



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 22/24

vom

17. September 2025

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

WEG § 1 Abs. 4, § 8 Abs. 1; BGB § 878, § 890; GBO § 5, § 6

§ 878 BGB ist auf den Antrag auf Vollzug der Teilungserklärung nicht anzuwenden, wenn sich die Teilungserklärung auf mehrere Grundstücke bezieht und es an der für die Grundstücksvereinigung oder Bestandteilszuschreibung erforderlichen materiell-rechtlichen Erklärung und dem darauf bezogenen verfahrensrechtlichen Antrag fehlt.

BGB § 878; GBO § 17, § 18 Abs. 1 Satz 1

Der Erlass einer Zwischenverfügung dient der Beseitigung eines der Eintragung entgegenstehenden Hindernisses und ist nur zulässig, wenn der Mangel  
ECLI:DE:BGH:2025:170925BVZB22.24.0

des Antrags rückwirkend geheilt werden kann. Ist das nicht der Fall und erlässt das Grundbuchamt gleichwohl eine - unzulässige - Zwischenverfügung, ist der Antrag erst ab Behebung des Mangels als im Sinne des § 17 GBO eingegangen anzusehen und kann erst ab diesem Zeitpunkt eine rangwahrende oder sonstige Rechtswirkung, die sich nach dem Eingang des Antrags richtet, entfalten.

BGH, Beschluss vom 17. September 2025 - V ZB 22/24 - OLG Frankfurt am Main  
AG Frankfurt am Main

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 17. September 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp, die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Laube

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 13. Mai 2024 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 5.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligte war Eigentümerin zweier Grundstücke, die sich im räumlichen Geltungsbereich der auf der Grundlage von § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB erlassenen und am 12. Mai 2022 in Kraft getretenen Hessischen Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung vom 28. April 2022 (GVBl. 2022 S. 234) befinden. In einer notariellen Urkunde vom 17. März 2022 erklärte die Beteiligte die Teilung in acht Wohnungseinheiten und eine Teileigentumseinheit. In der Urkunde sind als aufzuteilender Grundbesitz beide Grundstücke bezeichnet. Gemäß den beigelegten Planunterlagen erstreckt sich das vorhandene Gebäude auf beide Grundstücke. Am 29. März 2022 reichte der Notar die Teilungserklärung bei dem Grundbuchamt ein und beantragte den Vollzug

der Teilung. Die beigelegte Abgeschlossenheitsbescheinigung bezeichnete im Betreff nur eines der Grundstücke.

2 Mit Verfügung vom 31. März 2022 teilte das Grundbuchamt der Beteiligten mit, dass der beantragten Eintragung ein Hindernis entgegenstehe, und setzte zu dessen Behebung eine Frist von einem Monat. Es sei klarzustellen, welches der beiden Grundstücke aufgeteilt werden solle; gegebenenfalls müssten die Grundstücke zunächst vereinigt werden. Mit Eingang vom 13. Mai 2022, dem Tag nach dem Inkrafttreten der Hessischen Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung vom 28. April 2022, bewilligte und beantragte die Beteiligte die Vereinigung der beiden Grundstücke, die am 24. Mai 2022 in das Grundbuch eingetragen wurde.

3 Mit einer Zwischenverfügung vom 30. Mai 2022 hat das Grundbuchamt unter Setzung einer Frist auf das Fehlen einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 5 BauGB hingewiesen. Hiergegen hat die Beteiligte Beschwerde eingelegt. Mit einer weiteren Zwischenverfügung vom 16. Januar 2024 hat das Grundbuchamt nochmals unter Setzung einer Frist von zwei Monaten auf das Fehlen der Genehmigung hingewiesen. Hiergegen hat die Beteiligte wiederum Beschwerde eingelegt, der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat. Das Oberlandesgericht hat die Zwischenverfügung vom 30. Mai 2022 aufgehoben und diejenige vom 16. Januar 2024 dahingehend ergänzt, dass das Hindernis auch durch den Nachweis des Nichtbestehens der Genehmigungspflicht beseitigt werden könne. Im Übrigen hat es die Beschwerde zurückgewiesen. Dagegen wendet sich die Beteiligte mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde.

II.

