

Dokumentnummer: 857

letzte Aktualisierung: 13. August 1999

<Dokumentnummer> 857

<Gericht> BayObLG

<Aktenzeichen> 2Z BR 64/99

<Datum> 17.06.1999

<Normen> GG Art. 103 Abs. 1; GBO § 29

<Titel> Lastenfreie Abschreibung von Grundstücksteilen

<Fundstelle>

<Leitsatz> 1. Vor der lastenfreien Abschreibung eines von der Auflassungsvormerkung nicht betroffenen Grundstücksteils ohne Bewilligung des Vormerkungsberechtigten ist diesem rechtliches Gehör zu gewähren.

<Leitsatz> 2. Der Nachweis, daß die abzuschreibende Grundstücksteilfläche von der Auflassungsvormerkung nicht betroffen ist, kann durch eine mit Unterschrift und Dienstsiegel versehene Bescheinigung des Vermessungsamts geführt werden.

Gründe:

I.

Die Beteiligte wurde am 9.2.1994 als Eigentümerin der beiden Grundstücke Flst. 912 und 913/3 im Grundbuch eingetragen. Aus diesen Grundstücken hatte sie am 2.3.1993 an die Firma A. und am 28.3.1994 an die Firma B. jeweils eine in einem Lageplan eingezeichnete Teilfläche verkauft. Für die Erwerber wurden am 17.2. und 11.5.1994 Auflassungsvormerkungen eingetragen.

Inzwischen sind die ursprünglichen Grundstücke Flst. 912 und 913/3 im Eigentum der Beteiligten als die Grundstücke Flst. 912/1, 912, 912/6 und 913/3 eingetragen. Durch Veränderungsnachweis Nr. 1890 wurde das Flst. 912/1 in die Flst. 912/1 und 912/3 und das Flst. 912 in die Flst. 912, 912/4 und 912/5 zerlegt. Sodann wurde durch Veränderungsnachweis Nr. 2033 das Flst. 912/1 in die Flst. 912/1 und 912/2 zerlegt. Der Veränderungsnachweis Nr. 2033 enthält die Bemerkung, die neuen Flst. 912/1 und 912/4 entsprächen der Teilfläche gemäß der Lageskizze in dem Kaufvertrag vom 28.3.1994 und berührten und überschnitten nicht die am 2.3.1993 verkauftete Teilfläche.

Den Antrag der Beteiligten, die Veränderungsnachweise Nr. 1890 und 2033 im Grundbuch zu vollziehen und die Auflassungsvormerkungen zugunsten der Firma A. an den neu zu bildenden Grundstücken Flst. 912/1 und 912/4 sowie die Auflassungsvormerkung zugunsten der Firma B. an den übrigen Grundstücken zu löschen, hat das Grundbuchamt durch Zwischenverfügung vom 25.1.1999 beanstandet; es hat für die teilweise Löschung der Auflassungsvormerkungen Bewilligungen der Vormerkungsberechtigten verlangt. Das Landgericht hat durch Beschuß vom 19.4.1999 die Zwischenverfügung teilweise aufgehoben und sie im übrigen um ein weiteres Mittel zur Behebung des Eintragungshindernisses ergänzt. Im übrigen hat es die Beschwerde zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten.

II.

Das Rechtsmittel hat Erfolg. Es führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung des Landgerichts, soweit die Beschwerde zurückgewiesen wurde, und der Zwischenverfügung des Grundbuchamts, soweit diese noch Bestand hatte.

1. Das Landgericht hat ausgeführt: Die lastenfreie Abschreibung von Teilen des ursprünglichen Grundstücks Flst. 912 setze grundsätzlich Bewilligungen der Berechtigten der Auflassungsvormerkungen voraus. Diese seien nur dann entbehrlich, wenn sich ergebe, daß sich die Vormerkungen nicht auf den abgeschriebenen Teil erstreckten. Bewilligungen der Berechtigten oder Messungsanerkennungen lagen nicht vor. Aufgrund der Eintragungsunterlagen, insbesondere der Planskizzen, lasse sich nur für die Flst. 913/3 und 912/6 zweifelsfrei feststellen, daß sie von der Auflassungsvormerkung zugunsten der Firma B. nicht erfaßt wurden. Dagegen lasse sich nicht zweifelsfrei feststellen, ob sich die Auflassungsvormerkung für die Firma B. nur auf die Flst. 912/1 und 912/4 beziehe. Ferner lasse sich nicht mit Sicherheit feststellen, ob sich die Auflassungsvormerkung zugunsten der Firma A. auch auf Teile der Flst. 912/1 und 912/4 beziehe. Weitere Urkunden habe die Beteiligte nicht vorgelegt.

