

Die Vorinstanzen sind zwar zutreffend davon ausgegangen, daß mit einer Grunddienstbarkeit im Sinn des § 1018 1. Alternative — nur eine solche steht hier in Rede — dem Berechtigten die Befugnis zur Benutzung des belasteten Wohnungseigentums nur in einzelnen Beziehungen eingeräumt werden kann. Die Vorinstanzen haben weiter zu Recht angenommen, daß eine Eintragung, die eine Grunddienstbarkeit mit darüber hinausgehenden Befugnissen verlaublich, nach ihrem Inhalt unzulässig ist.

Nicht beigetreten werden kann jedoch ihrer Ansicht, das Terrassennutzungsrecht überschreite den zulässigen Inhalt einer Grunddienstbarkeit.

Eine Benutzung in einzelnen Beziehungen kann dann angenommen werden, wenn dem Eigentümer des belasteten Grundstücks (Wohnungseigentumsrechts) — neben der Nutzung durch den Dienstbarkeitsberechtigten — nicht nur unwesentliche Nutzungsmöglichkeiten verbleiben (BayObLGZ 1979, 444/448 [= MittBayNot 1980, 14]; MünchKomm BGB § 1018 Rdnr. 28). Für die Beurteilung dieser Frage ist dabei aber auf das belastete Gesamtgrundstück (Wohnungseigentum) und nicht nur auf den tatsächlich beanspruchten Teil abzustellen (OLG Zweibrücken Rpfleger 1982, 98 [= DNotZ 1982, 444]; LG Passau Rpfleger 1972, 135; MünchKomm aaO). Diese Auffassung steht mit der ständigen Praxis in Übereinstimmung, die die Zulässigkeit von Bauwerken und technischen Anlagen usw. bejaht (vgl. LG Passau aaO; MünchKomm § 1018 Rdnr. 29).

Der Senat vermag die Ansicht des Landgerichts nicht zu teilen, daß der hier vertretene Standpunkt nur dann gelte, wenn der Grundstücksteil, hinsichtlich dessen der Eigentümer von der Nutzung vollständig ausgeschlossen wird, geringfügig ist. Im vorliegenden Fall ist eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Wohnungseigentums auch ohne Benutzung der Terrasse möglich, obwohl — wie das Landgericht ausgeführt hat — deren Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche des Wohnungseigentums erheblich ist.

Soweit die angeführte Entscheidung des Oberlandesgerichts Zweibrücken im Ergebnis eine inhaltlich unzulässige Dienstbarkeit angenommen hat, beruht dies auf der Besonderheit des dieser Entscheidung zugrundeliegenden Sachverhalts: Der Berechtigte sollte ohne jede Einschränkung befugt sein, den Grundstücksteil zu nutzen oder nutzen zu lassen. Im Gegensatz dazu ist der Berechtigte im vorliegenden Fall lediglich befugt, die Terrasse als solche zu benutzen.

b) Durch die Löschung des Terrassennutzungsrechts ist das Grundbuch unrichtig geworden, denn die Grunddienstbarkeit hat in diesem Zeitpunkt noch bestanden und ist durch sie nicht untergegangen (vgl. § 875 Abs. 1 BGB).

Das Grundbuch ist auch nicht — nachträglich — durch den Erwerb des Wohnungseigentums durch die Beteiligten zu 3) richtig geworden. Die Beteiligten zu 3) konnten das Wohnungseigentum nicht gemäß § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB frei von der Grunddienstbarkeit erwerben, obwohl diese im Zeitpunkt der Eintragung der Auflassung gelöscht war. Denn gegen die Richtigkeit der Löschung war ein Widerspruch eingetragen (§ 892 Abs. 1 Satz 1 BGB).

3. Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand, soweit sie die Zurückweisung des Antrags auf Eintragung des Terrassenalleinnutzungsrechts betrifft.

Der Eintragung steht jedenfalls entgegen, daß die Eintragungsbewilligung des Betroffenen (§ 19 GBO) fehlt.

Von der Eintragung im Sinn des § 19 GBO betroffen sind die Beteiligten zu 3), denn sie sind die Eigentümer des Wohnungseigentums, das von der Eintragung der Grunddienstbarkeit rechtlich beeinträchtigt wird. Die Bewilligung der Beteiligten zu 3) liegt jedoch nicht vor und ist auch nicht zu erwarten.

