KG, Beschluss vom 26.05.2016 - 1 W 170/16

Fundstelle

openJur 2016, 6470

Rkr: AmtlSa: PM:

Ein ortsüblich bekanntgemachter Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gibt dem Grundbuchamt keinen Anlass, dem Antragsteller vor Vollzug der Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungs- bzw. Teileigentum die Vorlage einer Genehmigung oder eines Negativattests der Gemeinde aufzugeben.

Tenor

- 1 Die Zwischenverfügung wird aufgehoben.

Gründe

- 2 I.
- 3 Die Beteiligte ist seit dem 29. Januar 2015 als Eigentümerin in Abt. I des im Beschlusseingang näher bezeichneten Grundbuchs eingetragen. Am 11. November 2015 bewilligte sie zur UR-Nr. 6... /2... des Notars B... E... in ... unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2... /4... des Bezirksamts N... von ... vom 15. Juli 2015 die Aufteilung des Grundstücks in 28 Wohnungseigentumsrechte und zehn Teileigentumsrechte.
- 4 Mit Schriftsatz vom 19. November 2015 beantragte der Urkundsnotar unter Beifügung der vorgenannten Urkunden den Vollzug der Teilung im Grundbuch. Das Grundbuchamt wies mit Zwischenverfügung vom 1. Februar 2016 auf Eintragungshindernisse hin.
- 5 Mit weiterer Zwischenverfügung vom 30. März 2016 hat das Grundbuchamt die Vorlage einer Genehmigung des Stadtentwicklungsamtes gemäß §§ 172 Abs. 2, 15 Abs. 1 BauGB bzw. dessen Negativattest erfordert. Hiergegen richtet sich die Beschwerde vom 4. April 2016, der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 25. April 2016 nicht abgeholfen hat.
- 6 II.
- 7 Die Beschwerde ist zulässig, § 71 Abs. 1 GBO, und hat auch in der Sache Erfolg. Das von dem Grundbuchamt aufgezeigte Hindernis besteht nicht, so dass insoweit keine Zwischenverfügung veranlasst ist, vgl. § 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 GBO.
- 8 1. Für alle im Bereich einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB belegenen Grundstücke darf Wohnungs- oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung begründet werden, § 1 UmwandV vom 3. März 2015 (GVBl. 2015, 43). Eigentümer solcher Grundstücke unterliegen insofern einer von dem Grundbuchamt zu beachtenden Verfügungsbeschränkung (Senat, Beschluss vom 12. November 2015 - 1 W 518/15 -, FGPrax 2016, 4; Beschluss vom 1. Dezember 2015 - 1 W 680/15 - juris).
- 9 2. Gleichwohl ist es nicht gerechtfertigt, von der Beteiligten die Vorlage eines entsprechenden Genehmigungsbescheids zu verlangen. Ihr Grundstück befindet sich nicht im Gebiet einer Erhaltungssatzung bzw. einer entsprechenden Rechtsverordnung des Bezirksamts (hierzu Senat, a.a.O.), was von dem Grundbuchamt auch nicht verkannt worden ist.

