Titel:

Fehlende Vormerkungsfähigkeit des Anspruchs eines Dritten gegen Miteigentümer auf Teilung eines Grundstücks

Normenketten:

BGB § 752, § 883 Abs. 1 S. 1, Abs. 2

ZPO § 894

GBO § 16 Abs. 2

Leitsatz:

Der Anspruch eines Dritten gegen die Miteigentümer eines Grundstücks auf dessen Teilung ist nicht durch eine Vormerkung sicherbar, da mit einer bloßen Teilung eines Grundstücks keine dingliche Rechtsänderung verbunden ist. (Rn. 19 – 26)

Schlagworte:

Vormerkung, vormerkungsfähiger Anspruch, Anspruch auf Teilung eines Grundstücks, Vormerkungsfähigkeit der Teilung, Anspruch auf Mitwirkung an einer Teilung, Antragsverbindung

Fundstellen:

BWNotZ 2021, 154

FGPrax 2021, 108

BeckRS 2020, 36587

RNotZ 2021, 103

LSK 2020, 36587

NJW-RR 2021, 332

MittBayNot 2021, 360

DNotZ 2022, 123

Tenor

I. Die Beschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts München - Grundbuchamt - vom 26. September 2019 wird zurückgewiesen.

II. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 10.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Beteiligte zu 1 war im Grundbuch als Miteigentümerin zu $\frac{1}{2}$ von Grundbesitz eingetragen. Als Miteigentümer des weiteren hälftigen Anteils waren Erbengemeinschaften bestehend aus den Beteiligten zu 1 bis 5 eingetragen.

2

Mit Auseinandersetzungsvertrag vom 3.4.2017 regelten die Beteiligten zu 1 bis 5 die Übertragung des hälftigen Anteils der Beteiligten zu 1 und die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaften in Bezug auf den Grundbesitz. Gemäß der Vereinbarung ließen die Beteiligten das Grundstück der Beteiligten zu 4 zum Miteigentum zu $\frac{1}{2}$, der Beteiligten zu 5 zu $\frac{7}{16}$ und der Beteiligten zu 2 zu $\frac{1}{16}$ auf.

3

Das langgestreckte Grundstück ist im vorderen Teil bebaut mit einem Zweifamilienhaus. Der dahinter liegende Teil wird als Garten genutzt. Der längliche Garten ist auf dem beigefügten Lageplan durch zwei Linien in drei Flächen aufgeteilt, die mit „M.“ (Vorname der Beteiligten zu 4) „G.“ (Vorname der Beteiligten zu 2) und „A.“ (Vorname der Beteiligten zu 5) bezeichnet sind.

4

Im Vertrag vom 3.4.2017 ist unter XIV. 3. a) geregelt, dass das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer, auch mit Wirkung für und gegen alle künftigen Miteigentümer ausgeschlossen wird; das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft aus wichtigem Grund zu betreiben, bleibe hiervon unberührt.

5

Unter XIV. 3. b) ist zudem vereinbart, dass die Beteiligte zu 4 den Garten, der im beigefügten Lageplan mit „M.“ bezeichnet ist, nutzen darf, die Beteiligten zu 2 und 5 den mit „A. oder G.“ bezeichneten Gartenteil.

6

In Ziffer XV. Bedingtes Rückforderungsrecht; Verpflichtung zur Teilung, Verpflichtung zur Bestellung von Dienstbarkeiten regeln die Beteiligten im Auseinandersetzungsvertrag zudem folgendes:

1. Frau ... (Beteiligte zu 3) ist berechtigt, von Frau ... (Beteiligte zu 5) die Übertragung eines Miteigentumsanteils von 7/32 an der realen Grundstücksteilfläche zu verlangen, die im heute beigefügten Lageplan mit „M...“, „G...“ und „A...“ bezeichnet ist, wenn die Grundstücksteile insgesamt oder in Teilen mit Wohngebäuden bebaubar werden. Es genügt hierbei die abstrakte Qualität als Bauland; die Erteilung oder Bestandskraft einer Baugenehmigung sind nicht nötig.

