

letzte Aktualisierung: 9.8.2024

OLG Frankfurt, Beschl. v. 13.5.2024 – 20 W 65/24

WEG § 8; BGB §§ 878, 890; BauGB §§ 250, 201a

Anwendbarkeit von § 878 BGB bei Eintritt öffentlich-rechtlicher Genehmigungserfordernisse

1. § 878 BGB findet entsprechende Anwendung bei Eintritt eines öffentlich-rechtlichen Genehmigungserfordernisses in Folge des Inkrafttretens einer Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB, hier der UmwandlGV (Hessen), für die Aufteilung einer Immobilie in Wohnungs- bzw. Teileigentum nach § 8 WEG durch den Eigentümer.
2. Bezieht sich die Teilungserklärung nach § 8 WEG auf zwei Grundstücke im Rechtssinn führt erst der Eingang der auf Verfügung des Rechtspflegers nachgereichten Vereinigungserklärung nach § 890 BGB bei dem Grundbuchamt zum Eintritt einer Bindungswirkung entsprechend § 878 BGB. Eine Rückwirkung auf den Zeitpunkt des Eingangs der Teilungserklärung ist ausgeschlossen, weil der Antrag zu diesem Zeitpunkt auf einen nicht eintragungsfähigen Inhalt gerichtet war.

Gericht:	OLG Frankfurt 20. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	13.05.2024
Aktenzeichen:	20 W 65/24
ECLI:	ECLI:DE:OLGHE:2024:0513.20W65.24.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 8 WEG, § 878 BGB, § 890 BGB, § 172 BauGB, § 201a BauGB ... mehr

Zeitpunkt des Eintritts der Bindungswirkung entsprechend § 878 BGB bei der Teilung in Wohnungs-/Teileigentum nach § 8 WEG

Leitsatz

1. § 878 BGB findet entsprechende Anwendung bei Eintritt eines öffentlich-rechtlichen Genehmigungserfordernisses in Folge des Inkrafttretens einer Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB, hier der UmwandIGV (Hessen), für die Aufteilung einer Immobilie in Wohnungs- bzw. Teileigentum nach § 8 WEG durch den Eigentümer.

2. Bezieht sich die Teilungserklärung nach § 8 WEG auf zwei Grundstücke im Rechtssinne führt erst der Eingang der auf Verfügung des Rechtspflegers nachgereichten Vereinigungserklärung nach § 890 BGB bei dem Grundbuchamt zum Eintritt einer Bindungswirkung entsprechend § 878 BGB. Eine Rückwirkung auf den Zeitpunkt des Eingangs der Teilungserklärung ist ausgeschlossen, weil der Antrag zu diesem Zeitpunkt auf einen nicht eintragungsfähigen Inhalt gerichtet war.

Anmerkung

Das erstinstanzliche Aktenzeichen wird aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes nicht mitgeteilt.

☐ Verfahrensgang

vorgehend AG Frankfurt am Main, 16. Januar 2024, ..., Beschluss
nachgehend BGH Karlsruhe, V ZB 22/24

Tenor

Unter Zurückweisung der Beschwerden im Übrigen wird die Zwischenverfügung vom 30.05.2022 aufgehoben, die Zwischenverfügung vom 16.01.2024 wird abgeändert und klarstellend bzw. ergänzend wie folgt neu gefasst:

Dem beantragten Vollzug der Teilungserklärung vom 17.03.2022 (UVZ-Nr. ... des verfahrensbevollmächtigten Notars) im Grundbuch steht als Hindernis entgegen, dass der erforderliche Nachweis nach § 250 Abs. 1 S. 1, § 250 Abs. 5 BauGB nicht vorliegt.

Zur Beseitigung des Hindernisses ist innerhalb von zwei Monaten ab Zustellung dieses

Beschlusses die Genehmigungserklärung der zuständigen Behörde oder deren Erklärung, dass die Genehmigungspflicht nicht besteht, jeweils gemäß § 250 Abs. 5 BauGB in Form öffentlicher oder öffentlichen beglaubigter Urkunde (§ 29 GBO), bei dem Grundbuchamt einzureichen.

Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe

I.

Im Bestandsverzeichnis des eingangs bezeichneten Grundbuchblatts waren ursprünglich zwei Flurstücke der Flur ... verzeichnet: unter der lfd. Nr. 1 das Flurstück ... und unter der lfd. Nr. 2 das Flurstück Diese sind am 24.05.2022 vereinigt und unter der lfd. Nr. 3 neu eingetragen worden. Die Antragstellerin ist aufgrund Auflassung vom 29.06.2020 seit 06.11.2020 als Eigentümerin des genannten Grundbesitzes im Grundbuch eingetragen.

Mit bei dem Grundbuchamt am 29.03.2022 eingegangenem Schreiben vom 23.03.2022 (Bl. 1 d. A.) hat der verfahrensbevollmächtigte Notar dort seine Urkunde UVZ-Nr. ... (Bl. 2 ff. d. A.) - Teilungserklärung nach § 8 WEG mit Gemeinschaftsordnung - mit dem Antrag eingereicht, diese im Grundbuch zu wahren. Im Abschnitt I der Urkunde ist der betroffene „Grundbesitz“ unter Angabe des Grundbuchblatts und unter Bezugnahme auf die Nrn. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses sowie die Flurangaben Flur ..., Flurstück ..., und Flur ..., Flurstück ..., bezeichnet.

