

Titel:

Teilaufhebung eines Erbbaurechts und Löschung eines gemeinschaftlichen Vorkaufsrechts nach Teilung des herrschenden Grundstücks

Normenketten:

BGB § 741, § 747, § 876, § 1025, § 1094 Abs. 2, § 1097

WEG § 1 Abs. 5, § 8, § 9b Abs. 1 S. 1

GBO § 19, § 29

ErbbauRG § 11 Abs. 1, § 12 Abs. 1, Abs. 3

Leitsätze:

1. Wird ein auf einem Grundstück lastendes Erbbaurecht aufgehoben, beurteilt sich die Frage, ob es der Zustimmung des Berechtigten eines auf dem Erbbaurecht lastenden Zweigrechts bedarf, nach § 876 S. 1 BGB und nicht nach § 876 S. 2 BGB. (Rn. 26)

2. Diese Zustimmung ist jedoch entbehrlich, wenn das ein grundstücksgleiches Recht belastende Nutzungsrecht bereits vor der Aufhebung inhalts- und ranggleich auch auf dem Grundstück selbst lastet oder bei Aufhebung des grundstücksgleichen Rechts das frühere Nutzungsrecht inhalts- und ranggleich auf dem Grundstück selbst bestellt wird. (Rn. 27)

3. Die Ranggleichheit ist anhand eines konkreten Vergleichs unter Berücksichtigung der im Falle einer Zwangsversteigerung vorhergehenden Rechte zu beurteilen. (Rn. 30)

1. Nach der Teilung des herrschenden Grundstücks besteht das subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht (§ 1094 Abs. 2 BGB, § 1097 BGB) weiter in der Form, dass das Vorkaufsrecht auch dem Eigentümer des jeweiligen Trenngrundstücks zusteht, und zwar so, dass es nur von allen Eigentümern der neuen Grundstücke im Ganzen ausgeübt werden kann. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

2. Wurde das abgetrennte Grundstück nach § 8 WEG aufgeteilt, sind Inhaber des Vorkaufsrechts sämtliche Miteigentümer des aufgeteilten Grundstücks, nicht die Wohnungseigentümergeinschaft. Damit ist für eine Löschung des Vorkaufsrechts an dem abgetrennten Grundstück die Löschungsbewilligung sämtlicher Miteigentümer des Grundstücks vorzulegen. (Rn. 37 – 38) (redaktioneller Leitsatz)

3. Der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht gem. § 9 b Abs. 1 S. 1 WEG befugt, die begehrte Löschung des Vorkaufsrechts für die Miteigentümer des Grundstücks zu bewilligen. Die Bewilligungsbefugnis iSv § 19 GBO kommt allein den Wohnungseigentümern als Bruchteilseigentümern zu. (Rn. 39 – 42) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Teilaufhebung eines Erbbaurechts, Aufhebung Erbbaurecht, Belastung mit Zweigrecht, Teilaufhebung des Stammrechts, Zustimmung des Berechtigten, Wasserleitungsrecht, Ranggleichheit, Einschränkung Vorkaufsrecht, Vorkaufsrecht an abgetrennten Grundstücksteilen, Bruchteilseigentümergeinschaft

Fundstellen:

RPfleger 2023, 727

NotBZ 2024, 58

MittBayNot 2024, 264

FGPrax 2023, 207

LSK 2023, 21163

ErbbauZ 2024, 21

Tenor

1. Auf die Beschwerde der Beteiligten wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Deggendorf – Grundbuchamt – vom 28.10.2022 insoweit aufgehoben, als zur Teilaufhebung des Erbbaurechts die Zustimmung der Eigentümer des Flst. .../6 als Berechtigte des Wasserleitungsrechts gefordert worden ist.

2. Im Übrigen wird die Beschwerde zurückgewiesen.

3. Der Geschäftswert für den erfolglosen Teil des Beschwerdeverfahrens wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Beteiligten begehren die Eintragung der Teilaufhebung eines Erbbaurechts.

