

Titel:

Unzulässige Belastung mit mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten ohne Kollisionsvereinbarung

Normenketten:

BGB § 1094 Abs. 2, § 1098 Abs. 1 S. 1

GBO § 53 Abs. 1 S. 2

Leitsätze:

1. Ein Grundstück kann nicht mit mehreren Vorkaufsrechten belastet werden, die alle den gleichen Rang haben und jeweils einen auf die Verschaffung des Eigentums am gesamten Grundstück gerichteten Anspruch sichern, wenn Vereinbarungen zur Vermeidung von Kollisionen fehlen. Dies gilt ebenso, wenn bei Rechtsbestellung die subjektivdingliche Berechtigung jeweils derselben Person zustand.

2. Die Eintragung derartiger Rechte im Grundbuch ohne Kollisionsvereinbarung ist unzulässig und führt zur Amtslöschung.

Für die Auslegung im Grundbuchverfahren ist auf Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich aus dem Eintragungsvermerk einschließlich der Eintragungsbewilligung für den unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt; Umstände, die außerhalb der Bewilligungsurkunde liegen, dürfen nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (ebenso BGH BeckRS 2013, 12880 Rn. 12). (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Grundstück, Vorkaufsrechte, Kollisionsvereinbarung, Amtslöschung, Auslegung, Grundbuchverfahren, Eintragung

Fundstellen:

MDR 2016, 513

BeckRS 2016, 05288

RNotZ 2016, 308

LSK 2016, 150374

NJW-RR 2016, 986

Gründe

Oberlandesgericht München

Az.: 34 Wx 3/16

Beschluss

15.3.2016

34. Zivilsenat

Leitsatz:

In der Grundbuchsache

...

Beteiligte: ...

1) H.

- Antragstellerin und Beschwerdeführerin -

Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. D.

2) L. H.

- Antragsgegner und Beschwerdegegner -

Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt S.

wegen Löschung eines Amtswiderspruchs

erlässt das Oberlandesgericht München - 34. Zivilsenat - durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Lorbacher, den Richter am Oberlandesgericht Kramer und die Richterin am Oberlandesgericht Dr. Schwegler am 15.03.2016 folgenden

Beschluss

I.

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Deggendorf - Grundbuchamt - vom 10. Dezember 2015 wird zurückgewiesen.

II.

Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 35.000 € festgesetzt.

III.

Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe:

1

I. Gegenstand des Verfahrens bildet die Löschung eines Amtswiderspruchs gegen die Löschung eines dinglichen Vorkaufsrechts.

2

Der Beteiligte zu 2 ist seit 2.2.2015 im Grundbuch als Eigentümer von Grundbesitz (FIST 236) eingetragen. In Abt. II des Grundbuchs war am 26.1.1972 unter lfd. Nr. 1 folgende Belastung eingetragen worden:

Je Vorkaufsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flste. 141/3, 238 und 236/1 (Blatt ...); gemäß Bewilligung vom 02.06.1971; Gleichrang unter sich und Gleichrang mit Lasten Abt. II/2 (Geh- und Fahrrecht für die herrschenden Grundstücke).

3

Die Eintragung beruht auf der zu Notarsurkunde vom 2.6.1971 erklärten Bewilligung des damaligen Eigentümers. Dieser hatte im Zuge einer Veräußerung von drei Grundstücken (FIST 141/3, FIST 238 sowie zwei Teilflächen aus FIST 236 (alt) und FIST 235) an eine Kommanditgesellschaft zu notarieller Urkunde vom 8.4.1970 - Abschnitt J - zulasten des im Eigentum behaltenen Restgrundstücks FIST 236 (neu) folgendes subjektivdingliche Vorkaufsrecht bestellt:

Der Veräußerer, und zwar zugleich mit Wirkung für seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Restgrundstücks Fl.St.Nr. 236 ... räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundbesitzes ... für den nächsten Verkaufsfall das dingliche Vorkaufsrecht ein.

Die Bewilligungsurkunde vom 2.6.1971 nimmt auf diese Rechtsbestellung Bezug. Bewilligt wurde die Eintragung des lt. Buchstabe J der Vorurkunde eingeräumten Vorkaufsrechtes an Flst.Nr. 236 ... je zugunsten des jeweiligen Eigentümers des neugebildeten Grundstücks Flst. Nr. 236/1 sowie der Grundstücke Flst.Nr. 141/3 und 238 ... an nächstoffener Rangstelle in das Grundbuch.