4

Nach Ansicht des Beschwerdegerichts, dessen Entscheidung unter anderem in RNotZ 2024, 589 veröffentlicht ist, ist die ältere Zwischenverfügung gegenstandslos und klarstellend aufzuheben. In der Sache bestehe das von dem Grundbuchamt beanstandete Eintragungshindernis. Seit dem Inkrafttreten der Hessischen Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung am 12. Mai 2022 bedürfe die Begründung von Wohnungseigentum einer Genehmigung nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die in der Urkunde vom 17. März 2022 erklärte Teilung nach § 8 Abs. 1 WEG unterliege in sachlicher und zeitlicher Hinsicht diesem Genehmigungserfordernis. Dem stehe § 878 BGB nicht entgegen. Zwar sei diese Vorschrift auf Teilungserklärungen nach § 8 Abs. 1 WEG und das Genehmigungserfordernis des § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsprechend anwendbar. Hier habe die Teilungserklärung aber erst mit Eingang des Vereinigungsantrags am 13. Mai 2022 einen eintragungsfähigen Inhalt gehabt. Zuvor habe sie sich entgegen § 1 Abs. 4 WEG auf zwei Grundstücke bezogen. Eine Teilung nach § 8 Abs. 1 WEG habe daher die vorherige Vereinigung der beiden Grundstücke gemäß § 890 Abs. 1 BGB oder eine Bestandteilszuschreibung nach § 890 Abs. 2 BGB vorausgesetzt. Dass es an einem derartigen Antrag gefehlt habe, lasse sich nicht rückwirkend mit rangwahrender Wirkung beseitigen. Die nachträgliche Einreichung eines Vereinigungsantrags habe daher nicht Gegenstand einer Zwischenverfügung sein können. Offenbleiben könne dabei, ob die Verfügung des Grundbuchamts vom 31. März 2022 überhaupt eine - unzulässige - Zwischenverfügung enthalte. Jedenfalls gelte der Antrag erst als mit der Beseitigung des Hindernisses gestellt und unterliege damit dem Genehmigungserfordernis des § 250 BauGB. Das Hindernis könne allerdings nicht nur durch die Genehmigung, sondern nach § 250 Abs. 5 Satz 1 Alt. 2 BauGB auch durch die Vorlage eines Negativzeugnisses behoben werden, weswegen die Zwischenverfügung insoweit zu ergänzen sei.

III.

5 Die Rechtsbeschwerde, die sich nach verständiger Auslegung auf die Zwischenverfügung vom 16. Januar 2024 bezieht, ist insgesamt zulässig (§ 78 Abs. 1 GBO; § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG), aber unbegründet. Zutreffend geht das Beschwerdegericht davon aus, dass der Vollzug der Teilungserklärung eines Nachweises der Genehmigung oder der Vorlage eines Negativzeugnisses gemäß § 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB bedarf.

6 1. Gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist für die Teilung bestehender Wohngebäude eine Genehmigung erforderlich, sofern die Landesregierung gemäß § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB durch Rechtsverordnung ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt hat und sich das Grundstück in diesem Gebiet befindet. Das ist hier der Fall. Das Grundbuchamt darf die für den Vollzug der Teilung erforderliche Eintragung deshalb nur bei Nachweis der Genehmigung oder bei Vorlage eines Negativzeugnisses vornehmen (§ 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

7 2. Etwas anderes ergibt sich nicht aus § 878 BGB. Diese Vorschrift ist nicht entsprechend anwendbar.

8 a) § 878 BGB regelt, dass eine von dem Berechtigten gemäß §§ 873, 875 oder 877 BGB abgegebene Erklärung nicht dadurch unwirksam wird, dass er in der Verfügung beschränkt wird, nachdem die Erklärung für ihn bindend geworden und der Antrag auf Eintragung bei dem Grundbuchamt gestellt worden ist. Seinem Wortlaut nach erfasst § 878 BGB nur Verfügungen, an denen ein anderer als der Eigentümer beteiligt ist. Die Vorschrift ist aber auf die Teilungserklärung nach § 8 Abs. 1 WEG entsprechend anwendbar (vgl. Senat, Beschluss vom 12. Oktober 2016 - V ZB 198/15, ZfIR 2017, 113 Rn. 13 ff.), und zwar auch im

Hinblick auf die sich aus dem Genehmigungserfordernis auf Grund einer Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 1 Sätze 1 und 3 BauGB ergebende Verfügungsbeschränkung des teilenden Grundstückseigentümers (vgl. Senat, Beschluss vom 21. März 2024 - V ZB 10/23, ZfIR 2024, 350 Rn. 11).