2

Die Beteiligte zu 1) ist Eigentümerin eines – zunächst im Grundbuch von P. Blatt ... im Bestandsverzeichnis unter Nummer 1 geführten – Grundstücks, das zugunsten der Beteiligten zu 2) am 26.03.2009 mit einem Erbbaurecht belastet wurde. Im Erbbaugrundbuch ist in Abt. II eingetragen – jeweils seit dem 26.03.2009 – unter Nummer 2 gemäß Bewilligung vom 24.10.2008 eine Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 Blatt ... (Flst. XX8), unter Nummer 3 ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt ... (Flst. XX8) und – seit dem 01.07.2018 – unter Nummer 7 eine Reallast (Heizwärmelieferungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. .../6 (Blatt ... BVNr. 3).

3

Das belastete Grundstück wurde in Vollzug mehrerer Fortführungsnachweise zerlegt und bestand am 21.11.2017 – vorgetragen unter der laufenden Nummer 2 des Bestandsverzeichnisses – aus den Flst. .../5, XX8 und .../6. Unter dem 06.03.2018 wurde Flst. 658/6 von dem Grundstück abgeteilt und neu vorgetragen unter der laufenden Nummer 3 des Bestandsverzeichnisses. Am gleichen Tag wurde die pfandfreie Abschreibung des Flst. .../6 (BVNr. 3) nach § 1026 BGB sowohl im Grundbuch des belasteten Grundstücks wie auch im Erbbaugrundbuch eingetragen.

4

Das Grundstück Flst. .../6 (BVNr. 3) wurde sodann unter dem 24.07.2018 nach § 8 WEG aufgeteilt und nach Blatt ...0 bis ...8 übertragen.

5

Im Grundbuch des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks wurde am 19.03.2020 in Abt. II/22 gemäß Bewilligung vom 07.11.2018 ein Wasser- und Abwasserleitungsnebst Schächterrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. .../6 eingetragen.

6

In Vollzug eines weiteren Fortführungsnachweises wurde das bis dato unter der laufenden Nummer 2 des Bestandsverzeichnisses geführte Grundstück zerlegt in Flst. XX8, .../7 und .../8 und neu vorgetragen unter Nummer 4 des Bestandsverzeichnisses.

7

Unter dem 21.09.2021 beantragte der Urkundsnotar gemäß § 15 GBO die Teilaufhebung des Erbbaurechts an den Grundstücken Flst. XX8 und .../8, da das Erbbaugrundstück geteilt worden sei und das Erbbaurecht künftig nur noch auf dem neu gebildeten Grundstück Flst. .../7 lasten solle. Der Ausübungsbereich sei unverändert das auf Flst. .../7 befindliche Heizkraftwerk.

8

Mit Schreiben vom 07.05.2022 forderte das Grundbuchamt u. a. die Zustimmung der Berechtigten der auf dem Erbbaurecht in Abt. II/2, II/3 und II/7 lastenden Rechte.

9

Mit Schreiben vom 17.05.2022 reichte der Urkundsnotar für die Eigentümer des Grundstücks Flst. .../6 als Berechtigte der in Abt. II/2, II/3 und II/7 des Erbbaugrundbuchs eingetragenen Rechte unter Hinweis auf den Beschluss des OLG Nürnberg vom 12.07.2021 – 15 W 2283/21 eine Genehmigung des WEG-Verwalters ein.

10

Mit Zwischenverfügung vom 28.10.2022 forderte das Grundbuchamt die Vorlage der Zustimmung von sämtlichen Eigentümern des Grundstücks Flst. .../6. Abgesehen davon, dass der sonst erforderliche, formgerechte Verwalternachweis nicht vorgelegt worden sei, sei – abweichend vom Beschluss des OLG

Nürnberg – die Zustimmung aller Eigentümer des Grundstücks Flst. .../6 erforderlich, da der Verwalter zur Abgabe der Zustimmung zur Teilaufhebung des Erbbaurechts und Einschränkung des Vorkaufsrechts am Erbbaurecht nicht gemäß § 9b WEG ermächtigt sei. Gemäß § 9b Abs. 1 WEG werde die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter vertreten. Berechtigte der im Erbbaugrundbuch auf dem Erbbaurecht lastenden Rechte Abt. II/2, II/3 und II/7 seien jedoch die Bruchteilseigentümer des Flst. .../6, nicht die Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Vertretung der Bruchteilseigentümer regle § 9b WEG nicht. Die Zustimmung zur Teilaufhebung des Erbbaurechts und zur Einschränkung des Vorkaufsrechts am Erbbaurecht (zukünftig soll das Vorkaufsrecht am Erbbaurecht nur noch dem jeweiligen Eigentümer von Flst. .../7 zustehen) stelle eine Verfügung über diese Rechte dar, keine Verwaltungsmaßnahme. Es liege keine Ausübung sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebender Rechte sowie solcher Rechte der Wohnungseigentümer vor, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erforderten (§ 9a Abs. 2 WEG). Der Verwalter könne nicht gemäß § 9b Abs. 1 Satz 1 die Zustimmung für die Bruchteilseigentümer abgeben. Eine Öffnungsklausel sei in der Teilungserklärung nicht enthalten. Dass eine rechtsgeschäftliche Vollmacht zur Abgabe dieser Erklärungen erteilt worden wäre, werde nicht behauptet und sei nicht ersichtlich. Diese Auffassung des Grundbuchamts stehe in Einklang mit der Rechtsprechung des Senats (Beschluss vom 05.08.2022 – 34 Wx 301/22).

