

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 2w125_10

letzte Aktualisierung: 30.9.2011

OLG Schleswig, 3.8.2011- 2 W 125/10

ErbbauRG § 1 Abs. 3

Teilung eines Erbbaurechts; Anforderungen an ein „selbständiges Gebäude“ nach Teilung

1. Ein Erbbaurecht, welches dem Erbbauberechtigten das Recht einräumt, „sechs Reihenhäuser zu haben“, kann zulässigerweise in sechs Erbbaurechte aufgeteilt werden mit dem Inhalt, jeweils ein Reihnhaus zu haben.
2. Für die Teilung eines Erbbaurechts ist es nicht hinderlich, dass sich die nach der Teilung entstehenden Gebäudeteile unter einem Dach befinden und nicht durch eine Brandschutzmauer getrennt sind (Anschluss an BayObLG DNotZ 1958, 409). Ausreichend ist, dass nach Gliederung und baulicher Anordnung selbständige vertikale Gebäudeabschnitte vorliegen und je eine eigene Zugangsmöglichkeit sowie Ver- und Entsorgung vorhanden sind.

(Leitsätze der DNotI-Redaktion)

2 W 125/10

Grundbuch von Lübeck [REDACTED], Wohnungsgrundbücher von Lübeck Blätter [REDACTED]
[REDACTED] Lübeck



EINREGISTRIERT

11. JUNI 2011

Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht
Lübeck

Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht

Beschluss

In dem Grundbuchverfahren

betreffend den im Grundbuch von Lübeck Blatt [REDACTED] sowie in den Wohnungserbbaugrundbüchern von Lübeck Blätter [REDACTED] des Amtsgerichts Lübeck eingetragenen Grundbesitz,

beteiligt:

- Verfahrensbevollmächtigter zu 1. bis 5.: Notar [REDACTED]
23564 Lübeck -

hat der 2. Zivilsenat des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig durch den Vizepräsidenten des Oberlandesgerichts Waßmuth und die Richterinnen am Oberlandesgericht Schürger und Dr. Wiggers am 3. August 2011 beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 4. vom 8. Juli 2010 werden der Beschluss der 7. Zivilkammer des Landgerichts Lübeck vom 18. Juni 2010 und die Beanstandungen zu Ziff. 1 und 2 der Zwischenverfügung des Grundbuchamtes des Amtsgerichts Lübeck vom 17. November 2008 in der Gestalt des Nichtabhilfebeschlusses vom 14. Mai 2010 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, von seinen Bedenken Abstand zu nehmen, wonach die beabsichtigte Realteilung ([REDACTED] des Notars [REDACTED] in Lübeck) unzulässig sei, weil danach eine gemäß § 1 Abs. 3 ErbbauRG unzulässige Beschränkung der einzelnen Erbbaurechte auf einen Teil eines einheitlichen Gebäudes vorliege.

Gründe

I.

Die Beteiligte zu 1. ist Eigentümerin des im Grundbuch von Lübeck Blatt [REDACTED] eingetragenen Grundbesitzes. Dabei handelt es sich um ein 2.138 m² großes Grundstück in Lübeck-Kücknitz, das mit einer Reihenhausezeile mit sechs Einheiten (Postanschriften [REDACTED]) bebaut ist. Die Bebauung war jedenfalls vor dem Jahre 1985 erfolgt.

Am 27. März 1985 bestellte die Beteiligte zu 1. zunächst für sich selbst ein Erbbaurecht an dem betroffenen Grundbesitz, und zwar für die Zeit bis zum 31. Dezember 2083 ([REDACTED] des Notars [REDACTED] in Lübeck). In Ziffer 1 der Urkunde wird das Grundstück unter Angabe der Postanschriften [REDACTED] beschrieben und ausgeführt, das Flurstück sei „mit einer Reihenhausezeile bebaut.“ Zu Ziffer 2 heißt es unter der Überschrift „Bauwerk“:

„Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbliche Recht zu, auf oder unter der Fläche des Grundstücks sechs Reihenhäuser zu haben.“

Das Erbbaurecht wurde am 11. Juli 1985 in Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs von Lübeck Blatt [REDACTED] sowie im Erbbaugrundbuch von Lübeck Blatt [REDACTED] eingetragen. Mit notarieller Erklärung vom 28. August 1985 [REDACTED] des Notars [REDACTED] teilte die Beteiligte zu 1. das Erbbaurecht gemäß § 8 WEG in sechs Wohnungserbbaurechte auf. Jeder der Erbbaurechtsanteile von 1/6 war unter Angabe der jeweiligen Hausnummer „verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenhause [REDACTED] ...“. Auf die Einzelheiten der Teilungserklärung und auf die beim Grundbuchamt zu den Grundakten Blatt [REDACTED] eingereichten Pläne sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Hansestadt Lübeck wird verwiesen. Die einzelnen Erbbaurechtsanteile wurden am 21. Februar 1986 in die Wohnungserbbaugrundbücher von Lübeck Blätter [REDACTED] bis [REDACTED] eingetragen.

