolgten Erwähnung fehlt es damit – bislang – an einer Grundlage.

c) Gleichwohl muss die Beteiligte vor Eintragung der Umwandlung des Wohnungseigentums Nr. 5 in Teileigentum nicht den Nachweis einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 S. 6, 22 Abs. 6 S. 1 WEG erbringen.

aa) Allerdings ist ein solcher Nachweis bei der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gegenüber dem Grundbuchamt erforderlich, wenn das betroffene Grundstück im Bereich einer Erhaltungssatzung im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB belegen und mit Gebäuden bebaut ist, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, und eine landesrechtliche Rechtsverordnung hierzu eine Genehmigung voraussetzt, § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB.

Das Grundstück liegt im Bereich einer Erhaltungsverordnung im Sinne des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB, die in Berlin an die Stelle einer Erhaltungssatzung tritt, §§ 246 Abs. 2 S. 1 BauGB, 20 AGBauGB (vgl. Senat Beschluss vom 8. Dezember 2015 – 1 W 518/15 – FGPrax 2016, 4). Das Erfordernis einer Genehmigung ist in § 1 UmwandV 2020 (vom 4. Februar 2020, GVBl. 2020, 38) geregelt.

bb) Hingegen tritt das Genehmigungserfordernis nach § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB im räumlichen Anwendungsbereich von Rechtsverordnungen nach § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB zurück, § 250 Abs. 7 S. 1 BauGB. Dann hat es mit dem Nachweis einer Genehmigung nach § 250 Abs. 5 S. 1 BauGB sein Bewenden (vgl. Grziwotz, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB, § 250, Stand 8/2022, Rdn. 110; Drexler, notar 2021, 252, 255). Die in § 250 Abs. 7 S. 2 BauGB geregelten Ausnahmen liegen hier nicht vor.

(1) Seit 7. Oktober 2021 bedarf die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum bei Bestandsgebäuden in Berlin einer Genehmigung nach § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB. Zu diesem Zeitpunkt ist die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) vom 21. September 2021 (GVBl 2021, 1175) in

Kraft getreten. Der Senat von Berlin hat damit das gesamte Land Berlin als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, § 1 UmwandlungsVO Bln.

(2) Teilweise wird vertreten, die Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum und umgekehrt unterfalle bereits nicht der Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rdn. 3846). Dann wäre Punkt 2 der Zwischenverfügung bereits aus diesem Grund aufzuheben.

Dieser Auffassung wird hingegen mit gewichtigen Argumenten, insbesondere unter Berufung auf die mit § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB verfolgten gesetzgeberischen Ziele widersprochen (so Grziwotz, MittBayNot 2016, 355; ders., in: Meikel, GBO, 12. Aufl., Einl F, Rdn. 24). Teilweise wird vertreten, eine Einbeziehung der Zweckänderung in die Genehmigungspflicht sei wenigstens naheliegend (Langhein, ZNotP 1998, 346, 348; Hertel, DNotI-Report 1997, 159, 160).

Eine Entscheidung zwischen diesen Auffassungen ist hier nicht geboten. Genehmigungspflichtig ist im Rahmen des § 250 BauGB jedenfalls die Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum (Drexler, a.a.O., 256).

Einem solchen Verständnis steht der Wortlaut des § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB nicht entgegen (vgl. OLG München, MittBayNot 2016, 353, 354 zur Unterteilung bereits bestehenden Wohnungs- und Teileigentums; Grziwotz, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., Rdn. 20). Danach bedarf unter den dort näher bestimmten Voraussetzungen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 WEG der Genehmigung. Die Begründung entsprechenden Sondereigentums erfolgt nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes, § 1 Abs. 1 WEG, also entweder durch Vertrag, § 3 WEG, oder wie vorliegend durch Erklärung des Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, § 8 Abs. 1 WEG, § 2 WEG. In beiden Fällen ist zudem die Eintragung im Grundbuch erforderlich, §§ 4 Abs. 1, 8 Abs. 1 WEG (vgl. Hügel/Elzer, a.a.O., § 3, Rdn. 4, § 8, Rdn. 22).