11

Gegen diese Entscheidung legte der Urkundsnotar mit Schreiben vom 15.11.2022 namens der Beteiligten Beschwerde ein. Er argumentiert, zur Teilaufhebung des Erbbaurechts sei die Zustimmung der Eigentümer von Flst. .../6 nicht erforderlich. Die Teilaufhebung des Erbbaurechts berühre nicht dessen eigentlichen Ausübungsbereich. Das Grundstück Flst. .../6 – dies ergebe sich aus dem Lageplan – vermöge im Hinblick auf seine Lage keinen rechtlichen Vorteil aus der Zufahrt und den Ver- und Entsorgungsleitungen zu ziehen, da es nicht angeschlossen sei. Eine Zustimmung zu wirtschaftlich nicht beeinträchtigenden Änderungen von Vereinbarungen nach § 2 ff. ErbbauRG sei nicht erforderlich (Winkler/Schlögel, Erbbaurecht, 7. Auflage, § 5 Rn. 157). Dies gelte zunächst im Hinblick auf das verfahrensgegenständliche Vorkaufsrecht (Erbbaugrundbuch Abt. II/3). Ein Vorkaufsrecht berechtige nur zum Erwerb des Grundstücks in dem jeweils im Vorkaufsfall bestehenden Rechtszustand (MüKoBGB/Kohler, 8. Aufl., § 876 BGB Rn. 6). Das in Abt. II/2 eingetragene Wasserleitungsrecht gereiche deswegen nicht zum Vorteil, weil die Wasserversorgung des WEG-Grundstücks durch ein am Erbbaugrundstück in Abt. II/22 eingetragenes Wasser- und Abwasserleitungsnebst Schächterrecht dinglich gesichert sei.

12

Im Übrigen sei die Zustimmung der Eigentümer des Flst. .../6 – ihre Erforderlichkeit unterstellt – wirksam erteilt. Es gehe vorliegend um die Erteilung einer Zustimmung gemäß § 876 BGB. Eine solche Zustimmung könne nur einheitlich für die gesamte Eigentümergeinschaft erteilt oder verweigert werden (§ 9a Abs. 2 WEG). Für die Erteilung der Zustimmung sei daher – jedenfalls im Außenverhältnis – der Verwalter zuständig (§ 9b Abs. 1 Satz 1 WEG).

13

Mit Beschluss vom 16.01.2023 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen. Zur beabsichtigten Teilaufhebung des Erbbaurechts und Änderung des Vorkaufsrechts für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (BVNr. 1 in Blatt ...) sei auch die Zustimmung der Eigentümer des Grundstücks Flst. .../6 als Berechtigte der im Erbbaugrundbuch in Abt. II/2, II/3 und II/7 eingetragenen Rechte erforderlich. Aus den Lageplänen sei ersichtlich, dass sich das Erbbaurecht auch auf Flächen erstrecke, die nicht in dem Kernbereich der Nutzungsflächen des Erbbaurechts enthalten sind. Es sei nicht nachgewiesen, dass in Bezug auf das Wasserleitungsrecht für das Grundstück Flst. .../6 kein rechtlicher Vorteil gegeben sei. Nach § 1025 BGB bestehe die Grunddienstbarkeit auch nach Teilung des Grundstücks für die Teile fort. Auch das Vorkaufsrecht bestehe nach Teilung des berechtigten Grundstücks an allen Teilen fort. Etwas anderes sei nicht vereinbart worden. Es liege zudem ein Fall des § 876 Satz 1 BGB vor. Auch müssten die Berechtigten der Reallast in Abt. II/7 der Teilaufhebung zustimmen. Es komme nicht darauf an, ob die abgesicherte Verpflichtung tatsächlich nur aus den Teilen erbracht wird, die außerhalb der abgetrennten Fläche liegen. Eine Zustimmung wäre nur dann entbehrlich, wenn die in der Urkunde vorgesehene Erstreckung der am Erbbaurecht eingetragenen Rechte auf das Grundstück ranggleich erfolgen könnte, was derzeit nicht der Fall sei.