Ausweislich der unter Abschnitt II beurkundeten Erklärungen teilt die Antragstellerin das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute „Grundstück“, das ausweislich der Angaben in Abschnitt I der Urkunde acht Wohneinheiten und eine Ladeneinheit umfasst, nach § 8 WEG in Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an acht Wohnungen und einer aus nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen bestehenden Einheit auf. Aus den beigelegten Planunterlagen ergibt sich, dass das Gebäude auf beiden eingangs genannten Flurstücken errichtet ist.

Dem Antrag beigelegt war eine Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreisausschusses des X-kreises vom 14.02.2022 (in Kopie Bl. 28 f. d. A.), die sich ausweislich der Angaben zum Betreff ausschließlich auf das Flurstück ... bezog. In dieser wurde bescheinigt, dass die gemäß Aufteilungsplan näher bezeichneten Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume auf dem „o. g. Grundstück“ in sich abgeschlossen seien.

Der Rechtspfleger des Grundbuchamts hat mit Verfügung vom 31.03.2022 (Bl. 44 d. A.) dem verfahrensbevollmächtigten Notar mitgeteilt, dass der beantragten Eintragung ein Hindernis entgegenstehe, zu dessen formgerechter Behebung gemäß § 18 GBO er eine Frist von einem Monat setzte. Sinngemäß hat der Rechtspfleger weiter ausgeführt, dass laut Abgeschlossenheitsbescheinigung nur das Flurstück. ... geteilt werde, während aus der Teilungserklärung allerdings die Grundstücke Nrn. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses als zu teilendes Grundstück ersichtlich seien. Es sei klarzustellen, welche Flurstücke geteilt werden sollen; gegebenenfalls sei eine vorherige Vereinigung in der Form des § 29 GBO nötig.

Nachdem das Grundbuchamt dem Verfahrensbevollmächtigten auf dessen Anforderung die Abgeschlossenheitsbescheinigung zurückgereicht hatte, hat dieser mit Schriftsatz vom 11.05.2022 (Bl. 50 d. A.) diese Bescheinigung in einer berichtigten Fassung (Bl. 60 f. d. A.) eingereicht, die nunmehr auch das Flurstück ... im Betreff bezeichnet, sowie eine Erklärung der Antragstellerin vom 21.04.2022 (Bl. 51 f. d. A.), ausweislich derer die Antragstellerin die Vereinigung der unter den lfd. Nrn. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses geführten Grundstü-

cke bewillige und beantrage. Der Schriftsatz vom 11.05.2022 trägt zwei Eingangsstempel des Amtsgerichts Frankfurt am Main: vom 13.05.2022 (10:30 Uhr) und vom 16.05.2022 (8:00 Uhr).

Aufgrund dieses Antrags hat das Grundbuchamt die Vereinigung der Grundstücke am 24.05.2022 im Grundbuch eingetragen.

Mit Verfügung vom 30.05.2022 (Bl. 74 f. d. A.) hat der Rechtspfleger des Grundbuchamts dem verfahrensbevollmächtigten Notar bezugnehmend auf dessen Urkunde UVZ-Nr. ... (die Teilungserklärung) mitgeteilt, der beantragten Eintragung stehe noch ein weiteres Hindernis entgegen, zu dessen Beseitigung er eine Frist von zwei Monaten gesetzt hat. Zum Vollzug der Teilung sei noch „die Unbedenklichkeitsbescheinigung gem. § 250 Abs. 5 BauGB“ vorzulegen.

Mit Schreiben vom 21.11.2023 (Bl. 77 d. A.), auf das wegen seiner Einzelheiten verwiesen wird, hat der Rechtspfleger des Grundbuchamts an die Erledigung der Zwischenverfügung vom 30.05.2022 erinnert und nochmals eine Frist von zwei Monaten gesetzt.

Daraufhin hat der verfahrensbevollmächtigte Notar mit Schriftsatz vom 06.12.2023 (Bl. 80m. Rs.) erklärt, gegen die Zwischenverfügung vom 30.05.2022 Beschwerde einzulegen. Er hat zur Begründung ausgeführt, das Gesetz zur Mobilisierung von Wohnraum vom 14.06.2021 sei am 22.06.2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht worden und am 23.06.2021 in Kraft getreten. Die von der Gemeinde aufgrund dieser Ermächtigungsgrundlage erlassene Satzung sei allerdings erst am 12.05.2022 und damit nach dem Eingang des Antrags auf Wahrung der Teilungserklärung beim Grundbuchamt in Kraft getreten. Vor diesem Hintergrund könne die Eintragung nicht von der Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 250 Abs. 5 BauGB abhängig gemacht werden.

Mit Schreiben vom 12.12.2023 (Bl. 82 d. A.) hat der Rechtspfleger des Grundbuchamts darauf hingewiesen, dass für die Genehmigung nach § 250 BauGB auf das Inkrafttreten dieser Vorschrift abzustellen sei und nicht auf die Satzung der Gemeinde. § 250 BauGB, nach welchem die Genehmigungspflicht bestehe, sei jedenfalls bereits seit dem 23.06.2021 in Kraft, so dass vorliegend eine Genehmigung erforderlich sei.

Nachdem in der Folge eine Äußerung ausgeblieben war, hat der Rechtspfleger des Grundbuchamts mit Beschluss vom 16.01.2024 (Bl. 84 m. Rs. d. A.) der Antragstellerin erneut mitgeteilt, es stehe dem Vollzug des Antrags auf Eintragung der Teilung (weiterhin) entgegen, dass die „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ gem. § 250 Abs. 5 BauGB fehle. Diese sei nachzureichen. Für die Behebung des Hindernisses werde eine Frist von (erneut) zwei Monaten gesetzt.