4

Das Restgrundstück (FIST 236) übertrug der kinderlose Eigentümer mit notariellem Überlassungsvertrag vom 22.12.2006 unter Vorbehalt des lebenslangen Nießbrauchs unentgeltlich auf seine Schwester Elisabeth R.. Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte übernahm die Erwerberin „in Kenntnis ihres Inhalts zur weiteren dinglichen Duldung und Erfüllung“ (Ziff. VI der Urkunde). Am 11.1.2007 wurde die Eigentumsumschreibung im Grundbuch vollzogen.

5

Am 25.7.2014 beantragte Elisabeth R., notariell vertreten, die Löschung des Vorkaufsrechts. Das vom früheren Eigentümer für den nächsten Verkaufsfall eingeräumte Recht sei infolge der Eigentumsübertragung auf sie löschungsreif. Das Grundbuchamt vollzog die Löschung antragsgemäß am 11.8.2014 ohne Anhörung der Berechtigten.

6

Zu Urkunde vom 8.12.2014 verkaufte Elisabeth R. den Grundbesitz bei gleichzeitiger Auflassung an den Beteiligten zu 2. Die Eigentumsumschreibung erfolgte am 2.2.2015.

7

Eigentümerin der Flurstücke 236/1 und 141/4 (letzteres hervorgegangen durch Teilung von FSt 141/3) ist aufgrund Auflassung vom 15.4.2013 mittlerweile die am 30.1.2014 eingetragene Beteiligte zu 1. Das Eigentum an Flurstück 238 ist mittlerweile auf Dritte übergegangen; das Eigentum an Flurstück 141/3 (Restgrundstück) hält weiterhin die Personengesellschaft.

8

Die Beteiligte zu 1 regte mit Schreiben vom 27.5.2015 die Eintragung eines Amtswiderspruchs gegen die Löschung des Vorkaufsrechts an. Sie meint, das Recht bestehe trotz der einen Vorkaufsfall nicht auslösenden Überlassung vom 22.12.2006 fort, denn es sei nach dem Wortlaut der Bewilligung für den ersten Verkaufsfall, in dem es ausgeübt werden könne, und daher mit Bindung auch für den Sonderrechtsnachfolger im Eigentum des belasteten Grundbesitzes bestellt worden. Dieses Verständnis ergebe sich auch aus der ausdrücklichen Belastungserstreckung auf den Rechtsnachfolger laut Bestellsurkunde vom 8.4.1970. Es habe der im Überlassungsvertrag vom 22.12.2006 erklärten Belastungsübernahme zugrunde gelegen.

9

Gegen den am 8.7.2015 in das Grundbuch (Abt. II lfd. Nr. 6) eingetragenen Widerspruch hat sich der anwaltlich vertretene Beteiligte zu 2 mit dem auf Löschung des Widerspruchs gerichteten Antrag vom 7.8.2015 gewandt, hilfsweise mit der Beschwerde. Er habe den Grundbesitz gutgläubig lastenfrei erworben. Die hierzu angehörte Beteiligte zu 1 hat die Gutgläubigkeit des Beteiligten zu 2 bestritten. Dieser habe in einem Gespräch am 23.4.2014 vom Bestand des Rechts Kenntnis erlangt. Der Beteiligte zu 2 bestätigte das bezeichnete Gespräch. Er habe jedoch auf die Richtigkeit der ihm durch Vorlage eines Grundbuchauszugs nachgewiesenen Löschung des Rechts vertraut und deshalb gutgläubig erworben.

10

Mit Beschluss vom 10.12.2015 hat das Grundbuchamt der Beschwerde durch Anordnung der Löschung des Amtswiderspruchs abgeholfen. Ein Widerspruch habe nicht eingetragen werden dürfen, denn die Löschung des Vorkaufsrechts habe der materiellen Rechtslage entsprochen. Das Vorkaufsrecht sei nur für den ersten Verkaufsfall bestellt worden und infolge der Überlassung des Grundbesitzes im Weg der vorweggenommenen Erbfolge untergegangen. Das dingliche Vorkaufsrecht für einen Verkaufsfall könne nicht mit Bindung für den Sonderrechtsnachfolger bestellt werden.

