

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 129037

letzte Aktualisierung: 11. September 2018

BGB § 883; WEG §§ 4, 9; GBO § 7

Teilflächenverkauf eines in Sondereigentum aufgeteilten Grundstücks; Vormerkungseintragung bereits vor Schließung der Wohnungsgrundbücher

I. Sachverhalt

Ein zusammengesetztes Grundstück (Flurstück 1 und 2) ist bislang in Wohnungseigentum aufgeteilt. Im Zusammenhang mit der Aufhebung des Sondereigentums insgesamt soll das Flurstück 2 als separates Grundstück veräußert werden. Ein diesbezüglicher notariell beurkundeter Kaufvertrag wurde bereits geschlossen. Infolge der unterschiedlichen Belastungssituation in der 3. Abteilung der beteiligten Raumeigentumsgrundbuchblätter konnte jedoch nicht sofort der Vollzug der Aufhebung des Sondereigentums beim Grundbuchamt beantragt werden. Stattdessen wurde vom Veräußerer für den Käufer eine Vormerkung, lastend auf dem Flurstück 2, derzeit noch aufgeteilt in die Raumeigentumsrechte Blatt 1 bis X, bezogen auf alle Raumeigentumsgrundbuchblätter, bewilligt und beantragt, mit Rang nach einer Finanzierungsgrundschild hinsichtlich desselben Belastungsgegenstandes.

Das Grundbuchamt verweigert die Eintragung mit der Begründung, dass ein vorheriger Vollzug der Aufhebung des Sondereigentums Voraussetzung für die Bescheidung der gestellten Grundbuchanträge sei. Es wird überdies argumentiert, dass Flurstück 1 und 2 ein gemeinsames Grundstück im Rechtssinne darstellten, gebucht in der Rechtsform Wohnungseigentum, und somit eine isolierte Belastung von Flurstück 2 nicht möglich sei.

II. Fragen

1. Ist für die Eintragung einer Vormerkung ein vorheriger Vollzug der Aufhebung des Sondereigentums erforderlich?
2. Kann allein das Flurstück 2 mit der Vormerkung belastet werden?

III. Zur Rechtslage

1. Vormerkungsfähiger Anspruch bereits vor Aufhebung des Sondereigentums

Die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 Abs. 1 S. 1 BGB setzt das Bestehen eines zu sichernden Anspruchs auf Einräumung eines Rechts an einem Grundstück voraus. Der gesicherte Anspruch auf dingliche Rechtsänderung muss bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Die Bestimmbarkeit der Teilflächenveräußerung ist vorliegend unproblematisch, da die

veräußerte Teilfläche bereits ein eigenes Flurstück darstellt. Trotz der eigenen Flurnummer handelt es sich um einen Teilflächenverkauf, weil im Grundbuch ein einheitliches rechtliches Grundstück unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis gebucht ist, welches lediglich aus zwei Flurstücken besteht.

Der Veräußerung einer Teilfläche des in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstückes **könnte jedoch § 1 Abs. 4 WEG entgegenstehen**. Danach kann Wohnungseigentum nicht dergestalt bestehen, dass Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden ist. Gegenwärtig ist diese Voraussetzung freilich erfüllt, weil die beiden Flurstücke ein einheitliches Grundstück im Rechtssinne darstellen. Vorliegend ist aber auch gar nicht beabsichtigt, eine Grundstücksteilung unter Aufrechterhaltung des Wohnungseigentums vorzunehmen, vielmehr ist die Aufhebung des Sondereigentums geplant und die entsprechenden Willenserklärungen nach § 4 WEG sind mit dem Teilflächenkaufvertrag bereits beurkundet worden (davon gehen wir nach dem geschilderten Sachverhalt jedenfalls aus). Dass der Vollzug der Aufhebung des Sondereigentums noch nicht beantragt wurde, ist zunächst auf schuldrechtlicher Ebene ohne Belang. Der noch ausstehende Vollzug steht der Wirksamkeit des schuldrechtlichen zu sichernden Anspruchs nicht entgegen. Da die Aufhebungserklärungen bereits abgegeben wurden, ist auch nichts für eine Unmöglichkeit der Erfüllung des Übereignungsanspruchs der Teilfläche nach § 275 BGB ersichtlich. Ein vormerkungsfähiger Anspruch liegt damit vor, so dass die akzessorische Vormerkung auch bereits eingetragen werden kann.