2. Die Entscheidung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Wenn aus einem Grundstück eine Teilfläche verkauft wird, dann kann an dem Grundstück für den Erwerber eine Auflassungsvormerkung eingetragen werden, sofern die Teilfläche in einer den Verkehrsbedürfnissen entsprechenden Weise zweifelsfrei beschrieben ist; dies kann insbesondere dadurch geschehen, daß sie in einem beigefügten Lageplan eingezeichnet ist. Wird die Vormerkung in diesem Fall am ganzen Grundstück eingetragen, erfährt sie gleichwohl dadurch keine Erweiterung ihres Inhalts. Gesichert wird durch sie nur der schuldrechtliche Anspruch auf Eigentumsverschaffung an der verkauften Grundstücksteilfläche (BayObLGZ 1973, 297 f.; BayObLG MittBayNot 1986, 253 f.; Demharter GBO 22. Aufl. Rn. 25, Bauer/v. Oefele/Maaß GBO Rn. 40, jeweils zu § 7).

Soll ein Teil des Grundstücks abgeschrieben und als neues Grundstück im Grundbuch eingetragen werden, so ist zur Löschung der Auflassungsvormerkung an ihm grundsätzlich die Bewilligung des Vormerkungsberechtigten erforderlich (§ 19 GBO). Eine Bewilligung ist aber dann entbehrlich, wenn feststeht, daß sich die verkaufte Teilfläche, die Gegenstand der Auflassungsvormerkung ist, außerhalb des abzuschreibenden Grundstücksteils befindet. Die Löschungsbewilligung wird dann durch den in der Form des § 29 GBO geführten Nachweis dieser Tatsache ersetzt. Der Berechtigte der Vormerkung wird durch die lastenfreie Abschreibung nicht betroffen im Sinn des § 19 GBO. Das Grundbuch wurde sogar unrichtig, wenn die Auflassungsvormerkung bei der Abschreibung auf dem abgeschriebenen Grundstücksteil nicht gelöscht wurde (BayObLG aaO; Demharter Rn. 19, Bauer/v. Oefele/Knothe Rn. 16, Meikel/Böhringer GBR 8. Aufl. Rn. 74. jeweils zu § 46).

Ein Löschungsvermerk ist bei der lastenfreien Abschreibung nur dann entbehrlich, wenn der abzuschreibende Grundstücksteil als selbständiges Grundstück auf ein anderes Grundbuchblatt übertragen wird (§ 46 Abs. 2 GBO; BayObLGZ 1995, 413/418; Demharter § 46 Rn. 16).

b) Von diesen Grundsätzen ist das Landgericht an sich ausgegangen. Ohne Rechtsfehler ist es zu dem Ergebnis gelangt, daß anhand der vorgelegten Lageskizzen nicht mit der erforderlichen zweifelsfreien Sicherheit festgestellt werden kann, ob sich die beiden verkauften Teilflächen nach dem Ergebnis der Vermessung überschneiden. Das Landgericht hat aber die Bemerkung des Vermessungsamts in dem Veränderungsnachweis Nr. 2033 unberücksichtigt gelassen. Danach ist eine solche Überschneidung nicht der Fall. Durch den mit Unterschrift und Dienstsiegel versehenen

Veränderungsnachweis einschließlich der darin enthaltenen Bemerkung ist der Nachweis dafür erbracht, daß die an die Firma B. verkauftete Teilfläche aus den Grundstücken Flst. 912/1 und 912/4 besteht und die an die Firma A. verkauftete Teilfläche außerhalb dieser Flurstücke liegt (Art. 11 VermKatG vom 31.7.1970 BayRS 219 - 1 -F; BayObLGE 1988, 102/108; 1991 139/144; Demharter § 29 Rn. 37).

c) Die Firmen A. und B. wurden am Verfahren der weiteren Beschwerde nicht beteiligt. Deren Gegenstand ist nur die Zwischenverfügung und nicht der Eintragungsantrag selbst. Mit der Aufhebung der Zwischenverfügung ist keine gegenwärtige Rechtsbeeinträchtigung der Berechtigten der Auflassungsvormerkungen verbunden (BGH FGPrax 1998, 165 f.). Ihre Beteiligung ist daher auch unter dem Gesichtspunkt der Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) nicht geboten. Dagegen wird das Grundbuchamt, das über den Eintragungsantrag zu entscheiden hat, die Berechtigten der Auflassungsvormerkungen zu beteiligen haben. Hier gilt hinsichtlich der Verpflichtung zur Gewährung rechtlichen Gehörs dasselbe wie bei einer Eintragung (Lösung) aufgrund Unrichtigkeitsnachweises (vgl. dazu Demharter § 1 Rn. 49 m.w.N).