11

Gegen die Löschung des Amtswiderspruchs hat die Beteiligte zu 1 am 23.12.2015 „Amtswiderspruch“ und gegen den Beschluss vom 10.12.2015 zugleich Beschwerde eingelegt. Sie beantragt die Zurückweisung des Antrags des Beteiligten zu 2 vom 7.8.2015 unter Aufhebung des Beschlusses vom 10.12.2015 und meint, der ursprünglich eingetragene Amtswiderspruch (Abt. II lfd. Nr. 6) habe nicht gelöscht werden dürfen. Den Inhalt des bestellten Vorkaufsrechts habe das Grundbuchamt nicht vollständig erfasst. Das deshalb auch nach Überlassung des Grundbesitzes fortbestehende Vorkaufsrecht sei nicht durch gutgläubigen Erwerb des Beteiligten zu 2 untergegangen.

12

Das Grundbuchamt hat das Rechtsmittel als beschränkte Beschwerde mit dem Ziel der Eintragung eines Amtswiderspruchs gegen die Löschung des in Abt. II lfd. Nr. 6 eingetragen gewesenen Amtswiderspruchs ausgelegt und nicht abgeholfen.

13

Zu dem in der Beschwerdeinstanz erteilten Hinweis, dass die Bestellung gleichrangiger subjektivdinglicher Vorkaufsrechte ohne gleichzeitige Ausübungsregelung aus Rechtsgründen nicht zulässig sei, hat die

Beteiligte zu 1 dahingehend Stellung genommen, dass eine Ausübungsregelung hier mit Blick auf die im Zeitpunkt der Rechtsbestellung bestandene Personengleichheit der Begünstigten entbehrlich gewesen, im Übrigen aber getroffen worden sei.

14

II. Gegen die Löschung des Amtswiderspruchs ist die beschränkte Beschwerde nach § 11 Abs. 1 und 3 RPflG, § 71 Abs. 2 GBO statthaft. Mit ihr kann verlangt werden, dass das Grundbuchamt zur Eintragung eines Widerspruchs nach § 53 GBO gegen die beanstandete Löschung angewiesen wird (Hügel/Holzer GBO 3. Aufl. § 53 Rn. 49; Hügel/Kramer § 71 Rn. 139; Demharter GBO 29. Aufl. § 53 Rn. 31; Meincke in Bauer/von Oefele GBO 3. Aufl. § 53 Rn. 88).

15

1. Für die Zurückweisung des Lösungsersuchens, dem das Grundbuchamt bereits durch Vornahme der Löschung entsprochen hat, fehlt hingegen das Rechtsschutzbedürfnis. Ebenso wenig kann die Aufhebung des die Löschung anordnenden Beschlusses mit der Beschwerde erreicht werden; denn die Löschung ist eine Eintragung, die am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teilnimmt (BayObLGZ 1989, 136/138 f.). Da allerdings regelmäßig im Interesse des Rechtsschutz Suchenden davon auszugehen ist, dass das Rechtsmittel mit dem zulässigen Inhalt eingelegt sein soll (Demharter § 71 Rn. 55), ist die Eingabe der Beteiligten zu 1 trotz der weiterreichend formulierten Beschwerdeanträge als beschränkte Beschwerde zu behandeln. Evident ist das Bestreben der Beteiligten zu 1 darauf gerichtet, die angenommene materielle Rechtsposition in der grundbuchverfahrensrechtlich zulässigen Form abzusichern.

16

Die danach statthafte Beschwerde erweist sich auch im Übrigen als zulässig.

17

2. Die Beschwerde ist unbegründet, weil die Voraussetzungen für die Löschung des Amtswiderspruchs vorgelegen haben.

18

a) Ein Amtswiderspruch nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO kann auf Antrag (§ 13 Abs. 1 GBO) oder auf Beschwerde (§ 71 Abs. 1 GBO) gelöscht werden (Demharter § 53 Rn. 31 a. E., Rn. 41; Meincke in Bauer/von Oefele § 53 Rn. 88). Dem Antrag ist zu entsprechen, wenn der Berechtigte, also derjenige, für den der Widerspruch gebucht ist, die Löschung bewilligt (BGH NJW 1985, 3070/3071; Meincke in Bauer/von Oefele § 53 Rn. 90; Meikel/Schneider GBO 11. Aufl. § 53 Rn. 126) oder die Voraussetzungen für die Eintragung des Widerspruchs (Gesetzesverletzung bei der Eintragungstätigkeit und dadurch bedingte Unrichtigkeit des Grundbuchs) nicht oder nicht mehr vorliegen (Demharter § 53 Rn. 41; Meincke in Bauer/von Oefele § 53 Rn. 89).

