

8. GBO § 6 (Zur Grundbuchverwirrung bei Bestandteilszuschreibung)

Soll ein Grundstück einem anderen Grundstück als Bestandteil zugeschrieben werden und ergibt sich daraus eine unterschiedliche Belastung der beiden Grundstücksflächen, so ist eine Verwirrung des Grundbuchs nicht zu besorgen, wenn die unterschiedliche Belastung nur darin besteht, daß die zugeschriebene Fläche zusätzlich mit einer erst-rangigen Dienstbarkeit (hier Wasserleitungsrecht) belastet ist.

BayObLG, Beschluß vom 2.10.1986 — BReg. 2 Z 109/86 — mitgeteilt von E. Karmasin, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Die Beteiligten zu 1 verkaufte den Beteiligten zu 2 mit notarieller Urkunde vom 13. 3. 1986 eine Grundstücksfläche von 25 m². In dieser Urkunde heißt es:

2. Laut vorliegendem Veränderungsnachweis Nr. 110 Gemarkung W., dessen Kartenbeilage den Anwesenden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt wurde, und wovon eine Kopie der Urkunde beigelegt ist, wurden die Flst. 36 und 64 zunächst verschmolzen zu Flst. 36 F; daraus wurden dann weggemessen, bzw. neu gebildet:

- a) 25 qm — gemessen zu Flst. 65; diese Fläche ist das Vertragsobjekt —;
- b) 91 qm = Flst. 64 (neu), und
- c) 3054 qm = Flst. 36 (neu).

Der Vollzug des Veränderungsnachweises im Grundbuch wird hiermit beantragt; wegen der unter 2. a) genannten 25 qm (aus Flst. 36 F) wird beantragt, diese dem Flst. 65 als Bestandteil zuzuschreiben.

Sollten Grundstücke bzw. Zu-Flurstücke, die so zu vereinigen sind, in Abt. II des Grundbuchs belastet sein, wird die Ausdehnung der Belastungen auf das ganze neugebildete Grundstück beantragt, bei Dienstbarkeiten ohne Ausdehnung des Ausübungsbereichs. Die Belastungsausdehnung wird nicht beantragt hinsichtlich der auf das Vertragsobjekt zu übernehmenden Dienstbarkeit an Flst. 36 — Abt. II, lfd. Nr. 1 (Wasserleitungsrecht usw.); diese soll nur an dem laut VN gebildeten Vertragsobjekt lasten.

Das Grundbuchamt hat den Vollzugsantrag beanstandet:

(1) Bei Vollzug des Veränderungsnachweises würden Teilflächen des dann 355 m² großen Grundstücks Flst. 65 unterschiedlich belastet, weil die Teilfläche von 25 m² — anders als die übrige Fläche von 330 m² — zusätzlich mit einer erst-rangigen Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) belastet wäre. Daraus ergebe sich die Besorgnis der Verwirrung. Das Wasserleitungsrecht sei auf die Fläche von 330 m² auszudehnen und Bewilligungen zur Schaffung eines einheitlichen Rangverhältnisses vorzulegen.

(2) Sollte dieser Rechtsauffassung nicht zu folgen sein, wäre eine Karte des Vermessungsamts nach § 7 Abs. 2, § 2 Abs. 3 GBO erforderlich. Die Kartenbeilage zum Veränderungsnachweis 110 sei insoweit nicht ausreichend.

Das Landgericht hat die Erinnerung/Beschwerde zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2.

Aus den Gründen:

Das Rechtsmittel hat Erfolg.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen können nicht aufrechterhalten werden.

a) Die Beanstandung des Grundbuchamts betrifft den Antrag, die weggemessene Fläche von 25 m² dem Grundstück Flst. 65 zuzuschreiben. Allein aus dieser Zuschreibung leitet es die Besorgnis der Verwirrung des Grundbuchs her. Nur dieses in der Zwischenverfügung angenommene Eintragungshindernis ist Gegenstand des Beschwerdeverfahrens (ständige Rechtsprechung vgl. BayObLGZ 1967, 408/410; 1982, 348/351; [= MittBayNot 1983, 17]; 1986 Nr. 16 [= MittBayNot 1986, 124]). Soweit das Landgericht auch die Verschmelzung der Flst. 36 und 64 angesprochen hat, kommt es darauf nicht an.