10. BGB §§ 1030, 1041 (*Inhaltsänderung eines Nießbrauchs*)

Die Vereinbarung, daß der Nießbraucher die Kosten auch für außerordentliche Ausbesserungen und Erneuerungen des Grundstücks zu tragen hat, kann in das Grundbuch eingetragen werden.

BayObLG, Beschluß vom 15.3.1985 — BReg. 2 Z 24/85 — mitgeteilt von Dr. Martin Pfeuffer, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Im vorliegenden Verfahren geht es um die Frage, welche Regelungen als Inhalt eines Nießbrauchs in das Grundbuch eingetragen werden können.

Die Beteiligte zu 1) bestellte an ihrem Erbbaurecht für den Beteiligten zu 2) einen durch ihren Tod aufschiebend bedingten lebenslangen Nießbrauch. In Abschnitt II der Bestellungsurkunde des Verfahrensbevollmächtigten ist u.a. bestimmt:

Abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen wird als Inhalt des vorbestellten Nießbrauchsrechts folgendes vereinbart:

a) Unterhaltung

Der Nießbraucher hat alle laufenden, mit dem belasteten Grundbesitz zusammenhängenden Kosten der Unterhaltung, Ausbesserung und Erneuerung und zwar auch insoweit zu tragen, als es sich um die außergewöhnliche Unterhaltung handelt.

Der Nießbraucher hat ferner alle Veränderungen und Verschlechterungen der Sache, auch soweit sie durch ordnungsgemäße Ausübung des Nießbrauchs herbeigeführt werden, zu vertreten.

b) Privatrechtliche Lasten

Der Nießbraucher ist im Verhältnis zum Eigentümer auf die Dauer des Nießbrauchs verpflichtet, nicht nur die während der Nießbrauchszeit anfallenden Zinsen, sondern auch die anfallenden Tilgungen aller derzeit in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Belastungen zu leisten und den Eigentümer hiervon freizustellen.

Nach Beendigung des Nießbrauchs ist der Eigentümer verpflichtet, alle Leistungen allein zu erbringen und die Haftentlassung des Nießbrauchers oder dessen Rechtsnachfolger durch die Gläubiger zu erwirken.

c) Der Nießbraucher trägt alle öffentlichen Lasten, die auf der Sache ruhen, insbesondere auch die Kosten der Erschließung (§§ 127 ff. BBauG).

Die Eintragung des vorbestellten aufschiebend bedingten Nießbrauchsrechtes im Grundbuch an nächstfolgender Rangstelle wird hiermit bewilligt und beantragt.

Das Grundbuchamt hat den gemäß § 15 GBO gestellten Vollzugsantrag beanstandet. Die Bestimmung in Ziffer II a der Urkunde, daß der Nießbraucher alle Kosten u.a. zu tragen habe und zwar auch insoweit, als es sich um die außergewöhnliche Unterhaltung handelt, verstoße gegen § 1047 BGB und § 1047 Satz 2 BGB. § 1041 Satz 2 und § 1047 BGB seien zwar abdingbar, jedoch nicht mit dinglicher Wirkung dergestalt, daß gegen das Wesen des Nießbrauchs verstoßen werde. Das Hindernis könne durch eine rein schuldrechtliche Vereinbarung der außergewöhnlichen Unterhaltungspflicht ohne dingliche Sicherung beseitigt werden.

Das Landgericht hat das gegen die Zwischenverfügung gerichtete Rechtsmittel der Beteiligten mit Beschluß vom 17.1.1985 zurückgewiesen.

Die Beteiligten haben gegen den Beschluß weitere Beschwerde eingelegt.

Aus den Gründen:

Die zulässige weitere Beschwerde (§§ 15, 78, 80 GBO) führte zur Aufhebung der Entscheidung der Vorinstanzen.