19

Fehlt - wie hier - die Bewilligung des Berechtigten, so ist streitig, ob der Antragsteller die Unrichtigkeit der Eintragung, gegen die der Widerspruch gerichtet ist, widerlegen muss (OLG Düsseldorf Rpfleger 2012, 21; Demharter § 53 Rn. 41; Meincke in Bauer/von Oefele § 53 Rn. 88) oder ob lediglich glaubhaft zu machen ist, dass die vom Widerspruch betroffene Eintragung das Grundbuch nicht unrichtig gemacht hat (OLG Hamm OLGZ 1968, 209/211; Meincke in Bauer/von Oefele § 53 Rn. 89; Meikel/Schneider § 53 Rn. 125; Hügel/Holzer § 53 Rn. 49). Unabhängig von der Frage der Grundbuchunrichtigkeit ist der Amtswiderspruch jedenfalls dann zu löschen, wenn die Eintragung nicht unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen worden ist (OLG Zweibrücken RNotZ 2013, 301; OLG Düsseldorf Rpfleger 2012, 21; Meincke in Bauer/von Oefele § 53 Rn. 89; Meikel/Schneider § 53 Rn. 125).

20

b) Die Löschung des Vorkaufsrechts, die nach § 46 Abs. 1 GBO eine Grundbucheintragung ist (BayObLG Rpfleger 1987, 156) und gegen die sich der gelöschte Widerspruch richtete, war zwar unter Gesetzesverstoß erfolgt, weil die grundbuchmäßig Berechtigten vor Vornahme der Eintragung nicht angehört wurden (vgl. Demharter § 1 Rn. 68; Meikel/Böttcher Einl. C Rn. 83, 87; Hügel/Holzer § 22 Rn. 21). Das Grundbuch ist durch die vorgenommene Löschung des Vorkaufsrechts jedoch nicht unrichtig geworden. Einer Entscheidung über das für den Unrichtigkeitsnachweis zu fordernde Beweismaß bedarf es nicht. Denn der Nachweis der Grundbuchunrichtigkeit muss dann nicht geführt werden, wenn sich die materielle Unrichtigkeit des Grundbuchs (§ 894 BGB) aus der Eintragung im Grundbuch selbst -

einschließlich zulässiger Bezugnahmen (vgl. § 874 BGB) - ergibt (Senat vom 25.9.2015, 34 Wx 121/15, juris; Demharter § 22 Rn. 37; Hügel/Holzer § 22 Rn. 59 und 61).

21

aa) Die Löschung des Vorkaufsrechts hat das Grundbuch nicht unrichtig, sondern richtig gemacht, weshalb der Amtswiderspruch gegen die Löschung zu Recht seinerseits gelöscht worden ist.

22

Die Begründung mehrerer gleichrangiger Vorkaufsrechte (§ 1094 BGB) zugunsten des jeweiligen - wenn auch damals personenidentischen - Eigentümers mehrerer Grundstücke (§ 1094 Abs. 2, § 1103 Abs. 1 BGB) ist - anders als die Einräumung eines (subjektivdinglichen) Vorkaufsrechts zugunsten mehrerer Berechtigter - grundsätzlich ausgeschlossen. Ein Sachverhalt, in dem die Zulässigkeit bejaht werden könnte, weil kollisionshindernde Vereinbarungen vorliegen oder ausnahmsweise entbehrlich sind, liegt nicht vor.

23

(1) Der Rechtsinhalt der im Grundbuch ursprünglich eingetragenen dinglichen Belastung bestimmt sich nach dem Eintrag und der dort zulässig in Bezug genommenen Bewilligung (§ 874 BGB; Senat vom 18.12.2009, 34 Wx 81/09 = Rpfleger 2010, 260/261 m. w. N.; OLG Köln Rpfleger 1982, 16). Danach wurden hier mehrere subjektivdingliche Vorkaufsrechte bestellt, nicht hingegen ein gemeinschaftliches (vgl. § 472 BGB) Vorkaufsrecht für mehrere Berechtigte.