b) Das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis besteht nicht. Eine Verwirrung, d. h. Unübersichtlichkeit des Grundbuchs (vgl. dazu BayObLGZ 1977, 119/121 [= MittBayNot 1977, 119]; Horber GBO 16. Aufl. Anm. 2 C, Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann Grundbuchrecht 3. Aufl. — KEHE — Rdnr. 12, je zu § 5) ist durch die Zuschreibung (§ 6 GBO) nicht zu befürchten. Eine unterschiedliche Belastung der ursprünglichen und der zugeschriebenen Grundstücksfläche entsteht nur insoweit, als die zugeschriebene Fläche zusätzlich mit einer erst-rangigen Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) belastet ist. Diese (zusätzliche) Belastung läßt sich dem Grundbuch klar und unmißverständlich entnehmen. Schwierigkeiten im Falle einer Zwangsversteigerung sind nicht zu befürchten; denn bei der zusätzlichen Belastung des Grundstücks, das als Bestandteil zugeschrieben werden soll, handelt es sich um eine Dienstbarkeit an erster Rangstelle. Es ist mithin davon auszugehen, daß dieses Recht im Falle einer Zwangsvollstreckung nach § 52, § 44 ZVG bestehen bliebe.

c) Der Annahme des Grundbuchamts, die Zuschreibung erfordere nach § 7 Abs. 2, § 2 Abs. 3 GBO die Vorlage einer Karte des Vermessungsamts, kann nicht beigelegt werden. Dem Veränderungsnachweis Nr. 110 ist ein Kartenausschnitt beigelegt, aus dem sich Gestalt, Größe und natürliche Lage des zuzuschreibenden Grundstücks ergibt. Die (nochmalige) Vorlage einer entsprechenden Karte ist nicht geboten. Das Verlangen des Grundbuchamts ist nicht auf § 7 Abs. 2 GBO zu stützen. Diese Bestimmung betrifft nicht die Zuschreibung eines Grundstücks als Bestandteil (§ 6 GBO), sondern den Fall, daß ein — genau zu bezeichnender — Grundstücksteil belastet werden soll.

9. BGB § 883; GBO §§ 7, 13, 15 (Lastenfreie Abschreibung eines Grundstücksteils, wenn bereits für eine Teilfläche eine Aufassungsvormerkung eingetragen ist)

1. Ist eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung eines Grundstücksteils eingetragen, so ist zur lastenfreien Abschreibung eines (möglicherweise anderen) Grundstücksteils die Bewilligung des Gläubigers des vorge-merkten Anspruchs erforderlich; das gilt nur dann nicht, wenn sich aus der Eintragung der Vormerkung im Vergleich zu den Eintragungsunterlagen für die lastenfreie Abschreibung ergibt, daß der abzuschreibende Teil weder ganz noch teilweise der Teil des Grundstücks ist, auf den sich der vorge-merkte Anspruch bezieht.

2. Eintragungsanträge sind auslegungsfähig

3. Gibt der Notar nicht zu erkennen, für wen er einen Eintragungsantrag stellt, so gilt der Antrag für alle in Betracht kommenden Antragsteller als gestellt.

BayObLG, Beschluß vom 18.7.1986 — BReg. 2 Z 70/86 — mitgeteilt von E. Karmasin, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

1. Die Beteiligten zu 2 sind Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 2245. An diesem ist eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Beteiligten zu 3 auf Auflassung eines Grundstücksteils, auf dem sich die Schmledewerkstatt befindet, eingetragen; der Anspruch ergibt sich aus dem Übergabevertrag vom 4.9.1952.

Mit Tauschvertrag vom 11.8.1981 übertrugen u. a. der Beteiligte zu 3 und seine Ehefrau aus ihrem Grundbesitz und der Beteiligte S., der seinerzeitige Alleineigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 2245 eine Teilfläche aus diesem an die Beteiligte zu 1. Nach Vermessung erklärten die Vertragsteile am 21.3.1985 zu notarieller Urkunde außer der Auflassung noch:

„Soweit erworbene Teilflächen mit Grundbuchrechten zugunsten der Erwerber belastet sind, geben letztere die erworbenen Teilflächen hiervon frei und bewilligen und beantragen den Vollzug im Grundbuch.“

2. Den Antrag auf Vollzug der Auflassung vom 21.3.1985 hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 13.1.1986 u. a. beanstandet: hinsichtlich der aus dem Grundstück Flst.Nr. 2245 zu übertragenden Teilfläche fehle eine Freigabeerklärung des vormerkungsberechtigten Beteiligten zu 3. Hiergegen haben sich die Beteiligten mit dem Antrag gewandt, die Teilfläche lastenfrei abzuschreiben. Das Landgericht hat die Beschwerde zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten.