...

2. Zum Zwecke der Übertragung ist das in Ziff. I. genannte Grundstück entsprechend den Festlegungen in Ziffer 1. real zu teilen. Alle Erwerber verpflichten sich gegenüber Frau ... (Beteiligte zu 3) bedingt durch berechnigte Stellung des Übertragungsverlangens nach Ziffer 1., an einer solchen Teilung mitzuwirken.

...

5. Die Vertragsteile bewilligen und beantragen zur Sicherung

a) des Anspruchs auf Teilung ... gegen alle Erwerber die Eintragung einer Vormerkung am gesamten Vertragsgrundbesitz nach Ziffer I.

b) des Anspruchs auf Übertragung eines Miteigentumsanteils von 7/32 an der Teilfläche nach Teilung eine Vormerkung an dem Miteigentumsanteil von Frau ... (Beteiligte zu 5) nach Vollzug der Rechtsänderungen nach Ziffer II.1. und IV. 1.

die Eintragung je einer

Vormerkung

an den jeweiligen Belastungsgegenständen zugunsten von Frau ... (Beteiligte zu 3).

7

Die Urkunde wurde am 30.5.2017 zum Vollzug aller Bewilligungen und Anträge vorgelegt, der Antrag auf Eintragung dieser Vormerkungen allerdings mit Schreiben vom 3.4.2019 zunächst zurückgenommen.

8

Die im Übrigen beantragten Eintragungen, insbesondere die in Ziff. IV. der Urkunde erklärte Auflassung und der Belastung der Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft wurden nach zunächst erfolgter Zurückweisung im Laufe des Beschwerdeverfahrens 34 Wx 2/18 am 27.6.2019 vollzogen.

9

Mit Schreiben des Notars vom 25.7.2019 beantragten die Beteiligten erneut den Vollzug der in der Urkunde bewilligten Vormerkungen. Diesen Antrag hat das Grundbuchamt mit Beschluss vom 25.9.2019 zurückgewiesen. Die in Ziff. XV. 5. a) der Urkunde erteilte Bewilligung einer Vormerkung zur Sicherung der Teilung des Flurstücks sei nicht eintragbar. Der Begriff „Teilung“ sei zu unbestimmt und als solcher isoliert nicht vormerkbar. Als gesetzlich verankertes Recht sei die reale Aufteilung des Grundbesitzes auf die Miteigentümer beschränkt. Somit könne nicht zugunsten der Beteiligten zu 3 eine Vormerkung eingetragen werden. Zudem würde eine Vormerkung die Vereinbarung in Abschnitt XIV. der Urkunde konterkarieren. Die zudem beantragte Vormerkung eines Anspruchs auf Erwerb eines 7/32 Miteigentumsanteils an der Teilfläche nach Teilung scheide wegen der Verknüpfungen der Vormerkungen aus.

10

Gegen diesen Beschluss richtet sich die mit Schreiben des Notars vom 8.10.2019 eingelegte Beschwerde. Die Vormerkung als Sicherungsmittel eigener Art solle einen Anspruch sichern, der auf eine eintragbare Rechtsänderung gerichtet sei. Denn gesichert werden solle ein Anspruch auf Bildung von realen und im Grundbuch als einzelnen Grundstücken vorgetragenen Flächen sowie die Übereignung eines Miteigentumsanteils an einer solchen Fläche. Die Teilfläche sei durch den der Urkunde anliegenden bemaßten Plan auch hinreichend bestimmt.

11

Die Eintragung der Vormerkung auf Realteilung stehe nicht im Widerspruch zu dem Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft, da damit nur das Auseinanderbrechen der Miteigentümergeinschaft insgesamt, also die Teilung nach §§ 752 f. BGB ausgeschlossen werde. Nicht verhindert werden könne hingegen das Eindringen eines Dritten in die Miteigentümergeinschaft durch Sonder- oder Gesamtrechtsnachfolge in einen Miteigentumsanteil. Die beabsichtigte Realteilung führe daher nicht zu einem Verlust des Eigentums der übrigen Miteigentümer.