24

Für die Auslegung ist auf Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich aus dem Eintragungsvermerk einschließlich der Eintragungsbewilligung für den unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt; Umstände, die außerhalb der Bewilligungsurkunde liegen, dürfen nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. BGHZ 92, 351/355; 113, 374/378; BGH ZWE 2013, 402/403; Demharter § 19 Rn. 28).

25

Bewilligt wurden nach dem nächstliegenden Verständnis der beurkundeten Erklärung für jeden einzelnen Berechtigten - das ist der jeweilige Eigentümer der drei herrschenden Grundstücke - je ein inhaltsgleiches Vorkaufsrecht, ohne einem dieser Rechte den Vorrang einzuräumen. Dies wird mit der Wendung, die Eintragung des Vorkaufsrechts „je“ zugunsten des Berechtigten werde bewilligt, bei fehlender Rangbestimmung zum Ausdruck gebracht. Ein Verständnis dahingehend, dass die mehreren Begünstigten gemeinschaftlich berechtigt sein sollten und ihnen ein einheitliches subjektivdingliches Vorkaufsrecht eingeräumt werden sollte (§ 1094 Abs. 2, § 1098 Abs. 1 Satz 1 BGB i. V. m. § 472 BGB; vgl. Hügel/Reetz § 47 Rn. 6; Kohler in Bauer/von Oefele AT III Rn. 136), liegt bei dieser Wortwahl nicht nahe.

26

Dem am Wortlaut orientierten Verständnis steht nicht entgegen, dass nach mittlerweile herrschendem Rechtsverständnis gleichrangige Vorkaufsrechte in dieser Form nicht wirksam bestellt werden können (dazu unter (2)). Im Zeitpunkt der Rechtsbestellung und Eintragung war die Rechtsfrage umstritten. Die Bestellung gleichrangiger Vorkaufsrechte wurde teilweise als nicht zulässig (LG Darmstadt MDR 1958, 35), teilweise als jedenfalls dann zulässig erachtet, wenn die Vorkaufsrechte nach ihrer inhaltlichen Ausgestaltung bei der Ausübung nicht kollidieren können (AG Gemünden MittBayNot 1974, 145 mit Anm. Promberger), teilweise aber auch ohne Einschränkung als zulässig angesehen, wobei unterschiedliche Ansichten über Inhalt und Umfang der Berechtigung im Konfliktfall vertreten wurden (vgl. OLG Hamm NJW-RR 1989, 912/913; LG Düsseldorf Rpfleger 1981, 479; LG Landshut MittBayNot 1979, 69 mit Anm. Böck; Holderbaum JZ 1965, 712/714). Vor diesem Hintergrund kann nicht davon ausgegangen werden, die Vertragsparteien hätten ihren Erklärungen den Sinn geben wollen, der sich nach Jahren der juristischen Diskussion als gangbarer Weg erweist, wenn sich hierfür in deren Erklärungen - wie hier - kein Anhaltspunkt findet. Denn im Grundbuchverfahren sind der Ermittlung des Parteiwillens mit Blick auf den verfahrensbeherrschenden Bestimmtheitsgrundsatz und das grundsätzliche Erfordernis urkundlich belegter Eintragungsunterlagen Grenzen gesetzt (BayObLGZ 1984, 122/124; Senat vom 28.7.2014, 34 Wx 240/14 = FamRZ 2015, 1139; vom 28.7.2015, 34 Wx 106/15 = Rpfleger 2016, 14).

27

Die im Zeitpunkt der Rechtsbestellung bestehende Personengleichheit der Berechtigten bietet keinen Anhaltspunkt für eine Auslegung dahingehend, dass entgegen dem Wortlaut ein einheitliches Recht zugunsten der subjektivdinglich Berechtigten (§ 1094 Abs. 2, § 1098 Abs. 1 Satz 1 BGB i. V. m. § 472 BGB) bestellt werden sollte. Wäre ein solches Recht gewollt gewesen mit der Konsequenz, dass unabhängig von der künftigen Eigentumsentwicklung die Berechtigten das Vorkaufsrecht nur gemeinschaftlich (§ 472 Satz 1 BGB) und lediglich dann einzeln ausüben können, wenn in den Personen der übrigen Mitberechtigten ein Tatbestand gemäß § 472 Satz 2 BGB eintritt, wäre die Wortwahl in der Bestellsurkunde unvertretbar. Auch ein persönlichdingliches Vorkaufsrecht (§ 1094 Abs. 1 BGB) zugunsten der Personengesellschaft und ihrer (Gesamt-)Rechtsnachfolger war ersichtlich nicht gewollt.