1. Das Landgericht hat ausgeführt:

Die in Abschnitt II a der Urkunde getroffenen Vereinbarungen seien mit dem Wesen des Nießbrauchs nicht mehr vereinbar. Abbedungen seien dadurch alle Vorschriften des gesetzlichen Schuldverhältnisses zwischen Nießbraucher und Eigentümer, soweit sie diesen zur Tragung von Kosten und Lasten verpflichteten oder bestimmten, daß der Nießbraucher den Substanzverzehr nicht zu vertreten habe. Damit sei zu Gunsten des Eigentümers so weit vom gesetzlichen Leitbild der §§ 1041 bis 1050 BGB abgewichen, daß die Grenze zwischen Eigentum und Nießbrauch verwischt würde. Mit dinglicher Wirkung könne eine derartige Überwälzung von Pflichten des Eigentümers auf den Nießbraucher nicht vereinbart werden. Allein die völlige Ausschaltung von § 1047 BGB verstoße gegen das Erfordernis, den Wesenskern des Nießbrauchs nicht anzutasten.

Eine eigentümerähnliche Stellung des Nießbrauchers könne wohl schuldrechtlich vereinbart werden; die erstrebte Verdinglichung könne jedoch nicht herbeigeführt werden.

2. Der Beschluß des Landgerichts und die Zwischenverfügung des Grundbuchamts sind aufzuheben.

a)

b)

c) Das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis besteht nicht. Die Beteiligten haben in Abschnitt II a Abs. 1 vereinbart, daß der Nießbraucher über die gesetzliche Regelung (§ 1041 Satz 2 BGB) hinaus auch die Kosten der außergewöhnlichen Ausbesserungen oder Erneuerungen der belasteten Sache zu tragen hat. Wie der Senat in seinem zur Veröffentlichung in der amtlichen Sammlung (BayObLGZ 1985 Nr. 2 [= MittBayNot 1985, 70]) vorgesehenen Beschluß vom 10.1.1985 entschieden hat, kann eine solche Vereinbarung als zulässige Abänderung des gesetzlichen Schuldverhältnisses zwischen Eigentümer und Nießbraucher in das Grundbuch eingetragen werden.

(1) Mit der Begründung des Nießbrauchs entsteht zwischen dem Grundstückseigentümer (im vorliegenden Fall der Erbbauberechtigten) und dem Nießbraucher neben der dinglichen Rechtsbeziehung zugleich ein gesetzliches Schuldverhältnis, aus dem von beiden Seiten Rechte und Pflichten erwachsen (BayObLGZ 1972, 364/366 f. m. Nachw. [= DNotZ 1973, 299]; 1977, 81/84 [= MittBayNot 1977, 120]; 1979, 273/276 [= MittBayNot 1979, 165]). Diese sind Inhalt des dinglichen Rechts, denn sie gestalten das Rechtsverhältnis zwischen dem Nießbraucher und dem jeweiligen Eigentümer der Sache (BayObLG aaO). Die gesetzlich vorgesehene Regelung, die den Inhalt des Schuldverhältnisses bestimmt, kann — insoweit erleidet der sachenrechtliche Grundsatz, daß der Inhalt eines dinglichen Rechts der Disposition der Beteiligten entzogen ist, eine Ausnahme — grundsätzlich abgeändert oder aufgehoben werden, und zwar, da sie den näheren Inhalt des Rechts gestaltet, mit dinglicher Wirkung. Voraussetzung ist die Einigung zwischen Eigentümer und Nießbraucher sowie die Eintragung im Grundbuch (§ 873 Abs. 1 BGB); zur näheren Bezeichnung des Inhalts des dinglichen Rechts kann dabei nach § 874 BGB auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.

Die Möglichkeit der Ausgestaltung des Schuldverhältnisses unter Abweichung von der gesetzlichen Regelung besteht allerdings nicht schrankenlos. Die dogmatischen Grenzen zwischen Eigentum und Nießbrauch, also zwischen dem vollen