12

Der Anspruch auf Realteilung richte sich gegen alle einzutragenden Eigentümer, damit sichergestellt werde, dass die Miteigentümer an der Grundstücksteilung mitwirkten, der Anspruch auf Übereignung eines Miteigentumsanteils dagegen nur gegen die Beteiligte zu 5. Daher seien insofern zwei Vormerkungen beantragt. Der Passus „an der Teilfläche nach Teilung“ sei weder Rangbestimmung noch Bewilligungsbedingung, sondern kennzeichne allein die Einschränkung, unter der der Anspruch auf Übereignung des Miteigentumsanteils stehe.

13

Der Beschwerde hat das Grundbuchamt nicht abgeholfen. Die beantragte „Teilung“ könne nicht vorgemerkt werden, da der Anspruch auf Teilung nicht in ein Recht umgeschrieben werden könne.

II.

14

1. Die nach § 11 Abs. 1 RPfIG mit § 71 Abs. 1 GBO statthafte Beschwerde ist auch im Übrigen zulässig (§§ 73, 15 Abs. 2 GBO).

15

2. Die Beschwerde hat allerdings keinen Erfolg, da eine Grundstücksteilung nicht vormerkbar und die Eintragung der Vormerkung auf Übereignung eines Miteigentumsanteils als verbundener Antrag nach § 16 Abs. 2 GBO nicht möglich ist.

16

a) Es kann dahinstehen, ob der vereinbarte Anspruch auf Teilung hinreichend bestimmt vereinbart ist. Dagegen dürfte schon sprechen, dass der Senat im Verfahren 34 Wx 2/18 am 15.2.2019 bereits angefragt hatte, ob sein Verständnis zutreffend sei, dass keine Realteilung im Sinne von § 752 BGB gewollt ist und das Eigentum an einem Gartenanteil somit nicht auf die Beteiligte zu 5 als Alleineigentümerin übergehen sollte. Das weitere Vorbringen der Beteiligten bestätigt dieses Verständnis, dass die Beteiligten das Grundstück allein in zwei Flurstücke aufteilen wollen, ohne dass sich zunächst die Rechtsbeziehungen daran ändern; es sollen auch bei Teilung die Miteigentumsanteile aller, nun jeweils an Haus- und Gartenfläche, wie vereinbart bestehen bleiben und im Anschluss nur der Miteigentumsanteil der Beteiligten zu 5 an dem Garten im Fall der Bebaubarkeit und auf Verlangen der Beteiligten zu 3 dadurch geschmälert werden, dass der Letztgenannten ein 7/32 Anteil eingeräumt wird. Dieses Verständnis haben die Beteiligten in der Beschwerdebegründung noch einmal bestätigt, indem darauf hingewiesen wird, dass die beabsichtigte „Realteilung“ nicht zu einem Verlust des Eigentums der übrigen Miteigentümer führen solle.

17

Dass der Senat sich im Hinblick auf diese Auslegung nicht sicher war und nach einer Bestätigung dieses Verständnisses gefragt hat, spricht allerdings schon gegen eine hinreichende Bestimmtheit der Urkunde, zumal die Auslegung im Grundbuchverfahren dahin eingeschränkt ist, dass die Erklärung in ihrem beurkundeten Wortlaut ein maßgebliches Gewicht behält und Zweifeln am Erklärungsinhalt bereits dann nicht nachgegangen werden kann, wenn zur Behebung solcher Zweifel nicht offenkundige Umstände außerhalb der Eintragungsunterlagen zu berücksichtigen wären (BayObLG Rpfleger 1994, 344/345; Demharter GBO 32. Aufl. § 19 Rn. 28).

18

b) Die vor der Übertragung eines Miteigentumsanteils an einer Teilfläche an einen zukünftigen Miteigentümer zu vereinbarenden Teilung eines Grundstücks ist allerdings nicht vormerkungsfähig.