Aus den Gründen:

Das Rechtsmittel ist nicht begründet.

1. Der Antrag auf Vollzug der Auflassung vom 21.3.1985 wurde von dem beurkundenden Notar aufgrund vermuteter Vollmacht (vgl. § 15 GBO) gestellt. Als Antragsteller kommen alle hierzu Berechtigten (§ 13 Abs. 2 GBO) in Betracht, weil der Notar nicht ausdrücklich angegeben hat, für wen er den Antrag stellt (BayObLGZ 1985, 153/154 [= MittBayNot 1985, 150]; *Horber* GBO 16. Aufl. § 15 Anm. 4b). Eintragungsanträge sind grundsätzlich einer Auslegung zugänglich (*Horber* § 13 Anm. 5 A a; *Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann — KEHE — Grundbuchrecht* 3. Aufl. § 13 Rdnr. 35). Das Grundbuchamt hat den Eintragungsantrag dahin ausgelegt, daß die lastenfreie Abschreibung der an die Beteiligte zu 1 aufgelassenen Teilfläche aus dem Grundstück Flst.Nr. 2245 namens aller Beteiligten gewollt ist. Diese Auslegung entspricht dem Willen der Beteiligten; dies ergibt sich aus dem Schreiben des für sie auftretenden Notars vom 20.2.1986; sie ist von den Beteiligten zu keiner Zeit beanstandet worden. Den so gestellten Antrag hat das Grundbuchamt zu Recht durch Zwischenverfügung beanstandet.

2. Das Landgericht hat ausgeführt: Der Übergabevertrag lasse nicht erkennen, auf welcher Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 2245 sich die Schmiedewerkstatt befinde; eine Lagebeschreibung oder gar einen Lageplan enthalte der Vertrag nicht. Eine lastenfreie Abschreibung der an die Beteiligte zu 1 übertragenen Teilfläche in entsprechender Anwendung des § 1026 BGB scheide daher aus. Nach der Freigabeerklärung vom 21.3.1985 würden Teilflächen lediglich dann freigegeben, wenn sie mit Grundbuchrechten zugunsten eines Erwerbers belastet seien. Als solcher komme der Beteiligte zu 3 hinsichtlich der aus dem Grundstück Flst.Nr. 2245 abzuschreibenden Teilfläche nicht in Betracht. Seine Mitwirkung an der Auflassung beruhe darauf, daß auch er eine Grundstücksteilfläche übertragen habe. In ihr könne daher nicht die Genehmigung der lastenfreien Abschreibung der Teilfläche aus dem Grundstück Flst.Nr. 2245 gesehen werden.

3. Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung stand. Die Zwischenverfügung des Grundbuchamts ist gerechtfertigt, weil die beantragte lastenfreie Abschreibung ohne Freigabeerklärung des Beteiligten zu 3 nicht möglich ist und eine solche Erklärung auch nicht vorliegt.

a) Die Auflassungsvormerkung zugunsten des Beteiligten zu 3 ist am gesamten Grundstück Flst.Nr. 2245 eingetragen. Sie dient ihrer Rechtsnatur nach der Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs auf Eigentumsverschaffung an einem Grundstück (§ 883 BGB). Dieser Anspruch des Beteiligten zu 3 ist gemäß Übergabevertrag vom 4.9.1952 auf einen realen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 2245, nämlich den zu der Schmiedewerkstatt gehörenden Teil beschränkt. In einem solchen Fall bedarf es zur Eintragung der Vormerkung

