

Dokumentnummer: 797
letzte Aktualisierung: 14. April 1999

<Dokumentnummer> 2zbr2499

<Gericht> BayObLG

<Aktenzeichen> 2Z BR 24/99

<Datum> 04.03.1999

<Normen> WEG §§ 3, 30; BGB § 890 Abs. 2; ErbauVO § 26

<Titel> Umschreibung von Wohnungserbaugrundbüchern in Wohnungsgrundbücher

<Fundstelle>

<Leitsatz> 1. Offenbleibt, ob das Grundstück, das mit einem in Wohnungserbaurechte aufgeteilten Erbaurecht belastet ist und im Eigentum der Wohnungserbauberechtigten steht, dem Erbaurecht als Bestandteil zugeschrieben werden kann.

<Leitsatz> 2. Die Zulässigkeit einer solchen Zuschreibung unterstellt, führt die Aufhebung des Erbaurechts nicht dazu, daß sich die Wohnungserbaurechte in Wohnungseigentum umwandeln. Hierzu ist ein Vertrag der Miteigentümer über die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum erforderlich.

Gründe:

I.

Die beiden Beteiligten sind als Wohnungserbauberechtigte mit jeweils einem halben Anteil an dem Erbaurecht, verbunden jeweils mit dem Sondereigentum an einer Wohnung, im Grundbuch eingetragen. Die beiden Wohnungserbaurechte sind jeweils mit einer Erbbauzinsreallast und das Wohnungserbaurecht des Beteiligten zu 2 darüber hinaus mit Grundpfandrechten belastet.

Durch notariellen Vertrag vom 28.5.1998 erklärten die Grundstückseigentümerin und die Beteiligten die Auflösung des mit dem Erbaurecht belasteten Grundstücks an die beiden Beteiligten zu Miteigentum je zur Hälfte. Ferner bewilligten die Beteiligten in der Urkunde die Löschung der Erbbauzinsreallasten, schrieben das Grundstück dem Erbaurecht unter Erstreckung der Wohnungserbaurechte auf die jeweiligen Miteigentumsanteile an dem Grundstück als Bestandteil zu, wobei der Beteiligte zu 2 seinen Miteigentumsanteil an dem Grundstück vorsorglich den an seinem Wohnungserbaurecht bestehenden Grundpfandrechten unterwarf, und hoben schließlich das Erbaurecht auf und bewilligten dessen Löschung im Grundbuch. Die Beteiligten sind der Meinung, mit der Aufhebung des Erbaurechts würden die Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und setze sich das Sondereigentum an den Miteigentumsanteilen am Grundstück fort, so daß die Wohnungserbaugrundbücher in Wohnungsgrundbücher umzuschreiben seien.

Auf den Antrag, die Erklärungen in der Urkunde vom 28.5.1998 im Grundbuch zu vollziehen, hat das Grundbuchamt die beiden Beteiligten am 14.10.1998 als Eigentümer des Grundstücks zu je 1/2 im Grundbuch eingetragen und durch Beschuß vom 12.10.1998 die Anträge auf Zuschreibung des Grundstücks zum Erbaurecht, Löschung des Erbbauzinses, Löschung des Erbaurechts sowie Schließung der Wohnungserbaugrundbücher und Anlegung von Wohnungsgrundbüchern zurückgewiesen. Das Landgericht hat durch Beschuß vom 11.1.1999 das Grundbuchamt zur Löschung der Erbbauzinsreallasten

angewiesen. Im übrigen hat es die Beschwerde der Beteiligten zurückgewiesen. Dagegen richtet sich deren weitere Beschwerde.

II.

Das Rechtsmittel hat keinen Erfolg.

1. Das Landgericht hat ausgeführt: Eine Zusammenführung eines Grundstücks mit einem grundstücksgleichen Recht sei jedenfalls in den Fällen, in denen das grundstücksgleiche Recht das Grundstück belaste, weder im Weg der Vereinigung noch der Zuschreibung möglich. Grundstückseigentum und Erbbaurecht seien wesensverschieden. Eine Erweiterung des Anwendungsbereichs des § 890 BGB wurde zu einer faktischen Sprengung des numerus clausus der Realrechte führen. Im Ergebnis bestehe auch kein Bedürfnis für eine Anwendung des § 890 Abs. 2 BGB, weil sich das von den Beteiligten angestrebte Ziel, Wohnungseigentum zu bilden, auch durch Aufhebung des Erbbaurechts und Neubegründung von Wohnungseigentum erzielen lasse. Da eine Zuschreibung des Grundstücks zum Erbbaurecht somit nicht möglich sei, scheide auch eine Eintragungsfähigkeit der weiteren Vereinbarungen aus.