Am 25. November 2005 schlossen die Beteiligte zu 1. als Grundstückseigentümerin und die Beteiligten zu 2. bis 5. als Erbbauberechtigte einen notariellen „Vertrag zur Realteilung“ (UR-Nr. [REDACTED] 5 des Notars [REDACTED] in Lübeck). Eingetragene Erbbauberechtigte waren zu dieser Zeit und auch im Zeitpunkt der angefochtenen Entscheidung des Landgerichts

- die Beteiligten zu 2. in Blatt 4 [REDACTED] 6)
- die Beteiligte zu 3. in Blatt 4 [REDACTED] 8)
- die Beteiligte zu 4. in Blatt [REDACTED] 10)
- die Beteiligten zu 5. in Blatt 4 [REDACTED] 12)
- die Beteiligte zu 4. in Blatt [REDACTED] 14).
- die Beteiligte zu 4. in Blatt [REDACTED] 16).

Unter den Ziffern 2 und 3 des Vertrages vom 25. November 2005 hoben die Beteiligten zu 2. bis 5. zunächst die Verbindung der Miterbbaurechtsanteile mit dem Sondereigentum an den Räumen jeweils eines Reihenhauses auf, um eine Bruchteilsgemeinschaft hinsichtlich des Erbbaurechts zu begründen. Die Beteiligte zu 1. erklärte ihrerseits in Ziffer 4 des Vertrages unter Bezugnahme auf einen anliegenden Lageplan, sie werde das Grundstück [REDACTED] bis [REDACTED] in sechs selbständige Grundstücke aufteilen lassen. Die Bruchteilsgemeinschaft an dem Erbbaurecht soll sodann nach Ziffer 5 des Vertrages in der Weise auseinandergesetzt werden, dass die Beteiligten zu 2. bis 5. jeweils ein Erbbaurecht an einem der sechs neu zu bildenden Einzelgrundstücke erhalten.

Zu Ziffern 8 bis 10 des Vertrages heißt es:

„8
Die Teilbarkeit des Erbbaurechts ist gewährleistet. Die Reihenhausgrundstücke sind durch gemeinsame Haustrennwände getrennt. Die Erbbauberechtigten untereinander gestatten sich wechselseitig die Grenzbebauung.“

9

Der Inhalt des Erbbaurechtsvertrages wird dahingehend geändert, dass jeder Erbbauberechtigte berechtigt ist, auf seinem Erbbaurecht ein Reihenhaus zu haben. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung der Rechtsänderung im Erbbaugrundbuch.

10

Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass die heute bestehenden Überwegungen und Leitungen für Schmutz- und Regenwasser nach durchgeführter Teilung durch Grunddienstbarkeiten dinglich abgesichert werden soll. Bezüglich der Leitungen verweisen die Beteiligten auf den als Anlage 2 beigelegten Lageplan, bezüglich der Zuwegungen verweisen sie auf den als Anlage 3 beigelegten Lageplan.“

Wegen der Einzelheiten wird auf die Vertragsurkunde vom 25. November 2005 nebst Anlagen verwiesen. Nachdem die katastermäßige Flurstückszerlegung erfolgt war, gab eine Angestellte des beurkundenden Notars am 1. März 2006 namens und in Vollmacht der Beteiligten die jeweiligen Grundbucheklärungen ab, um die Eintragung der Einzelerbbaurechte und der einzelnen Grundstücke in selbständigen Grundbüchern zu erreichen [REDACTED] des Notars [REDACTED] [REDACTED]. Ferner bestellten die Beteiligten die in Ziffer 10 des Vertrages vom 25. November 2005 genannten Dienstbarkeiten zur Sicherung der bestehenden Wege sowie der Schmutz- und Regenwasserleitungen, wobei auch Vereinbarungen über die Kosten für Erneuerung und Unterhaltung getroffen wurden.

Mit Schriftsatz vom 4. September 2007, eingegangen am 5. September 2007, hat der beurkundende Notar unter anderem die Urkunden vom 25. November 2005 und 1. März 2006 beim Grundbuchamt eingereicht und gemäß § 15 GBO die auf den Vollzug der Realteilung gerichteten Anträge daraus gestellt.