Die geforderte Zustimmung sei auch nicht durch die vorgelegte Zustimmung des Verwalters – zu der weiterhin der formgerechte Nachweis der Verwalterbestellung fehle – erbracht. Die Zustimmung müsse durch jeden einzelnen Wohnungseigentümer erteilt werden.

II.

15

Die zulässige Beschwerde ist nur zum Teil erfolgreich.

16

1. Die Beschwerde ist zulässig.

17

a) Gemäß § 71 Abs. 1 GBO findet die unbeschränkte Beschwerde gegen die Entscheidungen des Grundbuchamtes statt. Zu diesen zählen auch Zwischenverfügungen (OLG Frankfurt a. M. FGPrax 2021, 197; Senat vom 11.04.2011 – 34 Wx 160/11; OLG Hamm FGPrax 2010, 177; Hügel/Kramer, GBO, 4. Auflage, § 71 Rn. 68; Bauer/Schaub/Budde, GBO, 4. Auflage, § 71 Rn. 6; BeckOK GBO/Kramer, Stand 01.06.2022, § 71 Rn. 68; Demharter, GBO, 32. Auflage, § 71 Rn. 1; Meikel/Schmidt-Räntsch, GBO, 11. Auflage, § 71 Rn. 18).

18

b) Die Beschwerde konnte durch den Urkundsnotar erhoben werden. Nachdem er gemäß § 15 Abs. 2 GBO bereits für die Beteiligten die Eintragung beantragt hatte, gilt er auch als ermächtigt, gegen die darauf ergangene Zwischenverfügung für sie Beschwerde einzulegen (Bauer/Schaub/Wilke, § 15 Rn. 30; BeckOK GBO/Kramer, § 71 Rn. 226; Demharter, § 71 Rn. 74; Schöner/Stöber, GBR, 16. Auflage, Rn. 189).

19

2. Das Rechtsmittel ist in der Sache teilweise erfolgreich.

20

a) Formelle Einwände gegen die Zwischenverfügung bestehen nicht. Zwar darf grundsätzlich eine solche nicht ergehen, soweit die Eintragungsbewilligung des unmittelbar Betroffenen nicht erklärt ist (BGH FGPrax 2014, 192; BayObLGZ 1990, 6, 8; Demharter, § 18 Rn. 12; Meikel/Böttcher, § 18 Rn. 36). Es ist jedoch anerkannt, dass im Falle der Abgabe der Bewilligung durch einen Nichtberechtigten das Fehlen der Bewilligung des Berechtigten analog § 185 BGB durch dessen Genehmigung rückwirkend geheilt werden kann (BGH FGPrax 2010, 223, 224; BayObLGZ 1970, 254, 256; BeckOK GBO/Holzer, § 19 Rn. 79; Demharter, § 19 Rn. 72; Meikel/Böttcher, § 18 Rn. 91; i. Erg. ebenso Bauer/Schaub/Wilke, § 18 Rn. 16). Angesichts dessen bestehen keine durchgreifenden Bedenken, den nach Auffassung des Grundbuchamts bestehenden Mangel in der Vertretungsmacht des Verwalters durch Genehmigung der Bruchteilseigentümer zu beheben (vgl. Senat, Beschluss vom 05.08.2022 – 34 Wx 301/22; OLG Nürnberg FGPrax 2021, 203; Wilsch FGPrax 2021, 203, 204).

21

b) Inhaltlich ist die Zwischenverfügung teilweise zu beanstanden. Mit Recht verlangt das Grundbuchamt zur Teilaufhebung des Erbbaurechts die Genehmigung sämtlicher in den betreffenden Wohnungseigentumsblättern eingetragenen Eigentümer von Flst. .../6 als Berechtigte des Vorkaufsrechts sowie des Heizwärmelieferungsrechts, als Berechtigte des Wasserleitungsrechts besteht jedoch keine Zustimmungsbedürftigkeit.