28

Vielmehr lässt die damalige Konstellation es als naheliegend erscheinen, dass sich die Urkundsbeteiligten der Frage, wie im Fall einer divergierenden Entwicklung des Eigentums an den berechtigten Grundstücken der Konflikt zwischen den mehreren Vorkaufsrechten im Vorkaufsfall aufgelöst werden soll, nicht gestellt und deshalb der Aufgabe, eine entsprechende Ausgestaltung der mehreren Vorkaufsrechte vorzunehmen, nicht unterzogen haben. Eine danach zwar auch im Grundbuchverfahren nicht gänzlich ausgeschlossene (vgl. BGH NJW 2004, 3413; Demharter § 19 Rn. 29, § 53 Rn. 4) ergänzende Vertragsauslegung führt jedoch gleichfalls nicht zu eintragungsfähigen Rechten. Anhaltspunkte dafür, in welcher Weise (Prioritätsprinzip, Beschränkung auf Teilflächen oder Quoten, gemeinschaftliche Berechtigung am Ganzen) die Parteien des Geschäfts den Konflikt zwischen den mehreren Vorkaufsrechten in Kenntnis der Regelungsbedürftigkeit aufgelöst hätten, liegen nicht vor; sie ergeben sich insbesondere nicht aus der Bestellsurkunde und Bewilligungsurkunde. Auch auf § 472 BGB kann für Zwecke der ergänzenden Auslegung nicht zurückgegriffen werden. Zum einen ist der Anwendungsbereich der Vorschrift nicht eröffnet. Zum anderen fehlt es an Anhaltspunkten dafür, dass die Parteien dem durch Vorkaufsrecht gesicherten Eigentumsverschaffungsanspruch einen Inhalt entsprechend der für gemeinschaftlich Berechtigte geltenden Norm gewollt hätten. Eine gemeinschaftliche Berechtigung an einem Grundstück als Folge einer Ausübung des Vorkaufsrechts durch alle Berechtigten birgt Konfliktpotential. Eine Behandlung der eigenständigen, je auf das Ganze gerichteten Vorkaufsrechte nach den für ein einheitliches Vorkaufsrecht geltenden Regeln kann deshalb nicht - ohne entsprechende Anhaltspunkte im Tatsächlichen - als das „hilfsweise“ Gewollte angesehen werden.

29

Dem mithin allein maßgeblichen wortlautgetreuen Verständnis entspricht der Eintragungsvermerk im Grundbuch, der für die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke „je“ ein Vorkaufsrecht (vgl. Hügel/Reetz § 47 Rn. 7) im Gleichrang untereinander ausweist. Diese Eintragung der mehreren, unter sich gleichrangigen Rechte ist folgerichtig auf keinen Widerspruch der Urkundsbeteiligten und des mit dem Vollzug betrauten Notars gestoßen.

30

(2) Eine Grundstücksbelastung mit ranggleichen dinglichen Vorkaufsrechten ist nur zulässig, wenn zum Inhalt der Vorkaufsrechte Ausübungsregelungen gehören, die den mit der Ranggleichheit verbundenen Konflikt im Vorkaufsfall regeln.

31

Zwar ist die allgemeine, das Rangverhältnis einschließlich die Ranggleichheit mehrerer Grundstücksbelastungen betreffende Regelung des § 879 BGB grundsätzlich auch auf das dingliche Vorkaufsrecht anwendbar. Allerdings hat der Gesetzgeber für den Fall des Konflikts gleichrangiger Vorkaufsrechte - anders als für das Zusammentreffen mehrerer dinglicher Nutzungsrechte (§§ 1024, 1060, 1090 Abs. 2 BGB) - keine Bestimmung darüber getroffen, welche rechtliche Konsequenz der Widerstreit gleichrangiger Rechte für das jeweils einzelne Recht hat und auf welche Weise der Konflikt zu lösen ist. Im Vorkaufsfall würden sich die gleichrangigen Rechte wechselseitig blockieren (§ 1098 Abs. 2 BGB i. V. m. §§ 883, 888 BGB), wenn eine Vereinbarung über die Auflösung des Konflikts fehlt. Ranggleichheit kann aber nicht bestehen, wenn die Ausübung des einen Rechts die gleichzeitige Ausübung des anderen Rechts unmöglich machen würde. Die Begründung mehrerer gleichrangiger Vorkaufsrechte an einem Grundstück ist deshalb grundsätzlich ausgeschlossen (BGH NJW 2014, 3024/3027 Tz. 22; LG Darmstadt MDR 1958, 35; Soergel/Stürner BGB 13. Aufl. § 1094 Rn. 4; Staudinger/Schermaier BGB (2009) § 1094 Rn. 12; Meikel/Morvilius Einl. B Rn. 495).