In der Folgezeit haben das Grundbuchamt und der Notar einen Schriftwechsel darüber geführt, ob die Bildung von Einzelerbbaurechten hier unzulässig ist, weil diese im vorliegenden Fall jeweils auf einen Teil eines einheitlichen Gebäudes beschränkt seien (so das Grundbuchamt), oder ob § 1 Abs. 3 Erbbaurechtsgesetz nicht auf den Fall vertikaler Teilung auf der Grundstücksgrenze anwendbar ist (so der Notar für die Beteiligten).

Am 17. November 2008 hat das Grundbuchamt die Zwischenverfügung erlassen, die Gegenstand des angefochtenen Beschlusses ist. Während die Beanstandung zu Ziffer 3. erledigt worden und nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist, hat das Grundbuchamt unter Ziffern 1. und 2. an seiner bereits zuvor geäußerten Rechtsauffassung zu § 1 Abs. 3 ErbbauRG festgehalten.

Zu Ziffer 1. hat das Grundbuchamt ausgeführt, es sei vorliegend nicht eindeutig klar, dass es sich bei den Reihenhäusern nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 ErbbauRG jeweils um eigenständige Gebäude handle, an denen jeweils Einzelerbbaurechte bestellt werden könnten. Das Vorliegen „gemeinsamer Haustrennwände“ sei dafür nicht ausreichend. Der Vertrag sei dahin zu ändern, dass ausdrücklich Einzelerbbaurechte bestellt werden, die sich auf die Gebäudeteile (das jeweilige Reihnhaus) auf dem einzelnen Erbbaugrundstück beziehen. Dies wären so genannte Nachbarerbbaurechte.

Unter Ziffer 2. der Zwischenverfügung wird alternativ die Möglichkeit eröffnet, eine formgerechte Bestätigung des Bauamtes darüber beizubringen, dass es sich bei den Haustrennwänden der Reihenhäuser um Brandschutzwände handelt. In diesem Fall sei die Realteilung wie beantragt – nämlich unter Bestellung „normaler“ Einzelerbbaurechte – möglich.

Gegen die Beanstandungen zu Ziffern 1. und 2. der Zwischenverfügung vom 17. November 2008 hat die Beteiligte zu 4. am 25. Februar 2010 Beschwerde eingelegt. Sie hat ein Lichtbild der Reihenhausezeile vorgelegt und weitere Ausführungen zu ihrer Rechtsauffassung gemacht. Eine Trennung durch Brandschutzwände sei keine zwingende Voraussetzung für das Vorliegen selbständiger Gebäude, wenn die Baulichkeiten nach der Verkehrsanschauung im Übrigen als selbständige Gebäude anzusehen seien. Auf den Inhalt des Schriftsatzes vom 25. Februar 2010 und der eingereichten Anlagen wird verwiesen.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde durch Beschluss vom 14. Mai 2010 nicht abgeholfen. Die nach Dezernatswechsel zuständige Rechtspflegerin ver-

tritt darin nunmehr die Rechtsauffassung, dass es zwar nicht auf die Existenz einer Brandschutzmauer ankomme, um „rechtlich einzelständige Gebäudeteile“ anzunehmen. Es sei jedoch erforderlich, dass der Abbau des einen Teils nicht zwingend den Abbau bzw. die Zerstörung des anderen Teils nach sich ziehe. Da hier von „gemeinsamen Haustrennwänden“ die Rede sei, könne nicht von einer Abtrennbarkeit ausgegangen werden. Dies führe jedoch nach dem Grundsatz der Rechtseinheit am Gebäude dazu, dass auch ein Nachbarerbaurecht nicht möglich sei.

Das Landgericht hat die Beschwerde mit Beschluss vom 18. Juni 2010 zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 4. vom 8. Juli 2010. Auf die im Schriftsatz des Notars vom 8. Juli 2010 enthaltene Begründung des Rechtsmittels wird verwiesen.

II.

Die weitere Beschwerde ist nach §§ 78 ff. GBO in der vor dem 1. September 2009 geltenden Fassung zulässig. Sie hat auch in der Sache Erfolg. Die angefochtene Entscheidung beruht auf einer Verletzung des Rechts (§§ 78 GBO a. F., 546 ZPO).

1.