Nach Fristablauf hat der Rechtspfleger des Grundbuchamts mit Schreiben vom 26.03.2024 (Bl. 87 d. A.) an die Erledigung der Zwischenverfügung vom 16.01.2024 erinnert, woraufhin der verfahrensbevollmächtigte Notar mit Schriftsatz vom 09.04.2024 (Bl. 90 d. A.) erklärt hat, (auch) gegen den Beschluss vom 16.01.2024 Beschwerde einzulegen.

Mit Beschluss vom 11.04.2024 (Bl. 91 f. d. A.) hat der Rechtspfleger des Grundbuchamts jener Beschwerde vom 09.04.2024 nicht abgeholfen und die Akten dem Senat mit Verfügung vom gleichen Tag (Bl. 93 d. A.) zur Entscheidung vorgelegt.

Zu den Gründen hat er sinngemäß ausgeführt, dass auf das Inkrafttreten der Vorschrift des § 250 BauGB am 23.06.2021 abzustellen sei, also vor Antragsingang, so dass vorliegend eine Genehmigungspflicht bestehe.

Im Verfahren vor dem Senat, der dem Verfahrensbevollmächtigten mit Schreiben des Be-

richterstatters vom 25.04.2024 (Bl. 96 d. A.) mitgeteilt hat, dass eine Entscheidung über die Beschwerde ab dem 06.05.2024 erfolgen solle, hat sich die Antragstellerin nicht weiter geäußert.

II.

A. Die Beschwerden vom 06.12.2023 und vom 09.04.2024 gegen die weitgehend inhaltsgleichen Zwischenverfügungen vom 30.05.2022 und vom 16.01.2024 sind zulässig.

1. Zwar hat das Grundbuchamt ausschließlich über die Beschwerde vom 09.04.2024 die nach § 75 GBO gebotene Entscheidung im Abhilfeverfahren getroffen und sich zu der vorhergehenden Beschwerde vom 06.12.2023 auch in der Vorlegeverfügung nicht verhalten. Eine fehlende Entscheidung über die Nichtabhilfe hindert das Beschwerdegericht aber nicht daran, über das Rechtsmittel zu erkennen (Sellner in Bauer / Schaub, GBO, 5. Aufl., § 75 GBO, Rn. 18). Weil vorliegend die beiden angefochtenen Zwischenverfügungen im Wesentlichen inhaltsgleich sind, geht der Senat davon aus, dass das Grundbuchamt mit dem Erlass der neueren die vorhergehende als gegenstandslos angesehen hat, so dass eine Rückgabe zu Durchführung eines Abhilfeverfahrens auch insoweit nicht angezeigt war.

2. Die Beschwerden sind gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft. Denn Entscheidung im Sinne der Norm ist auch eine Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 S. 1 GBO (vgl. Senat, Beschluss vom 30.03.2022, Az. 20 W 17/22, Tz. 23; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 07.09.2022, Az. 19 W 64/21, Tz. 28, beide zitiert nach juris), mit welcher das Grundbuchamt unter Fristsetzung die Behebung eines der beantragten Eintragung entgegenstehenden Hindernisses ermöglicht.

3. Der Zulässigkeit der Beschwerde gegen eine Zwischenverfügung steht nicht entgegen, dass die Frist zur Behebung des Hindernisses bei Einlegung der Beschwerde bereits abgelaufen ist, solange eine Zurückweisung des Antrags noch nicht erfolgt ist (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 25.09.2012, 3 Wx 31/12, Tz. 21; OLG München, Beschluss vom 15.01.2019, 34 Wx 389/18, Tz. 13; beide juris; Demharter, GBO, 33. Aufl., § 71 GBO, Rn. 34), was vorliegend für beide angefochtenen Zwischenverfügungen gilt. Daran ändert sich auch nichts dadurch, dass das Grundbuchamt vorliegend über einen erheblichen Zeitraum eine Antragszurückweisung trotz nicht erfolgter Beseitigung des Hindernisses vermieden hat.

4. Es ist davon auszugehen, dass die seitens des Notars erfolgten Beschwerdeeinlegungen namens der antragsberechtigten Antragstellerin aufgrund der Ermächtigung des § 15 GBO erfolgt sind (vgl. Demharter, a. a. O., § 15 GBO, Rn. 20 m. w. N.).

5. Die Beschwerden sind auch im Übrigen zulässig, insbesondere formgerecht nach § 73 GBO bei dem Grundbuchamt eingelegt worden.

B. Die Rechtsmittel haben in der Sache nur insoweit Erfolg, als die ältere Zwischenverfügung vom 30.05.2022 zur Klarstellung aufzuheben und die inhaltsgleiche - in Beschlussform ergangene - Zwischenverfügung vom 16.01.2024 um ein Mittel der Beseitigung des Hindernisses zu ergänzen war.

1. Weil der Senat - wie gesagt - davon ausgehen muss, dass das Grundbuchamt mit dem Erlass der neueren Zwischenverfügung die vorhergehende inhaltsgleiche als gegenstandslos angesehen hat, war dies zur Klarstellung in Form der Aufhebung dieser Verfügung durch den Senat auszusprechen.