Von der Möglichkeit, in einem derartigen Fall eine Vormerkung einzutragen, geht insbesondere das KG (NJOZ 2012, 604, 605) aus, indem es ausführt:

„Die Ansprüche auf Übertragung (...) von Teilflächen des gemeinschaftlichen Grundstücks der Beteiligten zu 1) haben einen vormerkungsfähigen Inhalt, denn sie sind jeweils auf Einräumung eines Rechts am Grundstück i. S. d. § 883 Abs. 1 BGB gerichtet. Es handelt sich weder um bedingte noch um künftige Ansprüche, denn die Beteiligten zu 1) haben sich unmittelbar und bindend zur Übertragung der Teilflächen verpflichtet, (...). Ohne Einfluss auf die Vormerkungsfähigkeit ist die Frage, welche Rechtsgeschäfte und Erklärungen die Beteiligten zu 1) noch vornehmen müssen, um den Anspruch erfüllen zu können. Dafür, dass die Erfüllung dauerhaft unmöglich wäre, gibt es jedenfalls keine Anhaltspunkte. (...) Die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch ist nur an der Stelle zulässig, an der auch das vorzumerkende Recht einzutragen ist. Dies ist bei der Vormerkung eines Anspruchs auf Übertragung einer Grundstücksteilfläche eines Wohnungseigentumsgrundstücks entsprechend § 4 WEG durch Eintragung in sämtlichen Wohnungsgrundbüchern möglich.“

Ebenso wie bei der Anlegung der Wohnungsgrundbücher kann es auch bei der Schließung der Wohnungsgrundbücher nicht auf den vorherigen Grundbuchvollzug ankommen, um bereits eine Vormerkung einzutragen, vorausgesetzt ein sicherungsfähiger Anspruch besteht. Eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übereignung von Wohnungseigentum kann bereits vor Anlegung der Wohnungsgrundbücher am noch ungeteilten Grundstück eingetragen werden (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 2941 m. w. N.). Durch die erklärte Aufhebung des Wohnungseigentums nach § 4 WEG ist die Anspruchserfüllung auch nicht nach § 1 Abs. 4 WEG unmöglich, es handelt sich somit noch nicht einmal um einen künftigen oder bedingten Anspruch, welcher nach § 883 Abs. 1 S. 2 BGB eben-

falls vormerkungsfähig wäre. Selbst wenn die Aufhebung des Sondereigentums noch nicht durch rechtsgeschäftliche Willenserklärung nach § 4 WEG vorgenommen worden wäre, hinderte dies die Eintragungsfähigkeit der Vormerkung nach unserer Auffassung nicht.

Die **Teilung eines in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstücks bzw. eine Teilflächenveräußerung wird allgemein als zulässig erachtet**. Zu beachten ist dabei nur, dass eine Teilung bzw. Veräußerung einer abzuteilenden Grundstücksfläche die sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindet, nur möglich ist, wenn das dortige Sondereigentum aufgehoben wird (KG NJOZ 2012, 604, 605; MünchKommBGB/Commichau, 7. Aufl. 2017, § 1 WEG Rn. 21; Bärmann/Armbrüster, WEG, 13. Aufl. 2015, § 1 Rn. 68). Vorliegend wurde das Sondereigentum aufgehoben – lediglich der Vollzug steht noch aus –, so dass unerheblich ist, ob das veräußerte Flurstück 2 im Bereich des Sondereigentums liegt, also eine bebaute Grundstücksteilfläche betrifft. Auf den Streit, ob die Aufhebung des Sondereigentums am ganzen Grundstück erforderlich ist (so zu Unrecht OLG Saarbrücken, Rpfleger 1988, 479) oder nur bzgl. der abzuteilenden Grundstücksfläche, kommt es vorliegend gar nicht an.