2. Die Entscheidung hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

a) Das Landgericht hat die unterschiedlichen Meinungen im Schrifttum zu der Frage zusammengetragen, ob das Grundstück, das mit einem Erbbaurecht belastet ist, dem Erbbaurecht in entsprechender Anwendung des § 890 Abs. 2 BGB, § 6 GBO als nicht wesentlicher Bestandteil zugeschrieben werden kann (dagegen: Palandt/Bassenge BGB 58. Aufl. § 890 Rn. 2; Staudinger/Gursky BGB 13. Aufl. § 890 Rn. 15; MünchKomm/v. Oefele BGB 3. Aufl. § 11 ErbbauVO Rn. 33; v. Oefele/Winkler Handbuch des Erbbaurechts 2. Aufl. Rn. 5.179; dafür: Räfle ErbbaurechtsVO § 11 Rn. 21; KEHE/Eickmann Grundbuchrecht 4. Aufl. § 6 Rn. 8; Meikel/Böttcher Grundbuchrecht 8. Aufl. § 6 Rn. 14; Haegele/Schöner/Stöber Grundbuchrecht 11. Aufl. Rn. 1845; Demharter GBO 22. Aufl. § 6 Rn. 6; LG Mühlhausen Rpfleger 1998, 196 für das Gebäudeeigentum; unentschieden: BayObLGZ 1993, 297/300; OLG Jena Rpfleger 1998, 195 für das Gebäudeeigentum). Praktische Bedeutung kommt einer Zuschreibung insbesondere im Hinblick auf die Vorschrift des § 1131 BGB zu, wonach sich in Verbindung mit § 1192 BGB die an dem Erbbaurecht bestehenden Grundpfandrechte auf das Grundstück erstrecken, allerdings nicht umgekehrt. Die grundbuchmäßige Darstellung der Zuschreibung stößt jedenfalls bei einer Unterteilung des Erbbaurechts wie hier in Wohnungserbbaurechte auf nicht geringe Schwierigkeiten, so daß eine Zuschreibung an der drohenden Verwirrung im Sinn des § 6 GBO scheitern könnte. Der Senat braucht die angeschnittene Rechtsfrage nicht zu entscheiden. Selbst wenn eine Zuschreibung des Grundstücks zu dem darauf lastenden Erbbaurecht für rechtlich zulässig erachtet würde, könnte die nach Aufhebung des Erbbaurechts letztlich angestrebte Umschreibung der Wohnungserbbaugrundbücher in Wohnungsgrundbücher nicht erreicht werden.

b) Das Wohnungserbbaurecht besteht gemäß § 30 WEG aus einer bruchteilsmäßigen Mitberechtigung an dem Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in dem aufgrund des Erbbaurechts errichteten oder noch zu errichtenden Gebäude. Mit der Aufhebung des Erbbaurechts (vgl. § 26 ErbbauVO) erlöschen die Mitberechtigungen der einzelnen Wohnungserbbauberechtigten an dem Erbbaurecht und damit auch das mit diesen verbundene Sondereigentum, das nicht ohne eine solche Mitberechtigung bestehen kann (vgl. § 6 Abs. 1 WEG). Ebenso wie beim Wohnungseigentum ein isolierter Miteigentumsanteil rechtlich nicht zulässig ist, kann es auch kein isoliertes Sondereigentum geben (Weitnauer WEG 8. Aufl. § 3 Rn. 31). Dies gilt entsprechend für das Wohnungserbbaurecht, bei dem an die Stelle des Miteigentumsanteils die Mitberechtigung am Erbbaurecht tritt. Das Erlöschen des Erbbaurechts als Folge seiner Aufhebung hat daher notwendigerweise das Erlöschen der Wohnungserbbaurechte zur Folge (Weitnauer § 30 Rn. 12; Bärmann/Pick WEG 7. Aufl. § 30 Rn. 50; Haegele/Schöner/Stöber Rn. 2999; Staudinger/Rapp § 30 WEG Rn. 5; Bauer/v. Oefele GBO AT Rn. VI 294; v. Oefele/Winkler Rn. 3.129). Die Mitberechtigung an dem Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung, wandelt sich durch die Aufhebung des Erbbaurechts nicht in entsprechendes Wohnungseigentum an dem dem Erbbaurecht als Bestandteil zugeschriebenen Grundstück um. Dies kann nur durch Begründung des Wohnungseigentums gemäß §§ 3, 4 Abs. 1, 2 WEG geschehen.

Derzeit ist lediglich das Erbbaurecht in Wohnungserbbaurechte, nicht in Wohnungseigentum, unterteilt. Die Wohnungserbbaurechte erlöschen mit der Aufhebung des Erbbaurechts. Das Grundstück ist bisher nicht in

Wohnungseigentum unterteilt. Hierzu hätte es einer entsprechenden Vereinbarung gemäß § 3 WEG bedurft. Nicht zutreffend sind daher die Ausführungen der Beteiligten in der Beschwerdeschrift, aus der Erstreckung der auf den Wohnungserbaurechten lastenden Rechte auf das zugeschriebene Grundstück - sei es gemäß § 1131 BGB, sei es aufgrund ausdrücklicher Erklärung - ergebe sich als "Konsequenz, daß auch das Grundstück nach Bestandteilszuschreibung ebenfalls in Wohnungseigentum aufgeteilt ist". Ebensowenig trifft es zu, daß sich an der "Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum" dadurch nichts ändere, daß das Erbbaurecht erlischt und das Gebäude zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks wird. Die Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungserbaurechte stellt keine Belastung des Erbbaurechts dar, die sich auf das diesem zugeschriebene Grundstück erstrecken könnte. Das in Wohnungserbaurechte unterteilte Erbbaurecht lastet ohnehin auf dem Grundstück.