22

Gemäß § 19 GBO erfolgt eine Eintragung, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird.

23

Hier soll das Erbbaurecht, das derzeit noch auf dem Grundstück Bestandsverzeichnis Nummer 4 (bestehend aus den Flst. XX8, .../7 und .../8) lastet, künftig nur noch auf dem neu zu bildenden Grundstück Flst. .../7 lasten.

24

In Abt. II des Erbbaugrundbuchs ist unter laufender Nummer 2 allerdings seit dem 26.03.2009 ein Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 7541 (Flst. XX8) eingetragen, darüber hinaus unter der laufenden Nummer 3 ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Zudem wurde am

01.07.2018 unter der laufenden Nummer 7 eine Reallast (Heizwärmelieferungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. .../6 (Blatt ... BVNr. 3) eingetragen.

25

aa) Da das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht teilweise aufgehoben werden soll, das Recht aber mit dem Wasserleitungsrecht als sogenanntem Zweigrecht belastet ist, bedarf es zur Teilaufhebung des Stammrechts grundsätzlich der Zustimmung der Eigentümer von Flst. .../6, § 11 Abs. 1 ErbbauRG, § 876 S. 1 BGB.

26

§ 876 BGB unterscheidet zwischen unmittelbaren (S. 1) und mittelbaren Grundstücksbelastungen (S. 2). § 876 S. 1 gilt für unmittelbare Grundstücksbelastungen, die ihrerseits mit einem weiteren Recht (Zweigrecht) belastet sind. Da im konkreten Fall die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 876 S. 1 BGB vorliegen, ist die Zustimmung des Inhabers des nachgelagerten Rechts erforderlich. Eine Ausnahme ähnlich § 876 S. 2 HS 2 BGB für Fälle einer fehlenden Berührung des nachgelagerten Rechts gibt es im Rahmen von S. 1 nicht (BeckOGK/Enders, Stand 01.10.2022, § 876 BGB Rn. 23; MüKoBGB/Lettmaier, 9. Auflage 2023, § 876 Rn. 5).

27

Diese Zustimmung ist jedoch entbehrlich, wenn das ein grundstücksgleiches Recht belastende Nutzungsrecht bereits vor der Aufhebung inhalts- und ranggleich auch auf dem Grundstück lastet oder bei Aufhebung des grundstücksgleichen Rechts das frühere Nutzungsrecht inhalts- und ranggleich auf dem Grundstück selbst bestellt wird (vgl. BayObLG Rpfleger 1987, 156, 157; OLG Brandenburg NotBZ 2013, 247; OLG Hamm NotBZ 2013, 399; KG JFG 14, 395, 397; Staudinger/C. Heinze (2018), § 876 BGB Rn. 15; Böhrringer Rpfleger 2019, 557, 561; Schöner/Stöber, Rn. 1870; a.A. OLG München, Beschluss vom 12.11.1941 – 8 Wx 334/41 = JFG 23, 151). Nutzungsrechte (Dienstbarkeiten) nämlich gewähren, wenn sie am Grundstück bestehen, dieselben Nutzungsmöglichkeiten, wie hinsichtlich des Erbbaurechts. Die aufgrund des Erbbaurechts errichteten Bauwerke verleihen diesem Inhalt und Wert; sie gelten gemäß § 12 Abs. 1 ErbbauRG als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Mit dessen Erlöschen werden sie gemäß § 12 Abs. 3 ErbbauRG, §§ 93, 94 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Daraus kann man ableiten, dass der Gegenstand der Nutzungsrechte derselbe bleibt, wenn diese Rechte zunächst am Erbbaurecht und (spätestens) ab Wegfall des Erbbaurechts mit nicht schlechterem Rang am Grundstück bestehen. Dieser Argumentation steht auch nicht der Beschluss des OLG München vom 12.11.1941 (8 Wx 334/41) entgegen, da dort die Auswirkungen der Aufhebung eines mit einer Gesamtgrundschuld belasteten Erbbaurechts inmitten standen und gerade die Bedeutung des Gesamtrechts für die Zwangsvollstreckung hervorgehoben wurde.