Zuletzt müssen der Antrag und die Bewilligung auf die **Eintragung der Vormerkung in sämtlichen Wohnungsgrundbüchern** gerichtet sein. Entsprechend den oben zitierten Ausführungen des KG muss die Vormerkung, weil sie nicht eine einzelne Sondereigentumseinheit, sondern das gemeinschaftliche Grundstück als Ganzes betrifft, in allen einzelnen Wohnungsgrundbüchern eingetragen werden (Bärmann/Armbrüster, § 1 Rn. 71).

2. Belastungsgegenstand der Vormerkung

Gewollt ist, dass die Vormerkung nur an Flurstück 2 des rechtlich vereinigten Grundstücks lastet. § 7 Abs. 1 GBO geht jedoch von dem Grundsatz aus, dass ein realer Grundstücksteil nicht belastet werden kann. Grundstück ist hier im zivilrechtlichen Sinne so zu verstehen, so dass es auch nicht möglich ist, von mehreren Flurstücken, die unter einheitlicher laufender Nummer eingetragen sind, nur eines zu belasten (vgl. Bauer/v. Oefele/Maaß, GBO, 4. Aufl. 2018, § 7 Rn. 24). Zwar fällt die Vormerkung nicht unter den Anwendungsbereich des § 7 GBO, weil sie keine endgültige Belastung i. S. der Vorschrift ist (Bauer/Schaub/Maaß, § 7 Rn. 24; Schöner/Stöber, Rn. 1503), doch wird daraus nur gefolgert, dass die **Vormerkung ohne Grundstücksabschreibung am ganzen Grundstück einzutragen ist, auch wenn sie nur den Anspruch auf Veräußerung einer Teilfläche sichert** (MünchKommBGB/Kohler, 7. Aufl. 2017, § 883 Rn. 41). An einer noch **unvermessen** Teilfläche kann die Vormerkung dagegen nicht eingetragen werden (Schöner/Stöber, Rn. 1503). Auch wenn hier eine Vermessung bereits erfolgt ist und durch die getrennte Ausweisung in zwei Flurstücke eine gewisse Verselbstständigung der Grundstücksteilfläche erreicht wurde, kann die Vormerkung dennoch nur am ganzen rechtlich vereinigten Grundstück eingetragen werden (Schöner/Stöber, Rn. 624).

Bei einem „normalen“ Teilflächenverkauf ist die Vormerkung gleichfalls am gesamten noch unvermessen Grundstück einzutragen. Soweit eine Vermessung und katastermäßige Zerlegung bereits erfolgt ist, ist es dagegen auch möglich, mit gleichzeitiger Abschreibung des Flurstücks als eigenes Grundstück im Rechtssinne die Vormerkung an diesem neu gebildeten rechtlichen Grundstück einzutragen. Die Teilung ist vorliegend jedoch wegen § 1 Abs. 4 WEG noch nicht möglich, so dass als Alternative nur die Eintragung der Vormerkung am ungeteilten Grundstück bleibt.

3. Ergebnis

Der derzeit gestellte Eintragungsantrag ist so nicht vollzugsfähig. Derzeit vollzugsfähig (und daher empfehlenswert) wäre der Antrag auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übereignung des Flurstücks 2 **in allen Wohnungsgrundbüchern des rechtlich vereinigten Grundstücks Flurstück 1 und 2**. Ein Antrag auf Eintragung nur in den Wohnungsgrundbüchern, deren Sondereigentumseinheiten räumlich auf Flurstück 2 liegen, ist dagegen erst nach einer Verselbstständigung des Flurstücks 2 durch Grundstücksteilung möglich. Soweit auf dem Flurstück 2 auch Sondereigentumseinheiten liegen und die abzuteilende Grundstücksfläche Flurstück 2 nicht nur unbebautes gemeinschaftliches Grundstückseigentum umfasst, ist eine Grundstücksteilung nur unter gleichzeitiger Aufhebung dieses Sondereigentums möglich.

Daher ist die Auffassung des Grundbuchamtes zutreffend, wobei nach Umstellung des Antrags auf Eintragung in allen Wohnungsgrundbüchern des vereinigten Grundstückes die Eintragung nicht mit dem Argument verweigert werden dürfte, dass die Aufhebung des Sondereigentums noch aussteht.