Das Landgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

Nach der zuletzt vom Grundbuchamt geäußerten Auffassung hätte zwar keine Zwischenverfügung ergehen dürfen, weil danach von einem nicht behebbaren Eintragungshindernis auszugehen sei. Gleichwohl sei die angefochtene Zwischenverfügung nicht schon aus diesem Grund aufzuheben, weil Unsicherheiten im Hinblick auf bauliche Gegebenheiten beständen und ein Rechtsschutzbedürfnis für die Beseitigung einer Verfügung, die durch einen Zurückweisungsbeschluss zu ersetzen sei, nicht bestehe.

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes sei nach § 1 Abs. 3 ErbbauRG unzulässig. Daher müsse nach der Teilung des Erbbaurechts auf jedem neuen Grundstück ein selbständiges Gebäude verbleiben. Dies sei zwar grundsätzlich auch möglich, wenn die Gebäude sich unter einem Dach befänden, soweit sie nach der Verkehrsanschauung als selbständig anzusehen seien. Ein derartiger Fall sei hier jedoch nicht gegeben. Aus den Bauzeichnungen in der geschlossenen Grundakte Lübeck Blatt [REDACTED] ergebe sich, dass die gemeinsamen Haustrennwände zwischen den einzelnen in sich abgeschlossenen Wohnungen dünner als die Außenmauern seien. Ferner habe die Reihenhauszeile eine einheitliche Dachkonstruktion, und die Schornsteine seien für die Hausnummern 8 und 10 bzw. 12 und 14 jeweils gemeinsam errichtet worden, wenn auch mit isolierten Zügen. Das Grundbuchamt gehe daher zutreffend davon aus, dass sich keines der Reihenhäuser aus der Zeile heraus-trennen lasse, ohne die benachbarten Wohnungen zu beschädigen.

2.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Die Zwischenverfügung vom 17. November 2008 in der Gestalt des Nichtabhilfebeschlusses vom 14. Mai 2010 wäre nach der auch vom Landgericht vertretenen Rechtsauffassung des Grundbuchamtes zu § 1 Abs. 3 ErbbauRG bereits deshalb aufzuheben, weil die Voraussetzungen des § 18 Abs. 1 GBO nicht gegeben sind (a.). Darauf kommt es vorliegend jedoch nicht entscheidend an, weil die angefochtene Zwischenverfügung auch in der Sache nicht hätte ergehen dürfen. Die beabsichtigte Realteilung ist nämlich nicht deshalb unzulässig, weil danach eine gemäß § 1 Abs. 3 ErbbauRG unzulässige Beschränkung der einzelnen Erbbaurechte auf einen Teil eines einheitlichen Gebäudes vorliegen würde (b.).

a.

Eine Zwischenverfügung im Sinne des § 18 Abs. 1 GBO darf, wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, nur dann ergehen, wenn ein – rückwirkend – behebbares Eintragungshindernis vorliegt (vgl. nur Senat, FGPrax 2011,

S. 71 f., m. w .N.). Lässt sich das Hindernis nicht oder nicht mit Rückwirkung beheben, ist der Eintragungsantrag durch das Grundbuchamt sofort zurückzuweisen. Eine gleichwohl ergangene Zwischenverfügung ist durch das Beschwerdegericht in jedem Fall aufzuheben, (Senat, a. a. O.; Demharter, Grundbuchordnung, 27. Auflage, § 77 Rn. 14). Dies gilt auch dann, wenn der Antragsteller in der Folge nur die Wahl hat, den Eintragungsantrag zurückzunehmen oder den Antrag aufrechtzuerhalten und die nachfolgende Zurückweisung ggf. anzufechten. Dass die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung in einem solchen Fall nur formal Erfolg hat, nimmt der Beschwerde nicht das Rechtsschutzbedürfnis. Es bedeutet nur, dass der Beschwerdeführer die eigentlich angestrebte Anweisung an das Grundbuchamt, von seinen Bedenken Abstand zu nehmen, nicht erreicht hat.

b.

Die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses beruht jedoch nicht maßgeblich auf diesen formalen Erwägungen. Das Landgericht hat sich zu Recht nicht darauf beschränkt, die Zwischenverfügung wegen Unbehebbarkeit des Eintragungshindernisses aufzuheben. Für die Frage, ob das Grundbuchamt anzuweisen ist, von den geäußerten Bedenken Abstand zu nehmen, kommt es sehr wohl auf die inhaltliche Auseinandersetzung mit der Zwischenverfügung an.

Insoweit ist die angefochtene Entscheidung jedoch im Ergebnis nicht frei von Rechtsfehlern. Die im Rahmen der Realteilung beabsichtigte Teilung des Erbbaurechts scheitert hier nicht an § 1 Abs. 3 ErbbauRG.