28

Deshalb gilt für die zu entscheidende Konstellation:

29

Die Wasserversorgung des Grundstücks Flst. .../6 ist seit 19.03.2020 durch ein am Erbbaugrundstück in Abt. II/22 eingetragenes Wasser – und Abwasserleitungs- und Schächterecht gesichert.

30

Das Recht ist – wie sich aus den notariellen Urkunden vom 24.10.2008 (Urk.R.Nr. 2.../20..) und vom 07.11.2018 (URNr.: 1.../20..) ergibt – nicht nur inhaltsgleich, sondern auch als ranggleich zu qualifizieren. Zwar ist das Recht „nur“ unter der laufenden Nummer 22 eingetragen, während das Wasserleitungsrecht im Erbbaugrundbuch unter der laufenden Nummer 2 eingetragen ist. Maßgeblich für die Beurteilung der Ranggleichheit kann allerdings nicht die laufende Nummer der Eintragung sein, sondern die Frage, ob das Recht in der Zwangsversteigerung gegenüber der bisherigen Eintragung schlechter steht.

31

Dies ist dann der Fall, wenn aus einem vorgehenden Recht die Zwangsversteigerung betrieben werden könnte und das Nutzungsrecht nicht bestehen bliebe.

32

Unter diesem Gesichtspunkt gewährte das Wasserleitungsrecht im Erbbaugrundbuch weniger Sicherheit, da ihm in Abt. II/1 der Erbbauzinsanspruch voranging, aus dem die Zwangsversteigerung hätte betrieben

werden können. Da das im Rang nachfolgende Wasserleitungsrecht nicht im geringsten Gebot aufzunehmen gewesen wäre (§ 44 ZVG), wäre es durch den Zuschlag erloschen, § 91 Abs. 1 ZVG.

33

Demgegenüber gehen dem im Grundbuch in Abt. II/22 eingetragenen Recht nur Nutzungsdienstbarkeiten voraus, bei denen eine Zwangsvollstreckung begründende Rückstände kaum denkbar sind. Aus den Rechten selbst kann die Zwangsversteigerung nicht betrieben werden. Ein Erlöschen des Wasser- und Abwasserleitungs- und Schächterrechts in der Zwangsversteigerung ist damit nicht möglich. Das auf dem Erbbaugrundstück selbst lastende Wasser- und Abwasserleitungsnebst Schächterrecht ist damit als „im gleichen Rang“ zu qualifizieren.

34

Die Teilaufhebung des Erbbaurechts bedarf daher nicht der Zustimmung der Eigentümer von Flst. .../6 in ihrer Eigenschaft als Berechtigte des Wasserleitungsrechts. Die Zwischenverfügung des Grundbuchamts ist insoweit aufzuheben.

35

bb) Für die Einschränkung des Vorkaufsrechts ist die Bewilligung sämtlicher Miteigentümer des Grundstücks Flst. .../6 erforderlich.

36

Nach der Teilung des herrschenden Grundstücks besteht das subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht (§§ 1094 Abs. 2, 1097 BGB) weiter in der Form, dass das Vorkaufsrecht auch dem Eigentümer des jeweiligen Trenngrundstücks zusteht, und zwar so, dass es nur von allen Eigentümern der neuen Grundstücke im Ganzen ausgeübt werden kann (Senat, Beschluss vom 24.07.2009 – 34 Wx 50/09; BayObLGZ 1973, 21, 23; OLG Celle, Beschluss vom 03.03.2010 – 4 W 44/10; BeckOGK/Hertel, Stand 15.04.2021, § 890 BGB Rn. 105; Staudinger/Schermaier, § 1094 Rn. 17). Dies folgt aus §§ 1098 Abs. 1 Satz 1, 472 S. 1 BGB. Das dingliche Vorkaufsrecht ist unteilbar; eine Bruchteilsgemeinschaft zwischen mehreren Berechtigten ist ausgeschlossen (Senat, Beschluss vom 24.07.2009 – 34 Wx 50/09; KG, JFG 6, 292; BayObLGZ 1958, 196, 202 f.; OLG Frankfurt a. M. NJW-RR 1999, 17, 18). Zwischen den Berechtigten besteht ein „gesamthandartiges Verhältnis“. Dies gilt für gemeinschaftliche Vorkaufsrechte, die als solche begründet wurden, ebenso wie für Vorkaufsrechte, die erst aufgrund einer Teilung des herrschenden Grundstücks mehreren Berechtigten gemeinschaftlich zustehen. Die Lage entspricht der einer Grunddienstbarkeit bei der Teilung des herrschenden Grundstücks, ohne dass es in diesem Zusammenhang darauf ankäme, ob sich dort zwischen den Berechtigten eine Bruchteilsgemeinschaft oder eine andere Art der Gemeinschaft bildet (vgl. Staudinger/Mayer, § 1025 Rn. 5 und 6; Soergel/Stürner, BGB, 13. Auflage, § 1025 Rn. 1 und 2; KG NJW 1975, 698). Die Teilung des herrschenden Grundstücks berührt den Umfang des bestellten Rechts und den Inhalt der Grundbucheintragung nicht (Senat, Beschluss vom 24.07.2009 -34 Wx 50/09; KG, NJW 1975, 697). Ob die Auffassung des Urkundsnotars, ein Vorkaufsrecht berechtige nur zum Erwerb des Grundstücks in dem jeweils im Verkaufsfall bestehenden Rechtszustand, zutrifft, kann deshalb dahinstehen, denn darum geht es im streitgegenständlichen Fall nicht.

