



Kammergericht Berlin: Erste Berliner Umwandlungsverordnung für nichtig erklärt

12.01.2022 Fachinformation

Die sogenannte Umwandlungsverordnung Berlins vom 3. August 2021 (Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verkündungsblatt Berlin am 6. August 2021 in Kraft getreten. Zu diesem Zeitpunkt lag jedoch die Begründung der Verordnung nicht allgemein zugänglich vor. Erst am 13. August 2021 erfolgte die Veröffentlichung der Begründung im Amtsblatt von Berlin. Das Kammergericht hat in einem Beschwerdeverfahren eines Eigentümers gegen die Ablehnung des einer Erteilung einer Genehmigung für die Begründung von Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz durch Grundbuchamtes Charlottenburg die Umwandlungsverordnung für nichtig erklärt.

Das zuständige Amtsgericht Charlottenburg (Grundbuchamt) hatte die Eintragung durch Zwischenverfügung vom September 2021 abgelehnt. Es bestünde ein Eintragungshindernis, weil die Eintragung der Genehmigung des zuständigen Bezirksamtes gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Satz 1 der Berliner Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB fehlte. Hiergegen hatte der Grundstückseigentümer das Rechtsmittel der Beschwerde beim Kammergericht Berlin eingelegt.

Das Kammergericht Berlin hat die Zwischenverfügung aufgehoben und das Eintragungshindernis verneint.

Die Begründung/Teilung von Wohnungseigentum/Teileigentum bedarf nach § 1 WEG bei Wohngebäuden, die bereits bei Inkrafttreten einer Verordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bestanden, einer Genehmigung. In derartigen Gebieten darf das Grundbuchamt die Eintragung der Teilung im Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen ist.

Ein derartiges Eintragungshindernis folgt aber nicht aus § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Satz 1 der Berliner Umwandlungsverordnung nach § 250 BGB vom 3. August 2021 (GVBl 2021 S. 932). Diese Verordnung begründet eine derartige Genehmigungspflicht nicht, da sie nichtig ist. § 250 Abs. 1 Satz 3, 4 BauGB schreibt ausdrücklich vor, dass die Umwandlungsverordnung begründet werden muss. Bei Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung am 6. August 2021 lag eine Begründung nicht vor. Die Begründung erfolgte erst am 13. August 2021 im Amtsblatt für Berlin (Amtsblatt 2021 S. 2823).

Aus Gründen des Grundrechtsschutzes besteht die Verpflichtung zur Begründung der Verordnung. Sie zwingt den Ordnungsgeber dazu, eine Verhältnismäßigkeitsprüfung durchzuführen und deren Voraussetzung zu belegen. Dem Begründungsgebot wohnt gleichzeitig die Verpflichtung inne, die Begründung in zumutbarer Weise öffentlich bekannt zu machen. Die eine Woche später erst erfolgte Veröffentlichung der Begründung entspricht jedoch nicht den gesetzlichen Anforderungen. Eine Rechtsverordnung, die ohne öffentlich bekanntgemachte Begründung ist, ist mit dem Wortlaut und Normzweck der Ermächtigungsgrundlage des § 250 Abs. 1 Satz 3 und 4 BauGB nicht vereinbar. Es handelt sich um eine Wirksamkeitsvoraussetzung, deren Fehlen zur Nichtigkeit der Verordnung führt.

Das Kammergericht weist weiter ausdrücklich darauf hin, dass die nachträgliche

Veröffentlichung der Begründung im Amtsblatt für Berlin vom 13. August 2021 nicht zur Heilung dieses Begründungsmangels führt.

Zwischenzeitlich hat das Land Berlin die Umwandlungsverordnung unter dem 21. September 2021 neu erlassen (in Kraft getreten am 7. Oktober 2021) und gleichzeitig damit im GVBl 2021 S. 1175 die Begründung hierzu veröffentlicht. Gleichzeitig ist die erste Umwandlungsverordnung vom 3. August 2021 außer Kraft getreten.

Die am 7. Oktober 2021 in Kraft getretene zweite Umwandlungsverordnung stellt aber für den hier entschiedenen Fall ebenfalls kein Eintragungshindernis dar. Ausschlaggebend ist, ob zum Zeitpunkt der Antragstellung Eintragungshindernisse vorlagen oder nicht. Dies ergibt sich aus analoger Anwendung des § 878 BGB. Dies war nicht der Fall wegen der Nichtigkeit der ersten Umwandlungsverordnung.

Download: Urteil KG; Beschluss vom 24.11.2021 – 1 W 347/21

Downloads

urteil_kg_beschluss_vom_24.11.2021_-1_w_347-21_erste_umwandlungsverordnung	2.99 MB PDF
--	----------------

<https://bbu.de/beitraege/kammergericht-berlin-erste-berliner-umwandlungsverordnung-fuer-nichtig-erklaert>