(1)

Das Landgericht äußert zutreffender Weise keinen Zweifel daran, dass die Teilung eines Erbbaurechts grundsätzlich zulässig ist (vgl. nur BGH, DNotZ 1974, S. 441; OLG Hamm, MDR 1984, S. 402; Palandt-Bassenge, Bürgerliches Gesetzbuch, 70. Auflage, § 11 ErbbauRG Rn. 4; Eickmann in: Kuntze/Ertl/ Herrmann/Eickmann, Grundbuchrecht, 6. Auflage, § 7 GBO Rn. 23).

Die Teilung setzt zunächst voraus, dass auch das betroffene Grundstück durch den Eigentümer geteilt wird (OLG Hamm, Rpfleger 1955, S. 232 f.; Palandt-Bassenge, a. a. O., § 11 ErbbauRG Rn. 4). Diese Voraussetzung ist hier erfüllt. Nach den eingereichten Erklärungen aller Beteiligten einschließlich der Beteiligten zu 1. als Grundstückseigentümerin sollen nach Flurstückszerlegung nunmehr sowohl das Grundstück als auch das Erbbaurecht real geteilt werden und sechs selbständige Grundstücke sowie sechs selbständige Erbbaurechte entstehen. Die Beteiligte zu 1. hat damit zugleich ihre Zustimmung zur Teilung des Erbbaurechts erteilt (vgl. dazu BGH, DNotZ 1974, S. 441).

Das Landgericht problematisiert zu Recht allein die Frage, ob die Teilung hier im Hinblick auf die Art des von den einzelnen Erbbaurechten jeweils erfassten Gebäudes unzulässig ist. Eine zulässige Teilung des Erbbaurechts setzt nämlich voraus, dass die entstehenden einzelnen Erbbaurechte jeweils einen nach § 1 ErbbauRG zulässigen Inhalt haben (OLG Hamm, MDR 1984, S. 402; Palandt-Bassenge, a. a. O., § 11 ErbbauRG Rn. 4). Dabei kommt es auf die Teilbarkeit in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht an (OLG Hamm, a. a. O., m. w. N.). Letzteres ist unabhängig von der Art der vorhandenen Bebauung nicht der Fall, wenn das Erbbaurecht ausdrücklich nur die Bebauung mit einem Wohngebäude erlaubt (OLG Hamm, a. a. O.; Palandt-Bassenge, a. a. O., § 11 ErbbauRG Rn. 4).

(2)

Hier haben die einzelnen Erbbaurechte nach der Teilung jeweils einen nach § 1 ErbbauRG zulässigen Inhalt.

(a)

Dies scheidet zunächst nicht daran, dass das Erbbaurecht nach seinem Rechtsinhalt nicht teilbar wäre. Nach Ziffer 2 der Erbbaurechtsbestellungserklärung vom 27. März 1985 steht dem Erbbauberechtigten ausdrücklich das Recht zu „sechs Reihenhäuser zu haben“. Insoweit unterscheidet sich der vorliegende Fall von demjenigen, der der zitierten Entscheidung des OLG Hamm zugrunde

lag. Dort handelte es sich bei der Bebauung um ein Doppelhaus mit zwei nach Auffassung des Gerichts tatsächlich selbständigen Einheiten, während nach dem Inhalt des Erbbaurechts nur eine Bebauung „mit einem Wohnhaus“ zulässig war. Hier dagegen können aus dem einheitlichen Recht, „sechs Reihenhäuser zu haben“, durchaus sechs Rechte werden, jeweils „ein Reihnhaus zu haben“. Bedenken in dieser Richtung enthält auch die angefochtene Entscheidung nicht.

(b)

Auch die tatsächliche Teilbarkeit ist hier gegeben. Deren Grenzen sind in § 1 Abs. 3 ErbbauRG bestimmt. Nach dieser Vorschrift ist die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere auf ein Stockwerk, unzulässig.

Jedenfalls nicht zutreffend ist dabei die vom Grundbuchamt in der Zwischenverfügung vom 17. November 2008 zunächst vertretene Auffassung, wonach die Bestellung von Nachbarerbbaurechten (also mehrerer einzelner Erbbaurechte zur Errichtung eines einheitlichen Gebäudes) zulässig sei, wenn dies im Vertrag ausdrücklich erklärt werde. Das Landgericht geht dagegen von dem richtigen Ansatz aus, ob derartige Nachbarerbbaurechte im Hinblick auf § 1 Abs. 3 ErbbauRG überhaupt zulässig sind oder ob sich auf jedem einzelnen Erbbaurecht ein selbständiges Gebäude befinden muss. Unter Berufung auf die Auffassung von Eickmann (in Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, Grundbuchrecht, 6. Auflage, § 7 GBO Rn. 23) geht das Landgericht von letzterem aus. Daran schließt sich in der angefochtenen Entscheidung die Prüfung an, ob die einzelnen Reihenhäuser vorliegend als selbständige Gebäude anzusehen sind.

