



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 99/12

vom

15. November 2012

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 883

Eine Vormerkung, die einen Anspruch auf Verschaffung eines Miteigentumsanteils an einem im Alleineigentum stehenden Grundstück sichern soll, kann nur an dem Grundstück und nicht an dem erst noch zu schaffenden Miteigentumsanteil bestellt werden.

BGH, Beschluss vom 15. November 2012 - V ZB 99/12 - OLG München  
AG München

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 15. November 2012 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Lemke und Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten werden die Beschlüsse des 34. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 23. April 2012 und der Beschluss des Amtsgerichts München - Grundbuchamt - vom 1. Februar 2012 aufgehoben.

Das Amtsgericht München - Grundbuchamt - wird angewiesen, den Vollzug der Urkunde vom 12. Dezember 2011 nicht aus den in dem Beschluss vom 1. Februar 2012 genannten Gründen zu verweigern.

Der Gegenstandswert wird auf 120.000 € festgesetzt.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Die Beteiligten zu 1 und 2 sind zu gleichen Teilen Miteigentümer des im Rubrum genannten Grundbesitzes. Mit notarieller Urkunde vom 12. Dezember 2011 überließen sie jeweils 4/10 der Anteile an ihre Tochter, die Beteiligte zu 3, und erklärten die Auflassung. Dabei behielt sich jeder der Veräußerer den Nießbrauch an dem von ihm überlassenen Anteil vor. Zudem vereinbarten die

Beteiligten unter bestimmten Voraussetzungen Rückforderungsrechte der Beteiligten zu 1 und 2, die sich ebenfalls auf die jeweiligen Anteile bezogen und zu deren Sicherung die Beteiligte zu 3 jeweils die Eintragung von zwei Vormerkungen bewilligte. In den in der Urkunde enthaltenen Grundbuchanträgen wird die Eintragung der Vormerkungen jeweils "an dem (...) veräußerten Miteigentumsanteil" bewilligt und beantragt.

- 2 Den Antrag des Notars auf Vollzug der Urkunde, den er hilfsweise darauf gerichtet hat, zunächst die Überlassung des dem Beteiligten zu 1 zustehenden Bruchteils nebst Vormerkungen einzutragen, hat das Grundbuchamt zurückgewiesen. Auf die Beschwerde der Beteiligten hat das Oberlandesgericht den Beschluss aufgehoben, soweit der auf Vollzug der Auflassung des Beteiligten zu 1 an die Beteiligte zu 3 und die Eintragung einer Vormerkung für diesen gerichtete Hilfsantrag zurückgewiesen worden ist, und das Grundbuchamt angewiesen, die darauf bezogene Eintragung vorzunehmen. Im Übrigen hat es die Beschwerde zurückgewiesen.

## II.

- 3 Das Beschwerdegericht, dessen Entscheidung in RNotZ 2012, 391 ff. abgedruckt ist, sieht eine Vormerkung zugunsten der Beteiligten zu 2 als nicht eintragungsfähig an, weil die Belastung eines ideellen Eigentumsanteils mit einer Vormerkung unzulässig sei. Aus §§ 1095, 1106, 1114 BGB folge der Wille des Gesetzgebers, die Belastung ideeller Grundstücksanteile nur dann zuzulassen, wenn diese verselbständigt seien, um auf diese Weise größtmögliche Klarheit und Übersichtlichkeit des Grundbuchs zu erreichen. Nur wenn zu einem belasteten Bruchteil ein weiterer Bruchteil hinzuerworben werde, könne die bereits vorhandene Belastung bestehen bleiben. Danach habe zwar der auf die Übertragung des Anteils des Beteiligten zu 1 bezogene Hilfsantrag Erfolg; insoweit müsse die Vormerkung eingetragen werden. Hinsichtlich des weiteren

4/10-Anteils der Beteiligten zu 2 sei die Eintragung der Vormerkung an einem Bruchteil dagegen ausgeschlossen, weil mit der Eintragung des Eigentums auch hinsichtlich dieses Anteils bei der Beteiligten zu 3 ein einheitlicher Miteigentumsanteil von 8/10 entstehe. Eine Vormerkung könne infolgedessen nur an dem gesamten Anteil eingetragen werden.

### III.

4 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis nicht stand. Die Vorinstanzen haben zu Unrecht angenommen, die Urkunde könne nicht - wie in erster Linie beantragt - durch gleichzeitige Eintragung des Eigentumserwerbs, des Nießbrauchs und der (Rück-) Auflassungsvormerkungen vollzogen werden.

5 1. Richtig ist allerdings, dass infolge der Eigentumsübertragungen ein einheitlicher Eigentumsanteil der Beteiligten zu 3 von 8/10 entsteht; die überlassenen Anteile von jeweils 4/10 existieren als solche nicht mehr. Der Eigentümer kann den Grundbesitz nämlich nur bei gleichzeitiger Teilveräußerung in ideelle Anteile aufteilen. Eine "Vorratsteilung" in der Hand des Alleineigentümers gibt es nicht (Senat, Urteil vom 17. Januar 1968 - V ZB 9/67, BGHZ 46, 250 ff.).