Verfügungsrecht und dem Nutzungsrecht als Belastung desselben müssen gewahrt bleiben. Nicht abdingbar sind mithin diejenigen Vorschriften, die das Wesen des Nießbrauchs prägen (BayObLG aaO; *Staudinger* BGB 12. Aufl. Rdnrn. 10, 11, *Erman* BGB 7. Aufl. Rdnr. 17, je vor § 1030). Zu diesen Regelungen gehört, daß dem Eigentümer gegenüber dem Nießbraucher mit dinglicher Wirkung keine über die gesetzliche Regelung hinausgehenden Leistungspflichten auferlegt werden können, weil eine solche Verpflichtung mit dem Wesen des Nießbrauchs als einer Dienstbarkeit unvereinbar wäre (BayObLGZ 1972, 364/367 [= DNotZ 1973, 299]; 1985 Nr. 2, je m. Nachw. [= MittBayNot 1985, 70]). Wesentlich für das Verhältnis von Eigentümer und Nießbraucher ist weiter, daß die Substanz der belasteten Sache erhalten bleiben muß (§ 1037 Abs. 1 BGB; BayObLGZ 1977, 81/84 m. Nachw. [= MittBayNot 1977, 120]; BayObLGZ 1977, 205 [= MittBayNot 1977, 189]), daß der Nießbraucher Besitzer der belasteten Sache ist (§ 1036 Abs. 1 BGB; OLG Hamm Rpfleger 1983, 144; *Palandt* BGB 44. Aufl. Anm. 1, *Staudinger* Rdnr. 3, MünchKomm BGB Rdnr. 2, BGB-RGRK 12. Aufl. Rdnr. 1, je zu § 1036) und daß dem Nießbraucher grundsätzlich alle Nutzungen der belasteten Sache (mit der Möglichkeit des Ausschlusses einzelner Nutzungen, § 1030 Abs. 2 BGB) zustehen (BayObLG DNotZ 1982, 438; *Palandt* Anm. 4 b, *Staudinger* Rdnr. 41, MünchKomm Rdnr. 30, BGB-RGRK Rdnr. 7, je zu § 1030).

(2) Es hebt die wesensbedingten Grenzen zwischen dem Eigentumsrecht und dem beschränkten dinglichen Nutzungsrecht nicht auf, wenn der Nießbraucher die Verpflichtung übernimmt, über den in § 1041 Satz 2 BGB bestimmten Rahmen hinaus Ausbesserungen und Erneuerungen auch dann durchführen zu lassen und die Kosten hierfür zu tragen, wenn sie nicht zur gewöhnlichen Unterhaltung der Sache gehören. Die Frage, inwieweit dies auch für eine Verpflichtung gilt, eine völlig zerstörte Sache wiederherzustellen (vgl. BGH § 1090 LM Nr. 10), braucht hierbei nicht mitentschieden zu werden.

Nach § 1041 Satz 2 BGB obliegen dem Nießbraucher Ausbesserungen und Erneuerungen nur insoweit, als sie zur gewöhnlichen Unterhaltung der Sache gehören. Dem liegt die Erwägung zugrunde, daß dem Nießbraucher gemäß § 1039 Abs. 1 Satz 1 BGB auch nur die gewöhnlichen Nutzungen gebühren (*Palandt* Anm. 1 b, *Staudinger* Rdnr. 4, MünchKomm Rdnr. 1, je zu § 1041). Es ist aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen, daß der Nießbraucher mit dinglicher Wirkung gegenüber dem Eigentümer die Verpflichtung zu zusätzlichen Leistungen übernimmt; dies ist z.B. für die Verpflichtung zur Zahlung eines Entgelts anerkannt (vgl. BayObLGZ 1979, 273/277 [= MittBayNot 1979, 165]; *Staudinger* § 1042 Rdnr. 5). Die wesensbedingten Grenzen zwischen Eigentum und Nießbrauch werden davon nicht berührt.

Der Nießbraucher ist nach der gesetzlichen Regelung zwar nicht verpflichtet, aber berechtigt, außergewöhnliche Instandsetzungen und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen (vgl. §§ 1043, 1044 BGB; *Palandt* aaO; *Staudinger* § 1042 Rdnr. 2, MünchKomm § 1042 Rdnr. 2, § 1043 Rdnrn. 1, 3; *Soergel* BGB 11. Aufl. § 1041 Rdnr. 1). Andererseits ist auch der Eigentümer nicht verpflichtet, außerordentliche Instandsetzungen und Unterhaltungen durchführen zu lassen (BGH aaO; *Palandt* aaO; *Staudinger* § 1043 Rdnr. 3; MünchKomm § 1041 Rdnr. 2; *Soergel* § 1041 Rdnr. 1 und § 1043 Rdnr. 4). Macht der Nießbraucher Verwendungen auf die Sache, zu denen er nicht verpflichtet ist, so hat er gemäß § 1049 Abs. 1 BGB einen Anspruch gegen den Eigentümer auf Ersatz der

Verwendungen, aber nur unter den Voraussetzungen der §§ 677 ff. BGB. Nicht immer also kann der Nießbraucher Ersatz seiner Aufwendungen für außerordentliche Instandsetzungen und Unterhaltungsmaßnahmen verlangen (vgl. §§ 683, 684 BGB). In diesen Fällen trifft ihn mithin ohnehin die wirtschaftliche Last, wenn außergewöhnliche Instandsetzungen oder Unterhaltungsmaßnahmen anfallen.