nicht gemäß § 7 Abs. 2 GBO der vorherigen Abschreibung des betroffenen Grundstücksteils und seiner Buchung als selbständiges Grundstück. Vielmehr wird die Vormerkung am ganzen Grundstück eingetragen; allein hierdurch erfährt sie aber keine Erweiterung ihres Inhalts (BayObLGZ 1956, 408/409). Voraussetzung hierfür ist aber, daß der Grundstücksteil, auf den sich der zu sichernde Eigentumsverschaffungsanspruch bezieht, in einer dem Verkehrsbedürfnis entsprechenden Weise nach Lage und Größe zweifelsfrei bestimmt ist (BayObLGZ 1973, 297/298; *Horber* § 7 Anm. 3 B b). Ist diese Voraussetzung erfüllt, dann bedarf es für die lastenfreie Abschreibung anderer Teile des Grundstücks keiner Bewilligung des Auflassungsgläubigers (BayObLGZ 1973, 297).

Das Landgericht hat das Vorliegen der Voraussetzungen verneint, unter denen die lastenfreie Abschreibung des Grundstücksteils ohne Bewilligung des Vormerkungsinhabers möglich ist. Ob ihm darin zu folgen ist, daß der Grundstücksteil, auf den sich der vorgemerkte Anspruch bezieht (das ist die Schmiedewerkstatt), nicht genügend bestimmt ist, kann dahinstehen. Die Entscheidung des Landgerichts erweist sich jedenfalls deswegen als gerechtfertigt, weil außerdem — in der von § 29 GBO geforderten Form — nachgewiesen sein müßte, daß der Grundstücksteil, der jetzt lastenfrei abgeschrieben werden soll, weder ganz noch teilweise derselbe ist wie jener Grundstücksteil, auf dem die Schmiedewerkstatt steht. Das läßt sich aus dem Vergleich der bestehenden Eintragung der Vormerkung mit den Unterlagen für die beantragte Abschreibung nicht mit der nötigen Bestimmtheit entnehmen. Jedenfalls aus diesem Grund ist die Bewilligung des Vormerkungsinhabers zur beantragten Abschreibung erforderlich.

b) Das Erfordernis der Bewilligung (§ 19 GBO) ergibt sich aus folgendem: Würde die Vormerkung bei der Abschreibung des Grundstücksteils nicht auf ein anderes Grundbuchblatt mitübertragen, so gälte die Vormerkung gemäß § 46 Abs. 2 GBO an dem abgeschriebenen Grundstücksteil als gelöscht. Die grundbuchmäßigen Voraussetzungen der Löschung durch Nichtmitübertragung sind dieselben, wie die einer Löschung durch Eintragung eines Lösungsvermerks; für sie gelten alle Vorschriften der Grundbuchordnung, die für Eintragungen gelten (*Horber* § 46 Anm. 6 b, 3 b). Erforderlich ist daher insbesondere die Bewilligung desjenigen, dessen Recht von der Löschung betroffen wird (§ 19 GBO); dies ist auch der Beteiligte zu 3.

Das Landgericht hat das Vorliegen der erforderlichen Bewilligung der lastenfreien Abschreibung der Teilfläche durch den Beteiligten zu 3 in Form einer Freigabeerklärung verneint. Auch dies ist nicht zu beanstanden. Die in der Auflassungsurkunde vom 21.3.1985 enthaltene Freigabeerklärung erfaßt nach ihrem Wortlaut nur solche Grundstücksbelastungen, die zugunsten des jeweiligen Erwerbers einer Teilfläche eingetragen sind. Der Beteiligte zu 3, zu dessen Gunsten die Auflassungsvormerkung eingetragen ist, ist aber nicht Erwerber der aus dem Grundstück Flst.Nr. 2245 abzuschreibenden Teilfläche; diese erwirbt vielmehr die Beteiligte zu 1. Das Landgericht hat mit zutreffender Begründung eine über den Wortlaut hinausgehende Auslegung dieser Freigabeerklärung im Hinblick auf die Anforderungen des Grundbuchverkehrs an Klarheit und Bestimmtheit des Inhalts von Grundbucheintragungen nicht für möglich erachtet. Damit hält es sich in den einer Auslegung von Grundbucheintragungen durch die Rechtsprechung gezogenen Grenzen (vgl. BayObLGZ 1984, 155/157 [= MittBayNot 1984, 186]; *Horber* § 19 Anm. 4 A a; *KEHE* § 19 Rdnr. 30).