32

Gleichrangige Vorkaufsrechte an einem Grundstück sind zwar nach herrschender Meinung dann zulässig, wenn eine Ausübungsvereinbarung getroffen ist, die eine Kollision der gleichrangigen Rechte verhindert (BGH a. a. O.; LG Landshut MittBayNot 1979, 69; AG Gemünden MittBayNot 1974, 145; MüKo/Westermann BGB 6. Aufl. § 1094 Rn. 8; Soergel/Stürmer a. a. O.; Staudinger/Schermaier a. a. O.; Meikel/Morvilius a. a. O.; Kohler in Bauer/von Oefele AT III Rn. 129 f.; Zimmermann Rpfleger 1980, 326 und Rpfleger 1981, 480; weitergehend OLG Hamm NJW-RR 1989, 912; LG Düsseldorf Rpfleger 1981, 479; KEHE/Keller GBO 7. Aufl. Einl. § 10 Rn. 15; Schöner/Stöber Grundbuchrecht 15. Aufl. Rn. 1403; Demharter Anh. zu § 44 Rn. 82; Hügel/Reetz § 47 Rn. 7). Eine Ausübungsvereinbarung ist jedoch hier nicht ersichtlich, insbesondere dem Inhalt der Bestells- und Bewilligungsurkunde nicht zu entnehmen. Eine solche ergibt sich auch nicht aus der „Natur der Sache“, denn die auf das belastete Grundstück bezogenen Vorkaufsrechte können in unterschiedlicher Weise zum Zweck der Konfliktvermeidung bzw. -auflösung ausgestaltet werden (vgl. oben 2. b) aa) (1) zur ergänzenden Vertragsauslegung). Die Beteiligte zu 1 trägt demzufolge weder zur vertraglichen Grundlage noch zum Inhalt einer angeblich getroffenen Ausübungsregelung vor.

33

Auf eine Ausübungsregelung konnte nicht deshalb verzichtet werden, weil zum Zeitpunkt der Rechtsbegründung die an die jeweilige Eigentümerstellung der begünstigten Grundstücke angeknüpfte subjektivdingliche Berechtigung jeweils zur selben Person führte. Aufgrund der Eigentumszuordnung war ein Ausübungskonflikt zwar der Sache nach ausgeschlossen, solange sich das Eigentum an den betroffenen Flurstücken in derselben Hand befand. In der gewählten Gestaltung war der Konflikt der mehreren Rechte dennoch bereits bei deren Bestellung angelegt, weil bei unterschiedlichen Eigentümern die gleichrangigen dinglichen Rechte der dann personenverschiedenen Berechtigten in der beschriebenen Weise kollidieren. Dabei kommt es nicht darauf an, ob im konkreten Vorkaufsfall tatsächlich mehrere Berechtigte um das Vorkaufsrecht streiten. Dies sind tatsächliche Zufälligkeiten, auf die bei der Beurteilung der Zulässigkeit des bestellten Rechts nicht abgestellt werden kann.

34

(3) Aus der im Überlassungsvertrag vereinbarten Belastungsübernahme ergibt sich nichts anderes. Die dort festgehaltene Verpflichtung der Erwerberin zur Übernahme der Rechte zur weiteren dinglichen Duldung und Erfüllung beinhaltet nach ihrem nächstliegenden Verständnis keine Neubestellung und keine eigenständige Eintragungsbewilligung. Zudem stünden der Wirksamkeit des übernommenen dinglichen Rechts die vorgenannten Rechtsgründe entgegen (Senat vom 18.12.2009, 34 Wx 81/09 = Rpfleger 2010, 260 a. E.).