19

Voraussetzung der Eintragung einer Vormerkung ist das Bestehen eines vormerkungsfähigen Anspruchs, § 883 Abs. 1 Satz 1 BGB. Eine Vormerkung ist nach § 883 BGB zur Sicherung eines Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht oder auf Änderung des Inhalts oder des Rangs eines solchen Rechts möglich. Somit sind nur schuldrechtliche Ansprüche auf eine dingliche Rechtsänderung vormerkungsfähig, auf den Schuldgrund (Gesetz, Vertrag, einseitiges Rechtsgeschäft) kommt es nicht an.

20

Eine bloße Teilung eines Grundstücks, die sich nicht als Realteilung nach § 752 BGB darstellt, führt allerdings nicht zu einer dinglichen Rechtsänderung in diesem Sinne.

21

Im Fall der bloßen Teilung eines Grundstücks wird zwar die Existenz des Gesamtgrundstücks beendet, da die Teile selbständige Grundstücke werden (MüKoBGB/Kohler 8. Aufl. § 890 Rn. 17). Damit verbunden ist allerdings keinerlei Änderung der auf den Grundstücken eingetragenen Rechte. Belastungen bleiben an den Teilgrundstücken bestehen, Grundpfandrechte werden zu Gesamtgrundpfandrechten im Sinne von § 1132 BGB (Staudinger/Pickert BGB Bearb. 2019 § 890 Rn. 58). Soweit Dienstbarkeiten räumlich beschränkt bestellt waren, sind diese zwar im Grundbuch des lastenfrei abbeschriebenen Grundstücks zu löschen (Staudinger/Pickert § 890 Rn. 58; MüKoBGB/Kohler § 890 Rn. 17). Dies hat allerdings auch keine Änderung der Rechte an dem Grundstücksteil zur Folge, da aus der Dienstbarkeit auch bisher im Hinblick auf den abbeschriebenen Teil keine Rechte hergeleitet werden konnten.

22

Eine Vergleichbarkeit ist auch nicht mit der Begründung von Wohnungseigentum gegeben. Das Miteigentum am Grundstück wird nach § 3 WEG nämlich durch die Teilungserklärung dahingehend beschränkt, dass jedem Miteigentümer abweichend von § 93 BGB das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder noch zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird. Mithin hat eine Vereinbarung nach § 3 WEG eine Änderung der dinglichen Rechte am Grundstück zur Folge.

23

Bei einer Realteilung im Sinne von § 752 BGB ändern sich die rechtlichen Beziehungen der bisherigen Miteigentümer am Grundstück. Daher ist ein Anspruch auf Übertragung des (Mit-)Eigentums an einem Grundstücksteil als sog. Parzellierungsvormerkung möglich, da damit Anspruch auf Übertragung eines Grundstücksteils zu (Mit-)Eigentum abgesichert wird. Nur in diesem Fall ist der Anspruch auf Übereignung des Grundstücks gegen den Eigentümer und damit die Teilung vormerkbar, wobei die Parzellierungsvormerkung zu Lasten des ganzen Grundstücks einzutragen ist (Staudinger/Kessler BGB Bearb. 2020 § 883 Rn. 117).

24

Vorliegend sprechen die Beteiligten zwar immer von einer Realteilung. Es soll allerdings nur die Teilung des Grundstücks gesichert werden. Dies setzt zwar als ersten Schritt die Vereinbarung der Teilung des Grundstücks durch die Miteigentümer voraus. Auch wenn die Änderung des Zuschnitts des Grundstücks eines Rechtsgeschäfts bedarf, ist damit aber keinerlei Auswirkung auf ein dingliches Recht an dem Grundstück verbunden. Dass nach Teilung die Belastung oder Übereignung allein des neu gebildeten Grundstücksteils möglich wird, ist nur eine mittelbare Auswirkung für die Zukunft.