10

- a) Bislang hat das Bezirksamt lediglich die Aufstellung einer solchen Erhaltungsverordnung mit der Bezeichnung "-----promenade " beschlossen und am 17. Februar 2016 bekannt gemacht (ABl. S. 433). Zutreffend ist das Grundbuchamt davon ausgegangen, dass hieraus für Vorhaben nach § 172 Abs. 1 BauGB die entsprechende Anwendung des § 15 Abs. 1 BauGB folgt, § 172 Abs. 2 BauGB. Vorhaben in diesem Sinn ist auch die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 2015, § 172, Rdn. 87).
- ¹¹ § 15 Abs. 1 BauGB differenziert zwischen (bau)genehmigungspflichtigen und solchen Vorhaben, die nicht förmlich genehmigt werden müssen (Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl., § 15, Rdn. 4f). Die in § 172 Abs. 2 BauGB geregelte Verweisung auf § 15 Abs. 1 BauGB setzt diese Differenzierung voraus, begründet selbst jedoch keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand (Mitschang, a.a.O., § 172, Rdn. 37). Allein der Beschluss des Bezirksamts über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung macht die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum damit nicht genehmigungspflichtig.
- ¹² b) Der Senat hat bereits entschieden, dass im Rahmen der §§ 172 Abs. 1 S. 4, 22 BauGB kein Anlass für das Erfordernis eines allgemeinen behördlichen Negativzeugnisses besteht und die Vorlage eines solchen Zeugnisses folglich von dem Grundbuchamt auch nicht verlangt werden kann (Senat, Beschluss vom 8. Dezember 2015 - 1 W 680/15 - juris).
- ¹³ Hat die Gemeinde die Aufstellung einer Erhaltungssatzung beschlossen, gilt im Ergebnis nichts anderes. Vereinzelt Hinweise in der Literatur auf ein solches Negativattest (vgl. Mitschang, a.a.O., § 172, Rdn. 37) verkennen, dass der Gesetzgeber die Ausstellung eines solchen Zeugnisses nicht mehr für erforderlich erachtet hat und insbesondere § 22 Abs. 6 S. 1 BauGB hierfür auch keine Grundlage mehr bietet. Dort werden lediglich der Genehmigungsbescheid, das Fiktionszeugnis nach § 22 Abs. 5 S. 5 BauGB oder die Freistellungserklärung der Gemeinde gemäß § 22 Abs. 8 BauGB benannt, nicht jedoch ein allgemeines Negativzeugnis.
- ¹⁴ c) Allerdings hat das Grundbuchamt von Amts wegen zu berücksichtigen, ob der Bewilligende, vgl. § 19 GBO, Verfügungsbeschränkungen unterliegt (BGH, MDR 2013, 701). Eine solche Verfügungsbeschränkung wird durch den Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung allein aber nicht bewirkt. Die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum bleibt genehmigungsfrei. Deshalb kommt über § 172 Abs. 2 BauGB auch nicht § 15 Abs. 1 S. 1 BauGB zur Anwendung, wonach die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über eine Genehmigung für bis zu zwölf Monaten auszusetzen hat (so aber wohl Grziwotz, in: Meikel, GBO, 11. Aufl., Einl F, Rdn. 31).
- ¹⁵ Ist ein Vorhaben im Sinne von § 172 Abs. 1 BauGB genehmigungsfrei, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde das Vorhaben unter Bestimmung einer Frist vorläufig zu untersagen, §§ 172 Abs. 2, 15 Abs. 1 S. 2 BauGB. Insofern handelt es sich um ein behördliches Verfügungsverbot, vgl. § 136 BGB; ein Genehmigungsvermerk im Grundbuch ist nicht vorgesehen (Grziwotz, MittBayNot, 2014, 396). Ob ein solches Verfügungsverbot zu einer Grundbuchsperrung führt, ist lediglich für den Fall umstritten, in dem das Verbot im Grundbuch nicht eingetragen, aber dem Grundbuchamt bekannt ist (gegen eine Grundbuchsperrung: Böttcher, in: Meikel, a.a.O., Nach § 20, Rdn. 181; Hügel, GBO, 3. Aufl., "Verfügungsbeschränkungen" Rdn. 24; Kohler, in: Bauer/von Oefele, GBO, 3. Aufl., AT VIII, Rdn. 53ff; a.A. Demharter, GBO, 30. Aufl., § 19, Rdn. 58; vgl. auch Senat, Beschluss vom 8. August 1972 - 1 W 1270/71 - OLGZ 1973, 76, 81). Für eine entsprechende Kenntnis ist vorliegend aber nichts ersichtlich. Das Grundbuchamt hat lediglich mitgeteilt, es sei von dem Bezirksamt über den Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung unterrichtet worden. Das ist aber nicht gleichbedeutend mit

der Kenntnis von einer - von weiteren Voraussetzungen, insbesondere einem entsprechenden Antrag abhängigen - konkreten Untersagungsverfügung. Auch dem im Beschwerdeverfahren an die Stelle des Grundbuchamts tretenden Senat ist von einer solchen Verfügung nichts bekannt.

- ¹⁶ d) Der Senat verkennt nicht, dass mit dem Vollzug des auf Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gerichteten Antrags die mit dem Aufstellungsbeschluss verbundenen Erhaltungsziele ggf. unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden können. Gleichwohl besteht kein Anlass, etwa die gemäß §§ 172 Abs. 2, 15 Abs. 1 BauGB zuständigen Behörden von Amts wegen über die Stellung des Antrags der Beteiligten zu unterrichten, um ihnen so den rechtzeitigen Erlass einer Untersagungsverfügung zu ermöglichen. Hierfür fehlt es auf Seiten des Grundbuchamts an einer gesetzlichen Grundlage. Die fehlende Kenntnis der Gemeinde von einem Grundbuchantrag des teilenden Eigentümers ist vielmehr ein allgemeines Problem (vgl. Stock, a.a.O., Rdn. 90).

Permalink: <https://openjur.de/u/888890.html> (<http://oj.is/888890>)