2. In der Sache ist das Grundbuchamt allerdings im Ergebnis zutreffend davon ausgegangen, dass dem Vollzug der Teilungserklärung vom 17.03.2022 im Grundbuch derzeit als Hindernis entgegensteht, dass die Antragstellerin den für die Eintragung erforderlichen Nachweis nach

§ 250 Abs. 5 S. 1 BauGB nicht erbracht hat, den das Grundbuchamt in der Bezeichnung ungenau, aber durch Angabe der zutreffenden Vorschrift hinreichend verständlich, als „*Unbedenklichkeitsbescheinigung nach § 250 Abs. 5 BauGB*“ bezeichnet hat. Mittel zur Behebung des Hindernisses sind, wie der Antragstellerin in Klarstellung und Ergänzung der angefochtenen Zwischenverfügung aufzugeben war, die Vorlage einer Genehmigung im Sinne § 250 Abs. 5, Abs. 1 S. 1 BauGB oder eines Nachweises des Nichtbestehens der Genehmigungspflicht im Sinne von § 250 Abs. 5 BauGB jeweils in grundbuchmäßiger Form (§ 29 GBO).

a) Die vorliegend mit Urkunde vom 17.03.2022 erklärte Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an dem verfahrensgegenständlichen Grundbesitz durch Aufteilung nach § 8 WEG unterliegt in sachlicher und zeitlicher Hinsicht dem Genehmigungserfordernis des § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB, so dass für die Wahrung der Teilung im Grundbuch ein Nachweis nach § 250 Abs. 5 S. 1 BauGB erforderlich ist.

aa) Die betroffene Immobilie fällt in den sachlichen Anwendungsbereich des § 250 BauGB.

(1) Mit dem durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) eingefügten § 250 BauGB mit Gültigkeit seit dem 21.06.2021 hat der Bundesgesetzgeber für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 201a Abs. 3 und 4 BauGB) mit dem Ziel einer Erhaltung von Mietwohnraum die Bildung von Wohnungseigentum an Bestandsimmobilien unter ein präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt (vgl. Battis / Krautzberger / Löhr, BauGB, 15. Aufl., § 250 BauGB, Rn. 9) gestellt. Gemäß § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB sind die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung die betroffenen Gebiete zu bestimmen, und nicht - wovon wohl die Beschwerde und das Grundbuchamt ohne nähere Begründung ausgehen - die Gemeinden durch Satzung.

(2) Die hessische Landesregierung hat hiervon mit der Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch vom 28.04.2022 (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung - UmwandIGV -, GVBl., S. 234) Gebrauch gemacht.

§ 3 Abs. 1 UmwandIGV unterstellt Wohngebäude, die bereits am 12.05.2022 bestanden und in den in § 2 UmwandIGV bezeichneten Gebieten belegen sind, dem Genehmigungserfordernis des § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB. Darüber hinaus hat der hessische Landesverordnungsgeber auch von der ihm mit § 250 Abs. 1 S. 6 BauGB weiterhin eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Höchstanzahl von fünf Wohnungen nach § 250 Abs. 1 S. 2 BauGB, bis zu der ein Gebäude von der Genehmigungspflicht ausgenommen ist, zu erhöhen, und zwar auf sechs Wohneinheiten (§ 3 Abs. 2 UmwandIGV).

An der Wirksamkeit dieser Rechtsverordnung sind keine Bedenken erkennbar geworden. Insbesondere hat der Verordnungsgeber in der Begründung (Anlage zu § 4 UmwandIGV), die nach § 250 Abs. 1 S. 5 BauGB erforderlich ist, anhand im Einzelnen angegebener Werte belegt, dass die in § 201a S. 4 Nr. 1 bis 4 BauGB für das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts heranzuziehenden Kriterien (Indikatoren) für die in § 2 UmwandIGV bezeichneten Gemeinden relevante Schwellenwerte überschreiten.

(3) Die vorliegend betroffene Immobilie erfüllt die vorgenannten sachlichen Voraussetzungen der Genehmigungspflicht. Die Gemeinde (Stadt) Stadt1, in welcher diese belegen ist, ist in § 2 Nr. 3 UmwandIGV als Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a S. 1 BauGB bestimmt.

Ausweislich des Abschnitts I (Vorbemerkung) der Teilungserklärung vom 17.03.2022 war das vorliegend betroffene Grundeigentum zum Zeitpunkt der Beurkundung der Erklärung und da-

mit an dem in § 3 Abs. 1 UmwandlGV bezeichneten Stichtag bereits mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das acht Wohneinheiten und eine Ladeneinheit umfasst, so dass es die sachlichen Voraussetzungen der Genehmigungspflicht nach § 250 BauGB i. V. m. §§ 2 und 3 UmwandlGV erfüllt.

bb) (1) In zeitlicher Hinsicht wird die genannte Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum an einer Immobilie dadurch ausgelöst, dass die Landesregierung eine diese erfassende Rechtsverordnung im Sinne des § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB erlässt (vgl. Couzinet in BeckOK BauGB, 61. Ed. Stand: 01.02.2024, § 250 BauGB, Rn. 20). Die Genehmigungspflicht gilt ab dem Tag des Inkrafttretens einer solchen eine Immobilie erfassenden Rechtsverordnung und nicht - wie aber das Grundbuchamt insoweit rechtsfehlerhaft angenommen hat - (rückwirkend) bereits ab den Zeitpunkt des Inkrafttretens von § 250 BauGB am 21.06.2021.

Die UmwandlGV ist nach ihrem § 6 am Tag nach der Verkündung in Kraft getreten; die Verkündung ist in dem Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 15 erfolgt, das am 11.05.2022 ausgegeben wurde, so dass diese am Folgetag, dem 12.05.2022, in Kraft getreten ist.