9                    b) Hier hat die Beteiligte den Vollzugsantrag zwar am 29. März 2022 und damit zu einem Zeitpunkt gestellt, als der Vollzug der von ihr erklärten Teilung gemäß § 8 Abs. 1 WEG mangels entsprechender Rechtsverordnung noch keiner Genehmigung nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedurfte, sie mithin insoweit in ihrer Verfügungsbefugnis noch nicht beschränkt war. Eine entsprechende Anwendung des § 878 BGB kommt aber gleichwohl nicht in Betracht, weil sich der Antrag der Beteiligten nicht auf ein Grundstück, sondern auf zwei selbstständige Grundstücke bezog und damit zum Zeitpunkt der Antragstellung aus materiellrechtlichen Gründen nicht bescheidungsreif war.

10                   aa) Wohnungseigentum kann nach § 1 Abs. 4 WEG nur an einem Grundstück im Rechtssinne gebildet werden (vgl. Senat, Beschluss vom 15. Juni 2023 - V ZB 12/22, BGHZ 237, 184 Rn. 5). Umfasst der Teilungsantrag mehrere Grundstücke, muss daher vor der Eintragung der Teilung in das Grundbuch eine grundbuchrechtliche Zusammenführung der Grundstücke zu einem Grundstück erfolgen; dies kann entweder durch Vereinigung nach § 890 Abs. 1 BGB, § 5 GBO oder durch Bestandteilszuschreibung nach § 890 Abs. 2 BGB, § 6 GBO geschehen.

11                   bb) Sowohl die Vereinigung als auch die Bestandteilszuschreibung setzen materiell-rechtlich eine entsprechende Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt voraus, die systematisch von dem grundbuchrechtlichen Antrag und der Eintragungsbewilligung zu unterscheiden ist (vgl. MüKoBGB/Lettmaier, 9. Aufl., § 890 Rn. 9 f.; Staudinger/Picker, BGB [2025],

§ 890 Rn. 24 f., jeweils mwN). Die materiell-rechtliche Erklärung ist eine rechtsgeschäftliche Willenserklärung des Eigentümers, der Verfügungscharakter zukommt (vgl. Staudinger/Picker, BGB [2025], § 890 Rn. 24; BeckOGK/Hertel, BGB [1.12.2024], § 890 Rn. 34). Ihr muss hinreichend deutlich der rechtsgeschäftliche Wille zu entnehmen sein, dass die Grundstücke als rechtliche Einheit behandelt werden sollen (vgl. Senat, Urteil vom 11. Dezember 1953 - V ZR 27/52, DNotZ 1954, 197, 198; Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl., § 5 Rn. 19). Fehlt diese Erklärung, so treten die Wirkungen der Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung nicht ein (vgl. KGJ 49, A232, 235).

- 12           cc) § 878 BGB ist auf den Antrag auf Vollzug der Teilungserklärung nicht anzuwenden, wenn sich die Teilungserklärung auf mehrere Grundstücke bezieht und es an der für die Grundstücksvereinigung oder Bestandteilszuschreibung erforderlichen materiell-rechtlichen Erklärung und dem darauf bezogenen verfahrensrechtlichen Antrag fehlt. Die Regelung des § 878 BGB soll den von der Verfügung Begünstigten nur vor einer nachteiligen Konsequenz des Eintragungszwangs bewahren. Die Wirksamkeit der Verfügung soll nicht daran scheitern, dass in dem Zeitraum zwischen Antragstellung und Eintragung Beschränkungen in der Verfügungsmacht entstehen. Deswegen ist die Norm nicht anzuwenden, wenn ein materiell-rechtliches Erfordernis des Verfügungsgeschäfts fehlt (allg. A., vgl. nur OLG Karlsruhe, RNotZ 2023, 94 Rn. 29; Staudinger/C. Heinze, BGB [30.6.2021], § 878 Rn. 38; MüKoBGB/Lettmaier, 9. Aufl., § 878 Rn. 10 u. 27; BeckOGK/Kessler, BGB [1.5.2023], § 878 Rn. 19; BeckOK BGB/H.-W. Eckert [1.8.2025], § 878 Rn. 16; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 121). Um ein solch materiell-rechtliches Erfordernis handelt es sich - wie ausgeführt (Rn. 11) - bei der auf Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung gerichteten Erklärung des Eigentümers.