25

Auch das durch die Vormerkung zu befriedigende Sicherheitsinteresse (vgl. § 883 Abs. 2 BGB) erfordert allerdings die Vormerkungsfähigkeit der Teilung nicht. Es kann nämlich schon vor der Teilung die erstrebte Belastung des Grundstücksteils oder die Übereignung durch eine Vormerkung dieses Rechts auf dem Gesamtgrundstück abgesichert werden.

26

Soweit sichergestellt werden soll, dass die übrigen Miteigentümer an einer Teilung des Grundstücks mitwirken, ergibt sich dieser Anspruch schon aus dem geschlossenen Vertrag. Auch im Falle einer Vormerkung ist im Fall der Verweigerung der Miteigentümer zur Mitwirkung an der Teilung weiterhin die Erhebung einer Klage auf Abgabe der erforderlichen Erklärung nach § 894 ZPO erforderlich.

27

c) Nach der Formulierung des Antrags ist die Vormerkung der Übertragung „eines hälftigen Miteigentumsanteils an der Teilfläche“ nach Teilung nach § 16 Abs. 2 GBO an die Eintragung der Vormerkung für die Teilung geknüpft.

28

Auch wenn der Passus „an der Teilfläche nach Teilung“ weder Rangbestimmung noch Bewilligungsbedingung sei, sondern allein die Einschränkung kennzeichne, unter der der Anspruch auf Übereignung des Miteigentumsanteils stehe, ergibt sich auch aus der Rücknahme beider Anträge zusammen mit Schreiben vom 3.4.2019, dass die beiden Anträge im Sinne von § 16 Abs. 2 GBO verbunden sind.

29

Da der Antrag auf Eintragung einer Vormerkung auf Grundstücksteilung allerdings erfolglos bleibt, ist auch der weitere Antrag zurückzuweisen.

III.

30

1. Einer gesonderten Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens bedurfte es nicht, weil die Beteiligten diese gemäß § 22 Abs. 1 GNotKG schon von Gesetzes wegen zu tragen haben.

31

2. Der Geschäftswert ist gemäß § 79 GNotKG festzusetzen. Mangels tatsächlicher Anhaltspunkte geht der Senat jeweils vom Regelwert des § 36 Abs. 3 GNotKG aus. 34 Wx 492/19 - Seite 7 - 3. Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen, weil deren Voraussetzungen (siehe § 78 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 1 und 2 GBO) nicht vorliegen.

32

Die Zulassung der Rechtsbeschwerde kommt nach § 78 Abs. 2 Satz 1 GBO nur in Betracht, wenn entweder die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordern.

33

Dies ist nicht ersichtlich. Eine Sache hat nur dann die erforderliche grundsätzliche Bedeutung, wenn eine entscheidungserhebliche Rechtsfrage bisher durch den Bundesgerichtshof noch nicht geklärt ist und ein Interesse der Allgemeinheit an der Klärung besteht, da sich diese Frage auch in einer Vielzahl weiterer Fälle stellen kann (Hügel/Kramer GBO 4. Aufl. § 78 Rn. 3). Letzteres ist allerdings nicht ersichtlich. Der Senat hat bislang noch nie einen Antrag auf Eintragung einer Vormerkung für eine Teilung zu entscheiden gehabt. Auch die Beteiligten führen aus, dass es Rechtsprechung zu dieser Frage nicht gibt. Dass die Klärung der Rechtsfrage von allgemeinem Interesse - und nicht nur dem der Beteiligten - sei, ist schon daher nicht ersichtlich.

34

Eine Zulassung zur Fortbildung des Rechts kommt nur in Betracht, wenn eine Rechtsfrage zwar bisher noch nicht von Gerichten unterschiedlich entschieden, aber deren Lösung in der Literatur streitig erörtert wird. Auch dies ist nicht ersichtlich, nachdem auch die Beteiligten keine Literaturstelle angeben konnten, die eine Vormerkbarkeit bejaht.

35

Auch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts nicht, da der Senat in seinem Beschluss nicht von einer Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts, des Reichsgerichts oder des Bundesgerichtshofs abweicht, wie die Beteiligten selbst vortragen.