35

bb) Deshalb kann dahinstehen, ob der Auslegung des Grundbuchamts zu folgen ist, das Vorkaufsrecht sei nur für einen Verkaufsfall bestellt. Nicht entschieden werden muss außerdem die Rechtsfrage, ob trotz des sachenrechtlichen Typenzwangs ein dingliches Vorkaufsrecht mit dem Inhalt bestellt werden kann, dass es unabhängig von der Person des Eigentümers jedenfalls für den ersten, gegebenenfalls auch bei einem nichtkaufenden Sonderrechtsnachfolger eintretenden Verkaufsfall gelten soll (vgl. Senat vom 18.12.2009, 34 Wx 81/09 = Rpfleger 2010, 260; bejahend KG OLGE 41, 21/23; Soergel/Stürmer § 1097 Rn. 4; MüKo/Westermann § 1097 Rn. 2; Erman/Grziwotz BGB 14. Aufl. § 1097 Rn. 3; Zeiß DNotZ 1998, 308/310; Waldner MDR 1986, 110 f.; wohl auch Staudinger/Schermaier § 1097 Rn. 2 und 13). Deshalb ist auch nicht von Amts wegen (vgl. Demharter § 53 Rn. 17 und § 1 Rn. 72) aufzuklären, ob der Beteiligte zu 2 gutgläubig lastenfrei erworben hat. Ebenso bedarf es keiner Festlegung in der strittigen Frage, welcher Nachweisgrad hinsichtlich des gutgläubigen Erwerbs erreicht sein muss, um einen Amtswiderspruch gegen die Löschung der Belastung im Grundbuch zu rechtfertigen (hierzu Demharter § 53 Rn. 28; Meikel/Schneider § 53 Rn. 114; Demharter Rpfleger 1991, 41).

36

III. Von einer Auferlegung der Rechtsmittelkosten gemäß § 81 Abs. 1 Satz 1, § 84 FamFG wird abgesehen. Die Pflicht der Beschwerdeführerin, die gerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen, folgt schon aus dem Gesetz, § 22 Abs. 1 GNotKG. Im Übrigen erscheint es nicht angemessen, ihr die außergerichtlichen Kosten des Beteiligten zu 2 nach § 84 FamFG aufzuerlegen, denn der Beteiligte zu 2 hat sich an dem von der Beteiligten zu 1 auf die Abhilfeentscheidung des Grundbuchamts initiierten Beschwerdeverfahren nicht mit eigenen Anträgen beteiligt.

37

Den Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens schätzt der Senat nach § 79 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 36 Abs. 1 GNotKG mit einem Bruchteil (rund 1/4) des Grundstückswerts.

38

Die Rechtsbeschwerde wird wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache (§ 78 Abs. 2 Nr. 1 GBO) und zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 78 Abs. 2 Nr. 2 GBO) zugelassen. Die Beurteilung der Rechtslage durch den Senat deckt sich zwar mit der aktuell geäußerten Rechtsmeinung des Bundesgerichtshofs in seiner Entscheidung vom 11.7.2014 (Tz. 22), die insoweit für den Fall, dass eine Kollisionsvereinbarung fehlt, allerdings nicht tragend ist. Der Bundesgerichtshof hat in der genannten Entscheidung auch nicht über das Schicksal von Grundbucheintragungen mehrerer ranggleicher Vorkaufsrechte ohne Kollisionsvereinbarung entschieden.

39

Dazu ergeht folgende Rechtsmittelbelehrung:

Nach § 78 Abs. 3 GBO, § 71 FamFG ist die Rechtsbeschwerde binnen einer Frist von einem Monat nach der schriftlichen Bekanntgabe dieses Beschlusses durch Einreichung einer Beschwerdeschrift bei dem Rechtsbeschwerdegericht - dies ist der Bundesgerichtshof in 76133 Karlsruhe, Herrenstraße 45 a, Postanschrift: 76125 Karlsruhe - einzulegen. Die Rechtsbeschwerde muss enthalten:

1. die Bezeichnung des Beschlusses, gegen den die Rechtsbeschwerde gerichtet wird und
2. die Erklärung, dass gegen diesen Beschluss Rechtsbeschwerde eingelegt werde.

Die Beteiligten müssen sich durch eine(n) bei dem Bundesgerichtshof zugelassene(n) Rechtsanwältin/Rechtsanwalt vertreten lassen (§ 10 Abs. 4 Satz 1 FamFG).