- 13            dd) Hier hat die Beteiligte die Erklärung, die Grundstücke zu vereinigen, erst am 13. Mai 2022 und damit nach Inkrafttreten der Hessischen Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung bei dem Grundbuchamt eingereicht.
- 14            3. Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde ist die Rechtslage nicht deswegen anders zu beurteilen, weil das Grundbuchamt den Antrag vom 23. März 2022 nicht zurückgewiesen, sondern mit Verfügung vom 31. März 2022 darauf hingewiesen hat, dass ggf. eine Vereinigungserklärung erfolgen müsse. Selbst wenn das Grundbuchamt insoweit eine (unzulässige) Zwischenverfügung erlassen wollte, wäre § 878 BGB nicht anzuwenden.
- 15            a) Durch den Erlass einer Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO sollen dem Antragsteller der Rang und die sonstigen Rechtswirkungen erhalten bleiben, die sich nach dem Eingang des Antrags richten und die durch die sofortige Zurückweisung verloren gingen. Der Erlass einer Zwischenverfügung dient der Beseitigung eines der Eintragung entgegenstehenden Hindernisses und ist nur zulässig, wenn der Mangel des Antrags rückwirkend geheilt werden kann (vgl. Senat, Beschluss vom 13. Oktober 2016 - V ZB 98/15, WM 2017, 1072 Rn. 5 u. 7; Beschluss vom 24. April 2017 - V ZB 121/16, WuM 2017, 486 Rn. 11, jeweils mwN). Ist das nicht der Fall und erlässt das Grundbuchamt gleichwohl eine - unzulässige - Zwischenverfügung, ist der Antrag erst ab Behebung des Mangels als im Sinne des § 17 GBO eingegangen anzusehen und kann erst ab diesem Zeitpunkt eine rangwahrende oder sonstige Rechtswirkung, die sich nach dem Eingang des Antrags richtet, entfalten. Die zu Unrecht ergangene Zwischenverfügung schafft keinen Vertrauenstatbestand und ändert die Rechtslage nicht (allg. A., vgl. nur OLG München, Rpfleger 2017, 532, 533; Demharter, GBO, 33. Aufl., § 18 Rn. 8; KEHE/Volmer, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 18 GBO Rn. 55;

BeckOK GBO/Zeiser [1.9.2025], § 18 Rn. 31a; Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl., § 18 Rn. 49).

- 16            b) Die Abgabe der Vereinigungserklärung wirkt nicht zurück. Zutreffend weist die Rechtsbeschwerde zwar darauf hin, dass in Rechtsprechung und Literatur die Rückwirkung erwogen wird, wenn Mängel in der konkreten Ausgestaltung der Erklärung durch deren Ergänzung korrigiert werden (vgl. KG, NJW-RR 2022, 1326 Rn. 8 u. 13; Grziwotz in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB [Februar 2025], § 250 Rn. 104a; enger BayObLGZ 1970, 163, 168). Auch können bloße Schreibfehler in Erklärungen im Grundbuchverfahren mit Rückwirkung korrigiert werden (vgl. Senat, Beschluss vom 24. Mai 2017 - V ZB 121/16, WuM 2017, 486 Rn. 12). Darum handelt es sich hier aber nicht. Denn der Eintragung stand nicht nur entgegen, dass eine Erklärung unklar formuliert oder korrigierbar fehlerhaft war. Vielmehr fehlte sowohl die erforderliche Erklärung, die Grundstücke grundbuchrechtlich zusammenzuführen, als auch der darauf bezogene Antrag. Dies konnte nur mit Wirkung für die Zukunft nachgeholt werden (vgl. OLG München, NJOZ 2012, 579, 580; BeckOK GBO/Zeiser [1.9.2025], § 18 Rn. 17).

IV.

17 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst (§ 22 Abs. 1 GNotKG). Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 36 Abs. 3 GNotKG.

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Laube

Vorinstanzen:

AG Frankfurt am Main, Entscheidungen vom 30.05.2022 und vom 16.01.2024  
- BV-5631-31 -

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 13.05.2024 - 20 W 65/24 -