Es ist jedoch in Rechtsprechung und Literatur bereits sehr umstritten, ob aus § 1 Abs. 3 ErbbauRG überhaupt folgt, dass sich jedes einzelne Erbbaurecht auf ein selbständiges Gebäude beziehen muss.

Eine verbreitete Auffassung geht davon aus, dass § 1 Abs. 3 ErbbauRG nur die horizontale Beschränkung auf einzelne Gebäudeteile verbiete, nicht aber vertikal – an der jeweiligen Grundstücksgrenze endende – Erbbaurechte an einem einheitlichen Gebäude (OLG Düsseldorf, DNotZ 1974, S. 698 ff.; OLG Stuttgart, NJW 1975, S. 786 ff.; Weitnauer, DNotZ 1958, S. 413 ff.; Herrmann in: Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, Grundbuchrecht, 6. Auflage, Einl F 21, der dies als herrschende Meinung bezeichnet; ebenso Rapp in: Staudinger, 2009, § 1 ErbbauRG Rn. 34, mit zahlreichen weiteren Nachweisen). Dabei werden die gesetzgeberischen Motive herangezogen, wonach durch § 1 Abs. 3 ErbbauRG schlecht abgegrenzte Rechtsverhältnisse vermieden werden sollen, die leicht Anlass zu Streitigkeiten geben können. Diese Gefahr soll bei einer vertikalen Teilung nicht bestehen, weil sich die Bestimmbarkeit der Gebäudeteile aus der vertikalen Abmarkung der Grundstücksgrenzen ergebe.

Die Gegenauffassung geht wie das Landgericht davon aus, dass nach § 1 Abs. 3 ErbbauRG jede Beschränkung auf einen Gebäudeteil unzulässig sei und eine vertikale Teilung nur in Betracht komme, wenn die einzelnen Teile nach der – der Verkehrsauffassung nicht widersprechenden – Auffassung der Beteiligten als selbständige Baulichkeit anzusehen seien (BayObLG, DNotZ 1958, S. 409 ff.; ähnlich auch OLG Hamm, MDR 1984, S. 402; von Oefele in: Münchener Kommentar zum BGB, 5. Auflage, § 1 ErbbauRG Rn. 17, 51 ff.; Palandt-Bassenge, a. a. O., § 1 ErbbauRG Rn. 11, vgl. auch die weiteren Nachweise zur Gegenauffassung bei Rapp in: Staudinger, a. a. O.). Danach soll die Zulassung von Nachbarerbbaurechten dem Normzweck des § 1 Abs. 3 ErbbauRG widersprechen, wonach der Grundsatz der Rechtseinheit am Gebäude zu beachten ist. Zur Begründung dieser Auffassung herangezogen wird auch das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 22. Juni 1973, wonach ein Erbbaurechtsvertrag wegen § 1 Abs. 3 ErbbauRG unwirksam sei, wenn der Erbbauberechtigte ein Gebäude nur zum Teil auf dem Erbbaugrundstück und zum Teil auf anderem Gelände errichte und dies von Anfang an geplant sei (MDR 1973, S. 1013). Eine Begründung dazu enthält das Urteil jedoch nicht. Der Bundesge-


richtshof hat diese Frage an anderer Stelle ausdrücklich offen gelassen (Urteil vom 12. Juli 1984, NJW 1985, S. 789 ff.).

Im vorliegenden Fall kann jedoch dahinstehen, welcher der genannten Auffassungen zuzufolgen ist. Die einzelnen Reihenhäuser, auf die sich die nach der Teilung entstehenden Einzelerbbaurechte beziehen, sind nämlich selbständige Gebäude, insbesondere im Sinne der auch vom Landgericht zitierten Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts (DNotZ 1958, 409 ff. = Rpfleger 1957, 383). Dabei sind nicht die Tatsachenfeststellungen in der angefochtenen Entscheidung rechtsfehlerhaft erfolgt. Vielmehr stellt das Landgericht im Rahmen des § 1 Abs. 3 ErbbauRG zu hohe Anforderungen an die Selbständigkeit der Baulichkeit, wenn gefordert wird, es müsse eines der Reihenhäuser aus der Zeile herausgetrennt werden können, ohne die benachbarten Wohnungen zu beschädigen.