(2) Das den Eigentümer einer betroffenen Immobilie in seiner Befugnis zu deren Aufteilung in Wohnungseigentum nach § 8 WEG beschränkende Genehmigungserfordernis aus § 250 BauGB steht - wovon wohl auch das Grundbuchamt allerdings ohne nähere Begründung und Bezeichnung einer Norm ausgegangen ist - entsprechend § 878 BGB der Wahrung der Teilungserklärung im Grundbuch ohne Vorlage einer Genehmigung nur dann entgegen, wenn es zum Zeitpunkt der Antragstellung bestanden hat. Ein nach Antragstellung und noch vor Eintragung einer Aufteilung in Kraft tretendes Genehmigungserfordernis ist hingegen unbeachtlich.

(a) Nach § 878 BGB wird eine von dem Berechtigten in Gemäßheit der §§ 873, 875, 877 BGB abgegebene Erklärung nämlich nicht dadurch unwirksam, dass der Berechtigte in der Verfügung beschränkt wird, nachdem die Erklärung für ihn bindend geworden ist und der Antrag auf Eintragung bei dem Grundbuchamt gestellt worden ist.

(b) Sinn der Vorschrift ist es, die Beteiligten an einem Grundstücksgeschäft davor zu schützen, dass während des Verfahrens vor dem Grundbuchamt, auf dessen Dauer sie keinen Einfluss haben, eintretende Beschränkungen der Verfügungsbefugnis des Rechtsinhabers noch dazu führen, dass das Geschäft scheitert (vgl. Herrler in Grüneberg, BGB, 83. Aufl., § 878 BGB, Rn. 1; Lettmeier in Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl., § 878 BGB, Rn. 1).

Nach allgemeinen Grundsätzen müssen alle Wirksamkeitsvoraussetzungen eines Rechtsgeschäfts bei dessen Vollendung vorliegen. Weil die Verfügung über Rechte an einer Immobilie nach dem Eintragungsgrundsatz aber erst bei einem Zusammentreffen von Einigung und Eintragung vollendet ist, käme es für das Vorliegen von Verfügungsbeschränkungen ohne die Regelung des § 878 BGB auf den nach Antragstellung bei dem Grundbuchamt nicht mehr dem Einfluss der Beteiligten unterliegenden Zeitpunkt der Eintragung an, der abhängig von dem Geschäftsanfall bei dem Grundbuchamt Wochen oder auch Monate nach Antragstellung liegen kann (vgl. Heinze in Staudinger, BGB, Neubearb. 2018, Update 30.06.2021, § 878 BGB, Rn. 1, nach juris). Träte nach der Antragstellung demnach eine Beschränkung der Verfügungsbefugnis ein, hinge es letztlich vom Zufall ab, ob die Übertragung bzw. Änderung des Rechts zustande käme. Vor diesem für die Beteiligten nicht beeinflussbaren Risiko soll sie § 878 BGB schützen.

(c) Zwar gehört die vorliegend gegenständliche Teilungserklärung zur Bildung von Wohnungs- und Teileigentum nach § 8 WEG nicht zu den in § 878 BGB ausdrücklich bezeichneten Erklä-

rungen nach §§ 873, 875, 877 BGB. Denn die wohnungseigentumsrechtliche Teilungserklärung ist weder auf Übertragung des Eigentums (§ 873 BGB) noch auf Aufhebung eines Rechts (§ 875 BGB) gerichtet und stellt auch keine auf die Änderung des Rechts an einem Grundstück gerichtete Erklärung im Sinne des § 877 BGB dar.

Allerdings ist wegen der vergleichbaren Interessenlage nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Beschlüsse vom 12.10.2016, V ZB 198/15, Tz. 13 ff. und vom 01.12.2016, V ZB 200/15, Tz. 4; beide juris) und der dieser folgenden inzwischen ganz herrschenden Auffassung in Literatur und Rechtsprechung (vgl. auch die Nachweise zu der schon seinerzeit überwiegenden Ansicht bei BGH, Beschluss vom 12.10.2016, juris Tz. 11; in der Folge zudem KG Berlin, Beschlüsse vom 04.05.2017, 1 W 173/17, Tz. 10, vom 04.05.2017, 1 W 173/17, Tz. 10 und vom 24.11.2021, 1 W 347/21, Tz. 5; jeweils juris sowie unter Aufgabe der in Vorauflagen vertretenen Gegenansicht: Schöner / Stöber, GrundbuchR, 16. Aufl., Rn. 2846 und Demharter, a. a. O., § 13 GBO, Rn. 9) der Anwendungsbereich des § 878 BGB nicht auf die darin bezeichneten Verfügungen beschränkt, sondern dessen entsprechende Anwendung auch für die Erklärung nach § 8 WEG eröffnet.

Denn § 878 BGB bringt einen allgemeinen Rechtsgedanken zum Ausdruck, der nicht nur für die in der Vorschrift ausdrücklich genannten Verfügungen gilt, sondern auch für Eigenverfügungen des Berechtigten, darunter insbesondere die Aufteilung einer Immobilie nach § 8 WEG in Wohn- bzw. Teileigentum.