Für den Inhalt des Nießbrauchs ist auch nicht wesensbestimmend, daß der Nießbraucher die Lasten der Sache und die Aufwendungen für deren Unterhaltung nur insoweit zu tragen hätte, als sie durch die Erträge der Sache gedeckt sind (vgl. RGZ 72, 101/102; 153, 29/35; *Staudinger* Rdnr. 4, *MünchKomm* Rdnr. 5, *BGB-RGRK* Rdnr. 3, *Soergel* Rdnr. 1, je zu § 1047). Darin liegt für den Nießbraucher kein unbilliger Nachteil, da er sein Recht jederzeit gemäß § 875 BGB durch einseitige Erklärung aufgeben und sich damit für die Zukunft von der Verpflichtung, die Lasten und Kosten zu tragen, befreien kann.

Dies alles spricht dafür, daß es mit dem Wesen des Nießbrauchs vereinbar ist, dem Nießbraucher die Aufwendungen für außergewöhnliche Instandsetzungen und Unterhaltungsmaßnahmen auch mit dinglicher Wirkung aufzuerlegen (anderer Meinung wohl *Wolff-Raiser* Sachenrecht 10. Aufl. § 117 III 2 S. 473).

Die Zwischenverfügung des Grundbuchamts und der Beschluß des Landgerichts sind deshalb aufzuheben.

3. Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens gegen eine Zwischenverfügung ist nur das in ihr angenommene Eintragungshindernis, nicht die Entscheidung über den Eintragungsantrag selbst (BayObLGZ 1982, 348/351 m. Nachw.; 1984 136/138 [= *MittBayNot* 1984, 184]). Das Rechtsmittelgericht darf die Beschwerde nicht zurückweisen, wenn der Eintragung ein anderes als das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis entgegensteht (BayObLG aaO); es darf nur in den Gründen seiner Entscheidung „wegweisend“ auf diese Hindernisse und auf andere rechtliche Bedenken, die im Zusammenhang mit der beantragten Eintragung bestehen, hinweisen. Das Landgericht hat über diese Einschränkung hinaus Hinderungsgründe für die Eintragung erörtert, die nicht Gegenstand der Zwischenverfügung waren. Dies hat seine Entscheidung im Ergebnis jedoch nicht beeinflußt.

4. Der Senat weist für das weitere Verfahren auf folgendes hin:

a) Abschnitt II der Urkunde enthält insgesamt fünf Vereinbarungen, die durch Eintragung in das Grundbuch zum dinglichen Inhalt des Nießbrauchs gemacht werden sollen. Nach den oben dargelegten Grundsätzen ist dies rechtlich möglich, soweit es sich um die unter Buchstabe b Satz 1 und unter Buchstabe c getroffenen Regelungen handelt, daß der Nießbraucher über die gesetzliche Verpflichtung des § 1047 BGB hinaus auch die Tilgung von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden sowie die außerordentlichen öffentlichen Lasten übernimmt. § 1047 BGB kann mit dinglicher Wirkung abgeändert werden (vgl. RG *Soergels* Rechtsprechung 1920 § 1047 Nr. 1; RGZ 153, 29/34; *Palandt* Anm. 5, *Staudinger* Rdnrn. 18 und 26, *BGB-RGRK* Rdnr. 3, *Soergel* Rdnr. 9, je zu § 1047).