6 2. Richtig ist auch, dass die Beteiligte zu 3 keine Bruchteile ihres neu entstehenden Eigentumsanteils, sondern nur den Anteil als Ganzen mit einer Vormerkung belasten kann. Allerdings wird die Frage, an welchem Gegenstand eine Vormerkung lastet, die einen auf Übertragung eines ideellen Bruchteils gerichteten Anspruch sichert, unterschiedlich beantwortet.

7 a) Das Gesetz regelt die Frage nicht ausdrücklich. Es schließt die Bestellung dinglicher Rechte an ideellen Anteilen durch den Alleineigentümer für das

Vorkaufsrecht (§ 1095 BGB), die Reallast (§ 1106 BGB) und die Hypothek bzw. Grundschuld (§ 1114, § 1192 Abs. 1 BGB) aus. Als Zweck dieser Vorschriften wird angesehen, dass die Anteilsbelastung durch den Alleineigentümer verhindert werden solle, weil das praktische Bedürfnis gering sei, und "verwickelte Rechtsverhältnisse" und "Schwierigkeiten bei der Grundbuchführung" zu vermeiden seien (Mot. z. Entw. eines BGB, 2. Aufl., Bd. III § 953 S. 454, S. 638 ff.). Weil die Bestimmungen allein auf Zweckmäßigkeit Gesichtspunkten beruhen, sind einige Ausnahmen anerkannt (näher BayObLG NJW-RR 1996, 1041; MünchKomm-BGB/Westermann, 5. Aufl., § 1095 Rn. 2; MünchKomm-BGB/Eickmann, 5. Aufl., § 1114 Rn. 13 ff.; Palandt/Bassenge, BGB, 71. Aufl., § 1095 Rn. 1, § 1106 Rn. 1, § 1114 Rn. 4). Im Hinblick auf den Nießbrauch herrscht Einigkeit darüber, dass er auch beschränkt auf den ideellen Bruchteil eines in einheitlichem Eigentum stehenden Grundstücks bestellt werden kann, weil es an einer entgegenstehenden Bestimmung fehlt (sog. Bruchteilsnießbrauch, BayObLGZ 85, 6, 9; NK-BGB/Lemke, 3. Aufl., § 1030 Rn. 44; Palandt/Bassenge, BGB, 71. Aufl., § 1066 Rn. 4).

8            b) Nach nahezu einhelliger Ansicht, die der Senat teilt, kann ein Alleineigentümer einen ideellen Bruchteil nicht mit einer Vormerkung belasten (Demharter, GBO, 28. Aufl., § 7 Rn. 19; MünchKomm-BGB/Kohler, 5. Aufl., § 883 Rn. 41; PWW/Huhn, BGB, 7. Aufl., § 883 Rn. 14; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl. Rn. 1502; Staudinger/Gursky, BGB [2008], § 883 Rn. 97); auch wenn der gesicherte Anspruch nur auf die Übertragung eines Bruchteils gerichtet ist, kann die Vormerkung nur an dem gesamten Grundstück lasten.

9            c) Uneinigkeit besteht allerdings darüber, ob dies auch dann gilt, wenn ein Miteigentümer einen weiteren Anteil hinzu erwirbt und die Vormerkung einen Anspruch auf Rückübertragung dieses Anteils sichern soll.

- 10           aa) Nach der Rechtsauffassung, der sich das Beschwerdegericht angeschlossen hat, muss die Vormerkung stets an dem gesamten Grundstück bestellt werden. Denn der Alleineigentümer dürfe an einem ideellen Anteil (§ 1095 BGB) kein Vorkaufsrecht bestellen, das sich wie eine Vormerkung auswirke (§ 1098 Abs. 2 BGB). Folgeprobleme könnten zwar bei der Veräußerung des ebenfalls belasteten weiteren Bruchteils entstehen; diese ließen sich aber durch entsprechende obligatorische Vereinbarungen vermeiden (OLG Düsseldorf, MittBayNot 1976, 137 f.).
- 11           bb) Nach anderer Ansicht ist die Belastung eines ideellen Anteils mit einer Vormerkung jedenfalls dann zulässig, wenn er zu einem ebenfalls mit einer Vormerkung belasteten Anteil hinzuerworben wird (BayObLGZ 2004, 285 ff.; Schöner/Stöber, Grundstücksrecht, 14. Aufl., Rn. 1502; Meikel/Morvilius, GBO, 10. Aufl., Einl. C Rn. 23). Es sei nicht nachvollziehbar, wenn die erste Vormerkung an dem ideellen Bruchteil bestehen bleibe, die zweite Vormerkung dagegen an dem gesamten Grundstück eingetragen werden müsse, obwohl sie einen inhaltsgleichen Anspruch sichere (BayObLGZ 2004, 285, 287 f.).
- 12           cc) Richtigerweise findet der Grundsatz, dass ein nicht existierender Bruchteil nicht mit einer Vormerkung belastet werden kann, bei dem (Hinzuerwerb von Bruchteilen ebenfalls Anwendung. Möglich ist nur die Bewilligung und Eintragung einer auf dem gesamten Anteil lastenden Vormerkung, die einen Anspruch auf Übertragung eines Bruchteils dieses Anteils sichert. Dem steht nicht entgegen, dass die Vormerkungen - wie es unzweifelhaft zulässig ist - jeweils nur einen auf Übertragung eines ideellen Bruchteils gerichteten Anspruch sichern. Der Inhalt der Vormerkungen wird nicht dadurch erweitert, dass sie auf dem gesamten Anteil lasten. Insoweit gilt nichts anderes als bei einer Parzellierungsvormerkung, die einen Anspruch auf Übertragung einer bestimmten, künftig abzuschreibenden Teilfläche sichert; auch sie lastet nicht (nur) auf

