

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 34wx50_09
letzte Aktualisierung: 22.1.2010

OLG München, 24.7.2009 - 34 Wx 50/09

BGB §§ 472 S. 1, 875 Abs. 1 S. 1, 1094 Abs. 2, 1097 Hs. 1, 1098 Abs. 1 S. 1; GBO § 46 Abs. 1

Löschung eines Vorkaufsrechts nach Teilung des herrschenden Grundstücks

1. Bei Teilung des herrschenden Grundstücks nach Begründung eines subjektivdinglichen Vorkaufsrechts kann das Grundbuchamt nicht angewiesen werden, die Teilung auf dem Blatt des dienenden Grundstücks zu vermerken (wie BayObLG v. 6. April 1995, 2Z BR 132/94, BayObLGZ 1995, 153 = DNotZ 1996, 24).

2. Der Mitberechtigte eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts kann nicht wirksam auf seinen Anteil verzichten. Demnach kommt auch die Löschung eines ideellen Anteils am Recht grundbuchrechtlich nicht in Betracht.

OBERLANDESGERICHT MÜNCHEN

34 Wx 050/09

Beschluss

vom 24.7.2009

34. Zivilsenat

BGB §§ 472, 875, 1094, 1098 Abs.1 Satz 1 GBO § 46

Leitsatz:

1. Bei Teilung des herrschenden Grundstücks nach Begründung eines subjektivdinglichen Vorkaufsrechts kann das Grundbuchamt nicht angewiesen werden, die Teilung auf dem Blatt des dienenden Grundstücks zu vermerken (wie BayObLGZ 1995, 153).

2. Der Mitberechtigte eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts kann nicht wirksam auf seinen Anteil verzichten. Demnach kommt auch die Löschung eines ideellen Anteils am Recht grundbuchrechtlich nicht in Betracht.

Gründe:

I.

Am Grundstück, das den beiden Beteiligten je zu 1/2 gehört, ist ein dingliches Vorkaufsrecht für die ersten beiden Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks eingetragen, wobei ein Verkaufsfall nicht gegeben ist, wenn das Grundstück an einen Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie veräußert wird. Das herrschende Grundstück wurde nach der Eintragung mehrfach geteilt und außerdem in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Beim Erwerb des mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks durch die Beteiligten erklärten die Eigentümer dreier Wohn- bzw. Teileigentumseinheiten, dass sie ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben würden. Weitere acht Wohnungseigentümer bewilligten darüber hinaus unter Verzicht auf das Vorkaufsrecht dessen Löschung. Unter Vorlage dieser Erklärungen und unter Hinweis auf § 15 GBO hat der Notar die Löschung des Vorkaufsrechts, soweit darauf verzichtet wurde, beantragt. Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 6.11.2007 den Eintragungsantrag, soweit er sich auf die „Teillöschung“ des Vorkaufsrechts bezog, zurückgewiesen. Die dagegen eingelegte Beschwerde, der nicht abgeholfen wurde, hat das Landgericht mit Beschluss vom 10.3.2009 zurückgewiesen. Gegen diesen Beschluss richtet sich die weitere Beschwerde.

II.

Die weitere Beschwerde ist zulässig (§ 78 GBO). Sie ist vom Notar, wie sich aus der Fassung der Rechtsmittelschrift mit der Bezeichnung der beiden Beteiligten als Eigentümer und Beschwerdeführer ergibt, für die Beteiligten, nämlich die Eigentümer des belasteten Grundstücks, eingelegt worden. Diese sind nach § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO antragsberechtigt und damit auch beschwerdeberechtigt, da die Eintragung (Löschung) zu ihren Gunsten erfolgen soll. Der Notar kann, da er die Löschungsbewilligungen beglaubigt hat, gemäß § 15 GBO in ihrem Namen Rechtsmittel einlegen (vgl. Demharter GBO 26. Aufl. § 15 Rn. 20). Die Rechtsbeschwerdeführer brauchen nicht identisch mit den Beschwerdeführern zu sein (OLG Zweibrücken FGPrax 2002, 103; Demharter § 78 Rn. 2).

1. Das Landgericht hat ausgeführt:

Zur Löschung des Vorkaufsrechts bedürfte es - wenn nicht eine Grundbuchberichtigung aufgrund des Nachweises der Unrichtigkeit (§ 22 GBO) vorliege - einer Bewilligung durch den von der Rechtsänderung Betroffenen (§ 19 GBO). Eine wirksame Bewilligung liege nicht vor. Zwar habe der Notar beglaubigte Erklärungen über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts von insgesamt elf Vorkaufsberechtigten vorgelegt. Unstreitig existierten jedoch weitere Berechtigte, deren Vorkaufsrecht nicht erloschen sei. Die Teilung des herrschenden Grundstücks habe zur Folge, dass das Vorkaufsrecht auch den Eigentümern der jeweiligen Trenngrundstücke zustehe, und zwar so, dass es nur von allen Eigentümern der Grundstücksteile im Ganzen ausgeübt werden könne. Verzichteten einzelne Eigentümer auf die Ausübung des Vorkaufsrechts, so seien gemäß § 472 Satz 2 BGB die Übrigen berechtigt, das Vorkaufsrecht im Ganzen auszuüben. Zur Löschung des Vorkaufsrechts seien somit Bewilligungen sämtlicher Berechtigter erforderlich. Da lediglich ein Teil der Berechtigten auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet habe, komme die Löschung des Vorkaufsrechts von vornherein nicht in Betracht.