b) Nicht eintragungsfähig ist dagegen die in Abschnitt II Buchst. a Abs. 2 der Urkunde getroffene Regelung. Hier sollen die Pflichten des Nießbrauchers gegenüber der gesetzlichen Regelung des § 1050 BGB erweitert werden. Der sachliche Inhalt der Vereinbarung besteht im wesentlichen darin, daß der Nießbraucher für eine etwaige Wertminderung der

belasteten Liegenschaft Ersatz zu leisten hat. Denn wenn Veränderungen oder Verschlechterungen der mit dem Nießbrauch belasteten Sache, die durch deren ordnungsmäßigen Gebrauch eingetreten sind, im Rahmen der gewöhnlichen Unterhaltung eine Ausbesserung oder Erneuerung (etwa den Neuanstrich eines Hauses) erforderlich machen, ist der Nießbraucher dazu unabhängig von der Regelung des § 1050 BGB schon nach § 1041 Satz 2 BGB verpflichtet (vgl. *Staudinger* Rdnr. 2, *BGB-RGRK* Rdnr. 1, je zu § 1050). Es würde aber nach Ansicht des Senats die wesensmäßigen Grenzen zwischen dem Eigentum und dem beschränkten dinglichen Nutzungsrecht des Nießbrauchs aufheben, wenn der Nießbraucher auch für eine etwaige, durch ordnungsmäßige Ausübung des Nießbrauchs herbeigeführte Wertminderung der belasteten Sache aufkommen und dem Eigentümer dafür nach Beendigung des Nießbrauchs Ersatz leisten müßte.

c) Nicht eintragungsfähig ist auch die in Abschnitt II b Satz 2 getroffene Regelung, daß der „Eigentümer“ nach Beendigung des Nießbrauchs verpflichtet sein soll, alle Leistungen allein zu erbringen und die Haftentlassung des Nießbrauchers oder des Rechtsnachfolgers durch die Gläubiger zu erwirken. Die Verpflichtung des Eigentümers, nach Beendigung des Nießbrauchs alle Leistungen allein zu erbringen, folgt aus § 103 BGB (vgl. *Palandt* Anm. 2, *Staudinger* Rdnr. 6, je zu § 1047); etwas anderes haben auch die Beteiligten nicht bestimmt. Eine „Haftentlassung“ des Nießbrauchers kommt nicht in Frage, da dessen Verpflichtung, Hypothekenforderungen, Grundschulden oder Rentenschulden zu tilgen und zu verzinsen sowie die öffentlichen Lasten zu übernehmen, nur gegenüber dem Eigentümer, aber nicht gegenüber den dinglichen Gläubigern oder den zur Erhebung von öffentlichen Lasten berechtigten Stellen besteht (*Palandt* aaO; *Staudinger* Rdnr. 3, *MünchKomm* Rdnr. 2, *BGB-RGRK* Rdnr. 4, je zu § 1047). Die Regelung wiederholt also teilweise nur, was ohnehin kraft Gesetzes gilt; im übrigen ist sie gegenstandslos. Sie kann deshalb nicht eingetragen werden (*KEHE* Einleitung Rdnr. B 2).

11. BGB § 96, GBVtg § 7, WEG § 1 (*Beschränkbarkeit eines Gemeinderechts sowie einer Wirtschaftsgerechtsame auf Wohnungs- bzw. Teileigentum*)

Ein Gemeinderecht sowie eine reale radizierte Wirtschaftsgerechtsame können auf ein bestimmtes einzelnes Teil- bzw. Wohnungseigentum beschränkt werden.

(*Leitsatz nicht amtlich*)

LG München II, Beschluß vom 11.9.1984 — 2 T 1304/84 — mitgeteilt von *Notar Dr. Friedrich Kastenbauer*, Starnberg

Aus dem Tatbestand:

1. Die Beteiligten zu 1) sind Eigentümer eines Grundstücks in W. Im Bestandsverzeichnis ist für das Grundstück u.a. eingetragen:

„Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilten Gemeindebesitzungen, reale radizierte Wirtschaftsgerechtsame“. In der zweiten Abteilung des Grundbuchs ist hinsichtlich einer Teilfläche von 1210 qm eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Beteiligten zu 2) eingetragen.

2. Mit notariellem Vertrag vom 21.11.1983 änderten die Beteiligten zu 1) und 2) die Vorurkunden dahingehend ab, daß der Beteiligte zu 2) einen Miteigentumsanteil zu 541,61/1000 an dem Grundstück erhält. Hinsichtlich des Gemeinderechts und der real radizierten Gewerbergerechtsame bestimmt die Urkunde unter Abschnitt A V:

„Das bei Fl.Nr. 93 vermerkte Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil und die reale radizierte Wirtschaftsgerechtsame ist nicht mitzübertragen, sondern verbleibt an dem Miteigentumsanteil zu