Unschädlich für das Vorliegen selbständiger Gebäude ist es nach der insbesondere vom Bayerischen Obersten Landgericht vertretenen Auffassung zunächst, wenn diese sich unter einem Dach befinden und nicht durch eine Brandschutzmauer getrennt sind (BayObLG, DNotZ 1958, S. 412; von Oefele in: Münchener Kommentar, a. a. O., § 1 ErbbauRG Rn. 17). Bei der Beschaffenheit der vertikalen Trennmauer genügt das für die Statik Nötige (von Oefele, a. a. O.). Je eine eigene Zugangsmöglichkeit sowie Ver- und Entsorgung müssen vorhanden sein (von Oefele, a. a. O.). Auch nach Gliederung und baulicher Anordnung müssen selbständige vertikale Gebäudeabschnitte vorliegen (BayObLG, a. a. O., S. 412). Nach der bereits zitierten Entscheidung des OLG Hamm zur Teilung eines mit einem Doppelhaus bebauten Grundstückes (MDR 1984, S. 402) ist ein geteiltes Erbbaurecht auf einem entsprechend geteilten Grundstück nicht grundsätzlich unzulässig, wenn es sich um ein Gebäude mit getrennten Eingängen, Kellern, usw. und ohne „grenzüberschreitende“ Räumlichkeiten handelt. Dagegen wird auch von denjenigen, die die Bildung so genannter Nachbarerbbaurechte an einem einheitlichen Gebäude für unzulässig

halten, nicht gefordert, dass nach dem Maßstab des § 93 BGB keine Trennung ohne Zerstörung möglich sein darf.

Nach diesem Maßstab ist die betroffene Reihenhauszeile tatsächlich teilbar. Die schon in Ziffer 2 des Erbbaurechtsbestellungsvertrages vom 27. März 1985 zum Ausdruck gekommene Auffassung der Beteiligten, wonach es sich hier um sechs Reihenhäuser handele, widerspricht nicht der Verkehrsanschauung.

Die Sache ist dabei nicht unter Aufhebung der angefochtenen Entscheidung an das Landgericht zurückzuverweisen. Wenn es keiner weiteren Ermittlungen bedarf und die Sache zur Endentscheidung reif ist, kann der Senat als Rechtsbeschwerdegericht vielmehr eine eigene Sachentscheidung treffen (vgl. nur Meyer-Holz in: Keidel/Kuntze/Winkler, Freiwillige Gerichtsbarkeit, 15. Auflage, § 27 FGG Rn. 56, 58). Der Senat kann ebenso, wie das Landgericht es auch grundsätzlich zutreffend getan hat, die Bauzeichnungen aus der Grundakte Lübeck Blatt  und das von den Beteiligten vorgelegte Lichtbild der Anlage auswerten sowie die getroffenen vertraglichen Vereinbarungen würdigen. Weiterer Tatsachenfeststellungen – etwa mittels der vom Grundbuchamt zunächst verlangten Bescheinigung über das Bestehen von Brandschutzwänden – bedarf es nicht.

Jedes der sechs Reihenhäuser, die jeweils eine eigene Hausnummer erhalten haben, besitzt eine eigene Eingangstür, während es keinen gemeinsamen Zugang gibt. Auf dem vorgelegten Lichtbild ist jeweils zu erkennen, welcher Hauseingang welchem der Gebäudeabschnitte zugeordnet ist. Alle sechs Reihenhäuser weisen eine jeweils identische bzw. spiegelbildliche Anordnung der Haustür und der Fenster in Erdgeschoss und Obergeschoss auf. Den Bauzeichnungen ist zu entnehmen, dass die Trennwände zwischen den Einheiten jeweils vom Keller bis zum Dachgeschoss durchgehend sind. Es gibt keinerlei gemeinsame Räumlichkeiten, insbesondere auch keine Räume für gemeinschaftliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Treppenhäuser oder ähnliches. Dass die Trennwände zwischen den Wohneinheiten nicht dicker sind als die

Trennwände zwischen den einzelnen Zimmern, ist dabei unschädlich. Das für die Statik Nötige genügt, wie bereits ausgeführt, auch für die Trennung zwischen den einzelnen vertikalen Gebäudeabschnitten. Ebenso genügt es, dass die Schornsteine jeweils isolierte Züge für jedes der Reihenhäuser aufweisen.