Dass sich der § 878 BGB zugrundeliegende Rechtsgedanke nach dem Willen des Gesetzgebers auch auf Bestellung und Inhaltsänderung von Eigentümerrechten erstreckt, zeigt auch § 1196 Abs. 2 Hs. 2 BGB, wonach § 878 BGB für die Bestellung einer Eigentümergrundsschuld durch - einseitige - Erklärung des Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt ausdrücklich Anwendung findet (vgl. Heinze in Staudinger, a. a. O., § 878 BGB, Rn. 9; Lettmeier in Münchener Kommentar zum BGB, a. a. O., § 878 BGB, Rn. 13). § 878 BGB soll demnach nicht nur dem Schutz des Verfügungsempfängers dienen, sondern auch der Verwirklichung des einfachgesetzlich durch § 903 BGB und grundrechtlich durch Art. 14 GG geschützten Gestaltungswillens des Eigentümers bzw. Rechtsinhabers, der aber auch bei einseitigen Verfügungen, namentlich nach § 8 WEG, in gleicher Weise besteht (vgl. BGH, Beschluss vom 12.10.2016, V ZB 198/15, juris Tz. 16).

Während im Falle des § 1196 BGB das Regelungsbedürfnis allerdings offen zutage tritt, handelt es sich bei § 8 WEG um einen Ausnahmefall, der hinter den gedachten Regelfall der Aufteilung durch die Miteigentümer (§ 3 WEG) zurücktritt (vgl. BGH, Beschluss vom 12.10.2016, V ZB 198/15, juris Tz. 19), so dass damit eine planwidrige Regelungslücke besteht, die durch entsprechende Anwendung des § 878 BGB zu schließen ist.

(d) Auch das öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernis betreffend die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum nach § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB stellt eine Beschränkung der Verfügungsbefugnis des Eigentümers im Sinne von § 878 BGB dar. Denn Verfügungsbeschränkung im Sinne dieser Vorschrift ist jede außerhalb des Grundbuchs entstehende Beeinträchtigung der Verfügungsbefugnis des Berechtigten; ob es sich um eine absolute oder relative Beschränkung handelt, spielt dabei ebenso wenig eine Rolle wie der Grund der Beschränkung (vgl. BGH, Beschluss vom 12.10.2016, V ZB 198/15, juris Tz. 20; Artz in Ermann, BGB, 17. Aufl., § 878 BGB, Rn. 6).

(aa) So ist mittlerweile anerkannt, dass auch das Genehmigungserfordernis des § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB, das in durch Erhaltungssatzung bezeichneten Gebieten gilt, für die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum eine Verfügungsbeschränkung im Sinne des § 878 BGB darstellt (BGH, Beschlüsse vom 12.10.2016, V ZB 198/15, Tz. 20, vom

24.04.2017, V ZB 121/16, Tz. 9 und vom 19.12.2019, V ZB 145/18, Tz. 11, jeweils juris; Lettmeier in Münchener Kommentar zum BGB, a. a. O., § 878 BGB, Rn. 13; Krause in Ring / Grziwotz / Schmidt-Räntsch, NK-BGB, 5. Aufl., § 878 BGB, Rn. 29).

(bb) Das Genehmigungserfordernis des § 250 BauGB wurde als speziellere Vorschrift nach dem Vorbild von § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB konzipiert (vgl. Battis in Battis / Krautzberger / Lohr, BauGB, 15. Aufl., § 250 BauGB, Rn. 2), so dass sich beide Vorschriften in ihrer vorliegend maßgeblichen Qualität nicht voneinander unterscheiden und auch § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB eine Verfügungsbeschränkung im Sinne von § 878 BGB darstellt (so u. a.: KG Berlin, Beschluss vom 24.11.2021, 1 W 347/21, juris Tz. 6 f.; Artz in Ermann, a. a. O., § 878 BGB, Rn. 7; Rapp / Wobst in Staudinger, a. a. O., § 4 WEG, Rn. 29; Munzig in Keller / Munzig KEHE GrundbuchR, 9. Aufl., § 20 GBO, Rn. 171; Waldner in Bauer / Schaub, GBO, 5. Aufl., allg. Teil H, Rn. 64a; Forscher in Armbrüster / Preuß, BeurkG, 9. Aufl., § 18 BeurkG, Rn. 98; Grziwotz in Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, 152. EL, § 250 BauGB, Rn. 102 ff.; Herrler / Hertel / Kessler, Aktuelles ImmobilienR, 5. Aufl., I 41; Johannsen, DNotZ 2023, 325, 327).

(cc) Dem steht auch nicht entgegen, dass sich die Rechtsfolgen einer trotz bestehendem Genehmigungserfordernis erfolgten Eintragung im Grundbuch im Fall des § 172 BauGB von denen im Fall des § 250 BauGB unterscheiden.

§ 172 Abs. 1 S. 5 BauGB stellt klar, dass es sich bei dem Genehmigungserfordernis aus dieser Vorschrift um ein Verbot im Sinne des § 135 BGB handelt, eine unter dessen Verletzung erfolgte Eintragung demnach gegenüber der zuständigen Genehmigungsbehörde relativ unwirksam ist; diese kann, wenn sie die Genehmigung versagt, nach § 888, § 883 Abs. 2 BGB Löschung der Eintragung verlangen (vgl. BGH, Beschluss vom 12.10.2016, V ZB 198/15, juris Tz. 21).

Nach § 250 Abs. 5 S. 2 BauGB gilt hingegen mit der Eintragung die Genehmigung als erteilt. Auch ein ohne das Vorliegen einer Genehmigung erfolgter Vollzug einer Teilungserklärung ist demnach wirksam (vgl. Grziwotz in Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, a. a. O., § 250 BauGB, Rn. 105).