Das Grundbuchamt sei aber auch nicht verpflichtet, die Teilung des herrschenden Grundstücks auf dem Blatt des belasteten Grundstücks zu vermerken. Ein entsprechender Vermerk sei zwar zulässig, es gebe aber keine Rechtsgrundlage dafür, das Grundbuchamt zu dessen Eintragung anzuweisen. Das Grundbuchamt dürfe nur solche Eintragungen vornehmen, die durch eine Rechtsnorm vorgeschrieben oder zugelassen seien. Die Zulässigkeit der Eintragung könne sich auch daraus ergeben, dass das materielle Recht an die Eintragung eine Rechtswirkung knüpfe; von überflüssigen Eintragungen sei das Grundbuch im Interesse der Übersichtlichkeit aber freizuhalten. Überflüssig sei eine Eintragung dann, wenn sie Rechtswirkungen wiederhole, die sich ohnehin aus dem Gesetz ergäben. Dies treffe auf die beantragte Eintragung der nunmehrigen Berechtigten des Vorkaufsrechts zu. Die Teilung des herrschenden Grundstücks nach Begründung des Vorkaufsrechts ergebe sich aus der Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes dieses Grundstücks. Die Eintragung eines Vermerks, dass das ursprünglich vorkaufsberechtigte Grundstück geteilt worden sei und das Vorkaufsrecht für die einzelnen Teilgrundstücke weiter bestehe, sei rechtlich bedeutungslos und damit überflüssig. Entsprechendes gelte für den Antrag, im Grundbuch festzustellen, für welche im Einzelnen noch zu bezeichnenden Eigentümer das Vorkaufsrecht fortbestehe. Die derzeit noch Vorkaufsberechtigten seien bestimmbar; einer namentlichen Benennung im Grundbuch bedürfe es nicht. Da das Vorkaufsrecht weiterhin fortbestehe, sei eine Löschung bezüglich eines Teils der Berechtigten nicht möglich.

2. Dies hält der rechtlichen Nachprüfung stand (§ 78 Satz 2 GBO, § 546 ZPO).

a) Die Beschwerde war zulässig. Der Notar hatte ohne nähere Angabe, für wen er den Antrag stellt, unter Bezugnahme auf § 15 GBO Löschung beantragt. Soweit er die Löschungsbewilligungen beglaubigt hatte, konnte er auch die Vorkaufsberechtigten bei der Antragstellung vertreten (§ 15 GBO). Mangels näherer Angaben ist hiervon auszugehen (vgl. Demharter § 15 Rn. 11). Der Notar hat die sodann erhobene Beschwerde nicht ausdrücklich im Namen der Urkundsbeteiligten eingelegt und auch nicht noch einmal auf § 15 GBO Bezug genommen. Es genügt aber, dass er dies bei Antragstellung tat. Auch wenn das Landgericht - ungenau - nur von einer „Beschwerde des Notars“ spricht, ist nicht davon auszugehen, dass dieser eine unzulässige Beschwerde im eigenen Namen einlegen wollte und eingelegt hat.

b) Das Vorkaufsrecht kann nicht teilweise an einzelnen Nachfolgegrundstücken bzw. an Miteigentumsanteilen verbunden mit dem jeweiligen Sondereigentum gelöscht werden. Denn das eingetragene Vorkaufsrecht besteht unverändert und ungeschmälert fort. Dabei kommt eine Grundbuchberichtigung (§ 22 GBO) schon mangels Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht in

Betracht, weil selbst dann, wenn man von der Möglichkeit eines Teilverzichts ausginge, zur Aufhebung des Rechts (auch) die Löschung im Grundbuch nötig wäre (§ 875 Abs. 1 Satz 1 BGB). Das Grundbuchamt ist auch nicht verpflichtet, die Teilung des herrschenden Grundstücks auf dem Blatt des belasteten Grundstücks zu vermerken.