Allein die bestehenden Zuwegungen neben und hinter der Reihenhausezeile sowie die auf allen künftigen Einzelgrundstücken verlaufenden Schmutz- und Regenwasserleitungen werden gemeinsam genutzt. Die Absicherung soll insoweit künftig durch Dienstbarkeiten erfolgen. Ferner wurden Vereinbarungen über die Kosten für Erneuerung und Unterhaltung getroffen. Dies ist eine übliche Vorgehensweise bei real geteilten Reihenhausegrundstücken und führt nach der Verkehrsanschauung nicht etwa dazu, dass nicht mehr von selbständigen Gebäudeabschnitten ausgegangen werden könnte.

(c)

Dass Bedenken gegen die Teilung des Erbbaurechts im Hinblick auf § 1 Abs. 3 ErbbauRG hier nicht durchgreifen, zeigt sich ferner bei einem Vergleich mit der Eigentumslage, die sich bei der Teilung eines mit einer entsprechenden Reihenhausezeile bebauten Grundstückes ohne Bestehen eines Erbbaurechts ergäbe.

Wenn ein Gebäude, aus dem kein einzelner vertikaler Abschnitt ohne Zerstörung der anderen entfernt werden kann, sich auf verschiedenen Grundstücken befindet, besteht ein Spannungsverhältnis zwischen den in §§ 93, 94 BGB enthaltenen Grundsätzen: Einerseits gilt nach §§ 94 Abs. 1 S. 1, 93 BGB das Gebot der Rechtseinheit zwischen dem Grundstück und den darüber befindlichen Bauteilen und andererseits nach § 94 Abs. 2 BGB das Gebot der Rechtseinheit zwischen den einzelnen Teilen eines Gebäudes. Dabei besteht kein genereller Vorrang eines dieser Gebote, sondern es ist für die verschiedenen Fallgestaltungen zu prüfen, auf welche Weise der Konflikt zwischen den widerstreitenden Gesetzesbestimmungen und Interessen angemessen gelöst werden kann (BGH, NJW 1985, S. 789 ff.).

Dazu hat der Bundesgerichtshof zunächst für den nicht entschuldigten Überbau (§ 912 BGB) entschieden, dass das Eigentum am Gebäude vertikal auf der Grundstücksgrenze geteilt ist (BGHZ 27, 204). Für den Fall, dass ein einheitliches, mit einem Gebäude bebautes Grundstück später in der Weise aufgeteilt wird, dass das Gebäude von der Grenze der neu gebildeten Grundstücke durchschnitten wird, wendet der Bundesgerichtshof dagegen die für den so genannten Eigengrenzüberbau entwickelten Grundsätze an (BGH, NJW 1975, S. 1553 ff., 1555). Unter letzterem ist der Fall zu verstehen, dass der Eigentümer zweier Grundstücke ein Gebäude über die Grundstücksgrenze hinweg errichtet und die bebauten Grundstücke später in das Eigentum verschiedener Personen gelangen.

Wenn sich in einem solchen Fall der nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung eindeutig maßgebende Teil des Grundstücks auf einem der Grundstücke befindet, ist das Eigentum am ganzen Gebäude mit diesem Grundstück – dem „Stammgrundstück“ – verbunden (BGH, NJW 1975, S. 1555; BGHZ 110, 298). Das Gebot der Rechtseinheit zwischen den einzelnen Teilen eines Gebäudes erhält dann den Vorrang. Wenn dagegen die Grenzziehung zu einer Teilung des Gebäudes in zwei wirtschaftlich selbständige Einheiten führt, kann jeder Gebäudeteil dem Grundstück zugeordnet werden, auf dem er steht; es kommt nach § 94 Abs. 1 S. 1 BGB zur vertikalen Teilung des Eigentums (BGHZ 102, 311; 175, 253; BGH, NJW 2002, S. 54 ff.; Rpfleger 2004, S. 155 f.).

Wirtschaftlich selbständige Einheiten sind hier bei den einzelnen, in sich vollständig abgeschlossenen Reihenhäusern jedenfalls gegeben. Wenn kein Erbbaurecht bestellt wäre, würde also im Falle der Grundstücksteilung das Eigentum an dem jeweiligen einzelnen Reihnhaus dem jeweiligen Eigentümer des einzelnen Grundstücks zustehen.

Ebenso kann aber auch an jedem einzelnen Grundstück ein einzelnes Erbbaurecht bestehen, dessen Berechtigter jeweils Eigentümer des Reihenhauses ist. Es besteht nicht die Gefahr, dass ein eigentlich nicht sonderrechtsfähiger Gebäudeteil mit einem Erbbaurecht belastet und dadurch gegen § 1 Abs. 3 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) verstoßen wird.

Waßmuth

Schürger

Dr. Wiggers