37

Zwar kann ein Mitberechtigter eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts nicht wirksam auf seinen Anteil verzichten (Senat, Beschluss vom 24.07.2009 – 34 Wx 50/09), dies folgt aus § 1098 Abs. 1 BGB i. V. m. § 472 S. 2 BGB. Vorliegend geht es allerdings nicht um die Löschung eines ideellen Anteils, vielmehr soll das subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht an abgetrennten Grundstücksteilen insgesamt erlöschen. Gegen eine derartige „Teillöschung“, der sämtliche Mitberechtigten des Rechts, zustimmen, bestehen die oben erwähnten Bedenken nicht (so auch BeckOGK/Hertel, Stand 15.04.2021, § 890 BGB Rn. 105).

38

Da das Vorkaufsrecht für das aufgeteilte Grundstück bestellt worden ist, sind Inhaber des Vorkaufsrechts sämtliche Miteigentümer des nach § 8 WEG aufgeteilten Grundstücks, nicht die Wohnungseigentümergeinschaft. Damit ist die Löschungsbewilligung sämtlicher Miteigentümer des Grundstücks Flst. .../6 vorzulegen (so auch BeckOGK/Falkner, Stand 01.06.2022, § 9a WEG Rn 259).

39

Die vorgelegte Zustimmung des Verwalters genügt nicht.

40

Die Wohnungseigentümergeinschaft i.S. von § 9a Abs. 1 Satz 1 WEG ist ein vollrechtsfähiger Verband, der eigene Rechte und Pflichten sowie unter Umständen eigenes Vermögen hat und nach § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG durch den Verwalter vertreten wird. Gemäß § 9a Abs. 2 WEG übt die Wohnungseigentümergeinschaft die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr. Von der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterscheiden ist – auch nach der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes – die Gemeinschaft der Bruchteilseigentümer i.S. von § 1 Abs. 5 WEG, §§ 741 ff. BGB (Hügel/Elzer, WEG, 3. Auflage, § 9a Rn. 18; MüKoBGB/Burgmair, 8. Auflage, WEG, § 9a Rn. 4; Wilsch FGPrax 2021, 203, 204). Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 18 Abs. 1 WEG (BeckOGK/Falkner, WEG § 9a Rn. 104; Wobst ZWE 2022, 45). Dieses selbst verbleibt im Bruchteilseigentum der einzelnen Wohnungseigentümer (NK-BGB/Heinemann, 5. Auflage, WEG § 9a Rn. 5). Die Vertretungsmacht des Verwalters erstreckt sich nach dem eindeutigen Wortlaut des § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG nur auf die Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Vertretung der Gemeinschaft der Bruchteilseigentümer durch den Verwalter ist in der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes nicht mehr vorgesehen (BeckOGK/Greiner, § 9b Rn. 3; MüKoBGB/Burgmair, WEG § 9b Rn. 1; NK-BGB/Heinemann, WEG § 9b Rn. 1; Forscher Rpfleger 2022, 67 f.; Meier MittBayNot 2022, 147, 148; Wobst ZWE 2022, 45).