(1) Nach der Teilung des herrschenden Grundstücks besteht das subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht (§ 1094 Abs. 2, § 1097 BGB) weiter in der Form, dass das Vorkaufsrecht auch dem Eigentümer des jeweiligen Trenngrundstücks zusteht, und zwar so, dass es nur von allen Eigentümern der neuen Grundstücke im Ganzen ausgeübt werden kann (vgl. BayObLGZ 1973, 21/23; Staudinger/Schermaier BGB Neubearb. 2009 § 1094 Rn. 17). Dies folgt aus § 1098 Abs. 1 Satz 1, § 472 Satz 1 BGB. Das dingliche Vorkaufsrecht ist unteilbar; eine Bruchteilsgemeinschaft zwischen mehreren Berechtigten ist ausgeschlossen (KG JFG 6, 292; BayObLGZ 1958, 196/202 f.; OLG Frankfurt NJW-RR 1999, 17/18 m. w. N.). Zwischen den Berechtigten besteht ein „gesamthandartiges Verhältnis“. Dies gilt für gemeinschaftliche Vorkaufsrechte, die als solche begründet wurden, ebenso wie für Vorkaufsrechte, die erst aufgrund einer Teilung des herrschenden Grundstücks mehreren Berechtigten gemeinschaftlich zustehen. Die Lage entspricht der einer Grunddienstbarkeit bei der Teilung des herrschenden Grundstücks, ohne dass es in diesem Zusammenhang darauf ankäme, ob sich dort zwischen den Berechtigten eine Bruchteilsgemeinschaft oder eine andere Art der Gemeinschaft bildet (vgl. Staudinger/Mayer BGB Neubearb. 2009 § 1025 Rn. 5 und 6; Soergel/Stürner BGB 13. Aufl. § 1025 Rn. 1 und 2; ferner KG NJW 1975, 697 f.). Die Teilung des herrschenden Grundstücks berührt den Umfang des bestellten Rechts und den Inhalt der Grundbucheintragung nicht (KG a. a. O.).

(2) Nach herrschender Meinung kann auf Rechte, die wie das Vorkaufsrecht nicht für mehrere Personen in Bruchteilsgemeinschaft bestellt werden können, ein Mitberechtigter auch nicht wirksam teilweise verzichten, was ohnehin nur in Analogie zu § 875 Abs. 1 BGB ginge (vgl. Staudinger/Gursky BGB Neubearb. 2007 § 875 Rn. 34 m. w. N.). Für das dingliche Vorkaufsrecht lässt sich aus § 1098 Abs. 1 BGB i. V. m. § 472 Satz 2 BGB nichts anderes herleiten. Diese Regelung ist eng auszulegen (Palandt/Weidenkaff BGB 68. Aufl. § 472 Rn. 1). Ohne sie würde die Bestimmung in Satz 1, dass es nur im Ganzen ausgeübt werden darf, eingreifen mit der Folge, dass der Pflichtige - im Hinblick auf den Wegfall des Anteils eines Berechtigten - in die Gemeinschaft mit den übrigen Berechtigten geriete (KG JFG 6, 292/293). Aus ihr lässt sich nicht schließen, das dingliche Recht könne gleichsam teilweise „abgeschichtet“ werden. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 13.3.2009 (V ZR 157/08 = WuM 2009, 306) steht dem nicht entgegen, weil sie den (anderen) Fall einer unwirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts betrifft.

Folgerichtig erachtet die grundbuchrechtliche Literatur das Löschen eines ideellen Anteils, also die Löschung einer „Berechtigung“ an einem Recht, nicht als Fall des § 46 GBO (Meikel/Böhringer GBO 13. Aufl. § 46 Rn. 20; 12. Aufl. § 46 Rn. 26), wozu aus den dargelegten materiellen Gründen auch kein Anlass besteht.

c) Das Grundbuchamt darf grundsätzlich nur solche Eintragungen vornehmen, die durch eine Rechtsnorm vorgeschrieben oder zugelassen sind. Die Zulässigkeit der Eintragung kann sich auch daraus ergeben, dass das materielle Recht an die Eintragung eine Rechtswirkung knüpft; von überflüssigen Eintragungen ist das Grundbuch im Interesse der Übersichtlichkeit freizuhalten (BayObLGZ 1995, 153/155).

Die Teilung des herrschenden Grundstücks nach Begründung des Vorkaufsrechts ergibt sich aus der Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes dieses Grundstücks. Die Eintragung eines Vermerks, dass das Vorkaufsrecht für die einzelnen Teilgrundstücke weiterbesteht, ist rechtlich bedeutungslos, da sich dies aus dem Gesetz ergibt. Er wäre zwar

zulässig und vermindert die Gefahr, dass die Teilung des herrschenden Grundstücks übersehen und das Recht etwa versehentlich ohne die Bewilligung sämtlicher Eigentümer der neugebildeten Grundstücke und Wohnungseigentumsrechte gelöscht wird. Zwingend ist er jedoch nicht. Das Rechtsbeschwerdegericht hat keine gesetzliche Grundlage, das Grundbuchamt zu einer Eintragung dieses Inhalts anzuweisen (BayObLGZ 1995, 153/156).

d) Der Senat verkennt nicht die praktischen Schwierigkeiten, die sich für eine Aufhebung des Rechts ergeben, wenn es im Falle einer Grundstücksteilung unterblieben ist, das Vorkaufsrecht auf eines der geteilten Grundstücke zu beschränken. Durch § 875 Abs. 2 BGB dürften sich diese jedoch bei zeitlich gestreckten Vorgängen abmildern lassen. Denn die Vorschrift verbietet es nicht, dass mehrere Berechtigte die Erklärung sukzessive abgeben.