der Teilfläche, sondern auf dem gesamten Grundstück (Staudinger/Gursky, BGB [2008], § 883 Rn. 98).

13 Für den hier zu beurteilenden Sachverhalt folgt daraus, dass die Vormerkungen zugunsten der Beteiligten zu 1 und 2 nur gleichrangig an dem neu entstandenen Miteigentumsanteil der Beteiligten zu 3 bestellt werden können. Dass sie einen Anspruch auf Rückübertragung nur eines Bruchteils dieses Anteils sichern, muss aus der Eintragung oder der dort in Bezug genommenen Urkunde hervorgehen.

14 3. Dem Vollzug der notariellen Urkunde vom 12. Dezember 2011 steht indes nicht entgegen, dass die Vormerkungen nur zu Lasten des 8/10 Miteigentumsanteils der Beteiligten zu 3 eingetragen werden können. Anders als das Beschwerdegericht meint, kann den in der Urkunde enthaltenen Eintragungsanträgen entnommen werden, dass die Vormerkungen an dem neu entstehenden Anteil bestellt werden sollen.

15 a) Gemäß Ziff. VI.5 und VI. 6.3 der notariellen Urkunde vom 12. Dezember 2011 wird hinsichtlich der auf die jeweils überlassenen Anteile bezogenen Rückforderungsansprüche die Eintragung von zwei Auflassungsvormerkungen zugunsten jedes Veräußerers in das Grundbuch bewilligt. Ziff. XII der Urkunde enthält die Grundbuchanträge; danach wird bezogen auf Ziff. VI. 5 und VI. 6.3 des Vertrags die Eintragung der Vormerkungen jeweils "an dem (...) veräußerten Miteigentumsanteil" bewilligt und beantragt.

16 b) Das Rechtsbeschwerdegericht kann die Eintragungsbewilligung und die Eintragungsanträge selbst auslegen, weil es sich um verfahrensrechtliche Erklärungen handelt (Demharter, GBO, 28. Aufl., § 13 Rn. 16, § 19 Rn. 28, § 78 Rn. 41 mwN). Dabei ist auch der Grundsatz zu beachten, dass mit einer Verfahrenshandlung im Zweifel dasjenige gewollt ist, was nach den Maßstäben der

Rechtsordnung vernünftig ist und der recht verstandenen Interessenlage entspricht (Senat, Beschluss vom 30. April 2003 - V ZB 71/02, NJW 2003, 2388; Urteil vom 25. Juli 2004 - V ZR 290/09, NJW-RR 2005, 371; Demharter, aaO, § 13 Rn. 16).

- 17           Daran gemessen ist nicht - wie das Beschwerdegericht meint - (lediglich) die Eintragung der Vormerkung an dem jeweils überlassenen Miteigentumsanteil gewollt. Die Eintragungsbewilligung selbst ist ohne weiteres so zu verstehen, dass die Eintragung der Vormerkungen an dem neu geschaffenen Anteil von 8/10 erfolgen soll. Missverständlich formuliert sind allerdings die Grundbuchklärungen, weil sie jeweils auf die Eintragung "an dem (...) veräußerten Miteigentumsanteil" gerichtet sind. Dass die Anträge einen nicht eintragungsfähigen Inhalt haben sollen, ist aber nicht anzunehmen; sie sind deshalb dahingehend auszulegen, dass die Vormerkungen jeweils nicht "an" dem veräußerten Miteigentumsanteil eingetragen, sondern an dem neu geschaffenen Anteil bestellt werden und den auf Rückübertragung des jeweils überlassenen Anteils beschränkten Anspruch sichern sollen. Aufgrund der Bezugnahme auf die Urkunde ist auch in der erforderlichen Weise klargestellt, dass die Vormerkung auf den Anteil der Beteiligten zu 3 (8/10) und nicht auf die restlichen Anteile der Beteiligten zu 1 und 2 (jeweils 1/10) bezogen ist.

IV.

18 Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 131 Abs. 4 i.V.m.  
§ 30 Abs. 1 Satz 1 KostO.

Stresemann

Lemke

Schmidt-Räntsch

Brückner

Weinland

Vorinstanzen:

AG München - Grundbuchamt - , Entscheidung vom 01.02.2012 - Moosach, Blatt 7039-28 -  
OLG München, Entscheidung vom 23.04.2012 - 34 Wx 53/12 -