Bei der Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum handelt es sich der Sache nach um eine Änderung der Zweckbestimmung des Sondereigentums, dessen Bestand als solcher, also seine sachenrechtliche Zuordnung gegenüber jedermann, davon allerdings unberührt bleibt (BGH, NZM 2020, 107, 109). Insofern unterscheidet sich die Umwandlung von der Unterteilung bestehenden Sondereigentums. Die Änderung einer solchen durch Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums gemachten Zweckbestimmung, § 10 Abs. 3 WEG, erfolgt nach den §§ 10 bis 29 WEG, § 5 Abs. 4 S. 1 WEG. Insofern wird letztlich Teileigentum auch dann nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes begründet, § 1 Abs. 1 WEG, wenn dem die Umwandlung bereits bestehenden Wohnungseigentums zugrunde liegt.

Die Erstreckung des Genehmigungserfordernisses nach § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB auch bei der Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum hält sich im Rahmen der mit der Einfügung von § 250 BauGB verfolgten gesetzgeberischen Ziele. Die Norm ist durch Art. 1 Nr. 23 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802 vom 22. Juni 2021) in das Baugesetzbuch eingefügt worden. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz sollten die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden (BT-Drs. 19/24838). Die in § 250 BauGB getroffenen Regelungen sollen darauf abzielen, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu erhalten. Mieter sollen vor Verdrängung durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt werden (BT-Drs. 19/24838, 2, 18, 30). Eine solche Gefahr

besteht bei der Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum nicht minder, wenn die Eigentümer damit die Möglichkeit erhalten, bestehenden Wohnraum künftig einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

cc) Dem Vorrang der Genehmigung nach § 250 BauGB steht hier nicht entgegen, dass bei Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher dem Grundbuchamt eine Genehmigung nach § 172 Abs. 1 S. 6, 22 Abs. 6 S. 1 BauGB nachzuweisen war. Das beruhte auf der Antragstellung vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung vom 21. September 2021 (Senat, Beschluss vom 2. Dezember 2021 – 1 W 348/21 – NZM 2022, 109, 110). Eine Genehmigung nach § 250 BauGB hatte die Beteiligte deshalb nicht nachzuweisen, § 878 BGB. Allein durch die Verkündung der UmwandlungsVO Bln entfiel aber die bereits bei Antragstellung bestehende Genehmigungspflicht nach § 172 BauGB nicht.

Das ist nach Vollzug der Teilungserklärung durch das Grundbuchamt aber anders. Der Antrag auf „Berichtigung des Grundbuches“ ist nach Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung bei dem Grundbuchamt gestellt worden. § 878 BGB ist folglich nicht einschlägig, so dass § 250 Abs. 7 S. 1 BauGB zum Tragen kommt.

3. Für das weitere Verfahren weist der Senat ohne Bindungswirkung für das Grundbuchamt darauf hin, dass es mit der Eintragung der geänderten Zweckbestimmung im Grundbuch nicht sein Bewenden haben kann. Dann stünde der Vermerk in Abt. II lfd. Nr. 1 hierzu im Widerspruch. Das erst nach Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher zu den Grundakten gelangte berichtigte Ersuchen des Bezirksamts Pankow von Berlin vom 29. März 2022 dürfte zur Löschung des Vermerks nicht ausreichend sein (vgl. Demharter, GBO, 32. Aufl., § 38, Rdn. 77). Wegen seiner ausdrücklichen Bezugnahme auf den nunmehr nicht mehr maßgeblichen § 172 Abs. 4 S. 5 BauGB ist das Ersuchen insbesondere auch nicht geeignet, die Unrichtigkeit des Grundbuchs nachzuweisen.

Darüber hinaus dürfte der Antrag auf sämtliche Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher der Anlage zu erweitern sein.