41

Gegenstand der Belastung durch eine Grunddienstbarkeit, deren Inhalt das gemeinschaftliche Eigentum betrifft, ist das Grundstück als Ganzes. Die Aufhebung der Belastung stellt eine Verfügung über dieses i.S. von § 747 BGB dar, keine Verwaltungsmaßnahme nach § 18 Abs. 1 WEG (Forscher Rpfleger 2022, 67/68). Die diesbezügliche Bewilligungsberechtigung i.S. von § 19 GBO kommt daher allein den Wohnungseigentümern als Bruchteilseigentümer zu (Schöner/Stöber, Rn. 2948; Koch RNotZ 2022, 71, 72; Wobst ZWE 2022, 45), nicht dem Verwalter als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft. Es liegt auch keine Ausübung sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebender Rechte sowie solcher Rechte der Wohnungseigentümer vor, die eine einheitliche Rechtsverfolgung nach § 9a Abs. 2 WEG erfordern. Der Wohnungseigentümergeinschaft ist nur die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zugewiesen, nicht aber die Entscheidung über das sachenrechtliche Grundverhältnis. Gegenstand der Ausübungsbefugnis sind folglich nur die Rechte, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben, nicht aber die Verfügung über dieses (BeckOGK/Falkner, WEG § 9a Rn. 147; Hügel/Elzer, § 9a Rn. 107; Koch RNotZ 2022, 71, 72; Wobst ZWE 2022, 45).

42

Somit ist der Verwalter nicht gemäß § 9b Abs. 1 S. 1 WEG befugt, die begehrte Löschung des Vorkaufsrechts an dem verfahrensgegenständlichen Grundstück zu bewilligen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass in der Teilungserklärung eine entsprechende Öffnungsklausel enthalten wäre oder durch Rechtsgeschäft die erforderliche Vollmacht erteilt worden wäre. Es hat deshalb dabei sein Bewenden, dass die Genehmigung sämtlicher Wohnungseigentümer vorzulegen ist.

43

cc) Da die Reallast in Abt. II/7 als Zweigrecht am Erbbaurecht lastet, ist aus den unter aa) genannten Gründen für die Teilaufhebung des Erbbaurechts gemäß § 11 Abs. 1 ErbbauRG, § 876 S. 1 BGB die Zustimmung der Eigentümer von Flst. .../6 erforderlich. § 876 S. 2 HS 2 ist auf die Aufhebung unmittelbar belasteter Rechte nicht anwendbar (NK-BGB/Krause, § 876 Rn. 10).

44

Die in der Urkunde vorgesehene Erstreckung des Rechts auf das Grundstück würde die Zustimmung nur bei – derzeit nicht gegebener Ranggleichheit – entbehrlich machen.

45

Als subjektiv-dingliches Recht steht die Reallast sämtlichen Eigentümern des Flst. .../6 zu, nicht der Wohnungseigentümergeinschaft. Die vorgelegte Zustimmung des Verwalters genügt aus den unter bb) angeführten Gründen nicht.

III.

46

1. Eine Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens konnte unterbleiben, weil die Beteiligten diese als Beschwerdeführer zunächst gemäß § 22 Abs. 1 GNotKG schon von Gesetzes wegen zu tragen haben und ihre diesbezügliche Haftung im Umfang des Erfolgs des Rechtsmittels gemäß § 25 Abs. 1 GNotKG ebenfalls von Gesetzes wegen erloschen ist.

47

2. Die Bemessung des nach §§ 61 Abs. 1 Satz 1, 79 Abs. 1 Satz 1 GNotKG zu bestimmenden Geschäftswerts einer Beschwerde gegen eine Zwischenverfügung des Grundbuchamts richtet sich nach den Schwierigkeiten, die die Behebung des Eintragungshindernisses macht, das Gegenstand der Zwischenverfügung und damit des Rechtsmittelverfahrens ist (BGH NJOZ 2014, 971; Demharter, § 77 Rn. 45). Vorliegend ist das Eintragungshindernis durch Beibringung der Genehmigungen der Wohnungseigentümer zu beseitigen. Der finanzielle Aufwand besteht im Wesentlichen in den Kosten der Beurkundung nach § 98 GNotKG. Der dort zugrundezulegende Geschäftswert lässt sich jedoch nicht ohne Weiteres feststellen. Daher war hier der Auffangwert des § 36 Abs. 3 GNotKG anzusetzen.

48

4. Grund zur Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 78 Abs. 2 Satz 1 GBO bestand nicht.