Diese unterschiedlichen Rechtsfolgen einer Nichtbeachtung des jeweiligen Genehmigungserfordernisses durch das Grundbuchamt ändern aber nichts an der vorliegend allein erheblichen Beschränkung der Verfügungsfreiheit des Eigentümers durch die Genehmigungsbedürftigkeit der Teilungserklärung, die einer Eintragung ohne Vorlage der notwendigen Genehmigung unabhängig davon entgegensteht, welche Folgen eine dennoch von dem Grundbuchamt unter Verstoß gegen das Genehmigungserfordernis vollzogene Eintragung hat.

(3) Maßgeblicher Zeitpunkt der Antragstellung ist vorliegend derjenige des Eingangs des Vereinigungsantrags bei dem Grundbuchamt am 13.05.2022 und nicht - wie aber die Beschwerde meint - derjenige des Eingangs des Antrags auf Wahrung der Teilungserklärung am 29.03.2022. Ist damit die Antragstellung aber (einen Tag) nach Inkrafttreten des Genehmigungserfordernisses des § 250 BauGB erfolgt, erfasst dieses die vorliegende Teilungserklärung.

(a) Auf den Zeitpunkt des Eingangs des Vereinigungsantrags ist abzustellen, weil die Teilungserklärung bis dahin einen nicht eintragungsfähigen Inhalt hatte. Diese betrifft ausweislich der Angaben in ihrem Abschnitt I die seinerzeit zu lfd. Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses gebuchten zwei Grundstücke, die Flurstücke ... und ..., auf denen ausweislich der beigefügten Planunterlagen das aufzuteilende Gebäude errichtet ist. In den nachfolgenden Regelungen, so insbesondere in Abschnitt II (Aufteilung), der Urkunde wird zwar die Aufteilung

des Eigentums an dem in Abschnitt I bezeichneten Grundstück (Singular) in Wohnungs- und Teileigentum erklärt, was aber nichts daran ändert, dass es sich tatsächlich um zwei Grundstücke im Rechtssinne handelte. Grundstück im Rechtssinne ist nämlich ein im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer gebuchter, räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche (vgl. die Nachweise bei: Hügel / Elzer, WEG, 3. Aufl., § 1 WEG, Rn. 33).

(b) Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum ist aber nicht in der Weise möglich, dass das Sondereigentum mit mehreren Grundstücken verbunden wird; dies ergibt sich ausdrücklich aus § 1 Abs. 4 WEG. Mit dieser bereits 1973 eingeführten Vorschrift hat der Gesetzgeber die bis dahin streitige Frage, ob Wohnungseigentum auch an mehreren Grundstücken gebildet werden kann, positivrechtlich entschieden (vgl. dazu auch: Schmidt, ZWE 2007, 280, 280). Die hier erfolgte Teilung der zum Zeitpunkt des Eingangs der Teilungserklärung bei dem Grundbuchamt vorliegenden zwei Grundstücke im Rechtssinne in Wohnungs- und Teileigentum war demnach nicht eintragungsfähig.

(c) Soll also wie vorliegend Wohnungs- und Teileigentum an mehreren bislang rechtlich selbständigen Grundstücken begründet werden, müssen diese zuvor zu einem Grundstück im Rechtssinne zusammengeführt werden. Dazu ist entweder deren vorherige Vereinigung gemäß § 890 Abs. 1 BGB oder eine Bestandteilszuschreibung gemäß § 890 Abs. 2 BGB erforderlich, wobei der Antrag nach § 890 Abs. 1 oder 2 BGB spätestens mit dem Antrag der Wahrung der Erklärung nach § 8 WEG gestellt werden muss (vgl. OLG München, Beschluss vom 20.09.2011, 34 Wx 373/11, Tz. 12; OLG Köln, Beschluss vom 11.04.2019, I-2 Wx 69/19, Tz. 13; beide juris; Schöner / Stöber, a. a. O., 16. Aufl., Rn. 2810).

Vorliegend hat die Antragstellerin erst auf die Verfügung des Grundbuchamts vom 31.03.2022 mit der bei dem Grundbuchamt am 13.05.2022 eingegangenen Erklärung vom 21.04.2022 die Vereinigung der beiden Grundstücke beantragt. Mit der Verfügung vom 31.03.2022 hatte das Grundbuchamt auf ein der Eintragung entgegenstehendes Hindernis hingewiesen und neben der Anforderung einer auf beide Flurstücke bezogenen Abgeschlossenheitsbescheinigung auch um Klarstellung ersucht, welche Flurstücke überhaupt geteilt werden sollten, und darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls deren vorherige Vereinigung notwendig sei.

(d) Zwar führt die Vereinigungserklärung dazu, dass nunmehr einer Wahrung der Teilungserklärung nicht mehr entgegensteht, dass es sich bei dem in deren Abschnitt II als solchem bezeichneten „Grundstück“ um zwei Grundstücke im Rechtssinne handelte.

Dies ändert aber nichts daran, dass der ursprüngliche Antrag auf die Eintragung eines nicht eintragungsfähigen Rechts - nämlich wie gesagt der Bildung von Wohn- und Teileigentum an mehreren Grundstücken - gerichtet war. Dieser Mangel konnte durch nachträgliche Vereinigung oder Zuschreibung nach § 890 Abs. 1 bzw. 2 BGB nicht mehr rückwirkend mit rangwahrender Wirkung beseitigt werden; die nachträgliche Einreichung eines Antrags nach den genannten Vorschriften konnte daher auch nicht zulässigerweise zum Gegenstand einer Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 GBO gemacht werden (vgl. OLG München, Beschluss vom 20.09.2011, 34 Wx 373/11, juris Tz. 12, 15).

Ob es sich bei der genannten Verfügung des Grundbuchamts vom 31.03.2022 um eine Zwischenverfügung im Sinne des § 18 GBO handelte oder - jedenfalls im Hinblick auf eine danach nur als gegebenenfalls erforderlich angesehene Vereinigung der Grundstücke - um einen bloßen Hinweis, kann dahinstehen, weil jedenfalls von einem Eingang des Antrags auf Wahrung der Teilungserklärung erst mit Eingang der Vereinigungserklärung bei dem Grundbuchamt ausgegangen werden kann. Wird nämlich ein auf Wahrung einer auf mehrere

Grundstücke bezogenen Teilungserklärung gerichteter Antrag von dem Grundbuchamt nicht sogleich zurückgewiesen, sondern gibt das Grundbuchamt dem Antragsteller die Gelegenheit, den darin liegenden Mangel zu beseitigen, hat dies - wie gesagt - keine rangwahrende Wirkung. Der Antrag auf Wahrung der Teilungserklärung ist dann als zum Zeitpunkt des Eingangs des Antrags nach § 890 Abs. 1 oder 2 BGB eingegangen zu behandeln.

Dies gilt auch dann, wenn das Grundbuchamt eine auf Beseitigung eines nicht mit rückwirkender Kraft behebbaren Mangels gerichtete Zwischenverfügung im Sinne des § 18 Abs. 1 S. 1 GBO erlässt, obwohl allenfalls eine entsprechende Hinweisverfügung in Betracht käme. Auch in einem solchen Fall gilt der Antrag als erst mit der Beseitigung des Hindernisses neu gestellt (vgl. KG Berlin, Beschluss vom 05.01.2016, 1 W 1032/15, Tz. 8; OLG München, Beschluss vom 21.03.2017, 34 Wx 22/17, Tz. 23; beide juris; Demharter, a. a. O., § 18 GBO, Rn. 8; Zeiser in BeckOK GBO, 52. Ed. Stand: 01.03.2024, § 18 GBO, Rn. 31a).

Der demnach vorliegend als erst mit Eingang der Vereinigungserklärung bei dem Grundbuchamt am 13.05.2022 und damit nach Inkrafttreten des Genehmigungserfordernisses am Vortrag als gestellt zu behandelnde Antrag auf Wahrung der Teilungserklärung unterliegt nach alledem dem Genehmigungserfordernis des § 250 BauGB.

Im Ergebnis zu Recht hat das Grundbuchamt mit der angefochtenen Zwischenverfügung diesen Mangel aufgezeigt und als Mittel zu deren Beseitigung die Einreichung einer Genehmigung - wie gesagt ungenau als „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ bezeichnet - nach § 250 Abs. 5 BauGB aufgegeben. Weil nach der genannten Vorschrift in der zweiten Alternative ihres Satzes 1 eine Eintragung auch dann zulässig ist, wenn der Antragsteller das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachweist - in Betracht kommt nur eine entsprechende Erklärung der Genehmigungsbehörde -, war die angefochtene Zwischenverfügung um dieses Mittel der Hindernishebung zu ergänzen und zugleich im Hinblick auf die ungenaue, gleichwohl verständliche vorgenannte Formulierung sprachlich neu zu fassen.

III.

A. Im Hinblick auf den (Teil-)Erfolg der Beschwerden ist die Haftung der Antragstellerin für die Gerichtskosten kraft Gesetzes erloschen, § 25 Abs. 1, § 22 Abs. 1 GNotKG. Für eine davon abweichende Kostenentscheidung bestand kein Anlass.

Weil die Antragstellerin allein an dem Beschwerdeverfahren beteiligt war, war auch über eine Auferlegung der für die Durchführung des Beschwerdeverfahrens etwa entstandenen notwendigen Aufwendungen (§ 80 S. 1 FamFG) daran Beteiligter nicht zu erkennen.

Sind Gerichtskosten nicht zu erheben und notwendige Aufwendungen nicht zu erstatten, erübrigt sich auch eine Festsetzung eines Geschäftswerts für das Beschwerdeverfahren.

B. Der Senat hat die Rechtsbeschwerde zugelassen. Denn die Fortbildung des Rechts erfordert eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts, § 78 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 GBO.

Höchststrichterliche Rechtsprechung zum Anwendungsbereich des § 878 BGB auf eine Genehmigung nach § 250 Abs. 5, Abs. 1 S. 1 BauGB und im Falle von dessen Anwendbarkeit zu den Auswirkungen einer nach Eintritt der Genehmigungspflicht erfolgten Nachbesserung eines Antrags liegt - soweit aus den Veröffentlichungen des Bundesgerichtshofs ersichtlich - derzeit nicht vor. Wie sich aus einer veröffentlichten Entscheidung über eine einstweilige Anordnung in einem laufenden Verfahren der Rechtsbeschwerde (BGH, Beschluss vom 07.12.2023, V ZB 66/23, juris) ergibt, ist u. a. die Frage, ob im Hinblick auf das Genehmigungserfordernis aus § 250 BauGB die entsprechende Anwendung von § 878 BGB auf Teilungserklärungen nach § 8 Abs. 1 WEG auch bei zunächst unvollständigen Teilungsanträgen in Betracht kommen

kann, Gegenstand mehrerer Rechtsbeschwerdeverfahren vor dem Bundesgerichtshof. Vor diesem Hintergrund hat es der Senat als geboten gesehen, der Antragstellerin eine Klärung der vorliegend entscheidungserheblichen Rechtsfragen im Rechtsbeschwerdeverfahren ebenfalls zu eröffnen.