

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 189478

letzte Aktualisierung: 05. August 2022

BGB §§ 883, 881, 890; GBO § 5

Vereinigung von Grundstücken; keine grundbuchliche Verwirrung durch Belastung eines der Grundstücke mit einer Auflassungsvormerkung nebst Rangvorbehalt

I. Sachverhalt

Im Grundbuch sollen zwei Grundstücke vereinigt werden. Auf einem der beiden Grundstücke ist eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten einer Gemeinde mit einem Rangvorbehalt für ein Grundpfandrecht eingetragen. Im Übrigen sind beide Grundstücke lastenfrei. Es soll ein Vereinigungsantrag vorbereitet werden.

II. Frage

Können die beiden Grundstücke vereinigt werden, wenn nur eines der Grundstücke mit einer Rückauflassungsvormerkung belastet ist?

III. Zur Rechtslage

1. Vereinigung von Grundstücken

a) (Vermeintlich) Materiell-rechtliche Ebene gem. § 890 BGB

Nach § 890 Abs. 1 BGB können mehrere Grundstücke dadurch zu einem Grundstück vereinigt werden, dass der Eigentümer sie als ein Grundstück in das Grundbuch eintragen lässt. Nach ganz herrschender Ansicht handelt es sich hierbei um einen rechtsgeschäftlichen Vorgang (vgl. BeckOGK-BGB/Hertel, Std. 15.4.2021, § 890 Rn. 33; MünchKommBGB/Kohler, 8. Aufl. 2020, § 890 Rn. 9; Staudinger/Picker, BGB, Std.: 30.6.2021, § 890 Rn. 24). Nach persönlicher Ansicht des *Linksunterzeichners* handelt es sich hingegen um einen tatsächlichen Vorgang, der eine wirksame materiell-rechtliche Willenserklärung des Grundstückseigentümers nicht voraussetzt. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit der (Rechts-)Natur des Vorgangs gem. § 890 Abs. 1 BGB ist an dieser Stelle indes entbehrlich, da jedenfalls die unterschiedliche Belastung der Grundstücke auf der (vermeintlich) materiell-rechtlichen Ebene keinerlei Rolle spielt. Dies verdeutlicht ein Blick in die Gesetzgebungsmaterialien, in denen es in den Motiven zum BGB heißt:

„Der Begriff des einheitlichen Grundstückes erleidet in Preußen, Sachsen, Oldenburg und anderen Staaten eine Erweiterung dadurch, dass mehrere Grundstücke, von welchen an sich jedes

selbständig bz. unter einer besonderen Nummer im Flurbuche aufgeführt ist, zu einem einheitlichen Gutsverbande vereinigt werden können. ... Der Entwurf gestattet deshalb, mehrere Grundstücke, von welchen jedes im Flurbuche seine eigene Nummer hat, im Grundbuche als ein einheitliches Grundstück mit der Wirkung zu buchen, dass die einzelnen Grundstücke als nicht wesentliche Bestandtheile des einheitlichen Ganzen in gleicher Weise gelten, wie die einzelnen Flächentheile eines unter einer Nummer im Flurbuche aufgeführten Grundstückes. ... Die Folge ist, daß, wenn zwei verschieden belastete Grundstücke zu einem einzigen vereinigt werden, die Verschiedenheit der Belastung an den nunmehrigen Bestandtheilen des letzteren sich fortsetzt. Daraus ergeben sich dann für die Buchführung und das Zwangsversteigerungsverfahren die Uebelstände, welche oben hervorgehoben worden sind. Es kann sich deshalb fragen, ob es nicht besser wäre, nach dem Vorgange des bayer. HypothG § 36 und des hamb. GrundbG. § 16 positiv zu bestimmen, daß in dem vorausgesetzten Falle das eine Grundstück mit dem anderen nicht vereinigt bz. demselben nicht zugeschrieben werden dürfe. Die Bedeutung einer solchen Bestimmung im BGB würde die sein, daß jede derselben zuwiderlaufende Zuschreibung nichtig wäre. Ein so scharfer Eingriff in die rechtlichen Beziehungen der Beteiligten ist jedoch nicht erforderlich, um den mit einer nicht einheitlichen Belastung des Grundstückes verbundenden Uebelständen zu begegnen. Vielmehr würde hierzu eine Ordnungsvorschrift genügen, die ihre Stellung in der GrundbO. zu finden hätte. Der letzteren muß daher die Entscheidung darüber vorbehalten bleiben, ob es nöthig ist, die Buchung verschieden belasteter Grundstücke als eines einheitlichen Grundstückes zu untersagen oder an besondere Voraussetzungen zu knüpfen.“

(Mugdan, Die gesamten Materialien zum BGB für das Deutsche Reich, 1899, Bd. III, S. 31 f.)

In den Protokollen heißt es sodann weiter:

„Mit Rücksicht jedoch auf die oben unter a hervorgehobenen theoretischen Bedenken und die praktischen Unzuträglichkeiten, welche sich namentlich für den Fall der Zwangsvollstreckung aus der Zulassung einer selbständigen Belastung der Flächenabschnitte ergeben können, sei mit dem Entw. davon auszugehen, daß die GrundbuchO. geeignete Bestimmungen treffe, durch welche die Möglichkeit einer selbständigen Belastung von nichtabgeschriebenen Flächenabschnitten thatsächlich verhindert werde. Die Unwirksamkeit der Vereinigung verschieden belasteter Grundstücke lasse sich gleichfalls nicht vom Standpunkte des materiellen Rechtes aus rechtfertigen.“

(Mugdan, Die gesamten Materialien zum BGB für das Deutsche Reich, 1899, Bd. III, S. 494).

Eine unterschiedliche Belastung der zu vereinigenden Grundstücke ist folglich nur auf grundbuchverfahrensrechtlicher Ebene von Belang. Dies spiegelt sich im heutigen § 5 GBO wieder. Es handelt es sich hierbei nicht um eine materiell-rechtliche Bestimmung, sondern um eine bloße Ordnungsvorschrift (vgl. BGH DNotZ 2006, 288, 290).

b) Grundbuchverfahrensrechtliche Voraussetzung gem. § 5 GBO

Nach § 5 Abs. 1 S. 1 u. 2 GBO soll ein Grundstück nur dann mit einem anderen Grundstück vereinigt werden, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist (zum Begriff der Verwirrung vgl. BR-Drs. 794/12, S. 21). Eine Vereinigung soll insbesondere dann unterbleiben, wenn die Grundstücke im Zeitpunkt der Vereinigung mit unterschiedlichen Grundpfandrechten oder Reallasten, oder mit denselben Grundpfandrechten oder Reallasten in unterschiedlicher Rangfolge belastet sind. Im Falle der Belastung der zu vereinigenden Grundstücke mit unterschiedlichen Verwertungsrechten oder einer unterschiedlichen Rangfolge derselben kann dies zu erheblichen Schwierigkeiten im Zwangsversteigerungsverfahren führen (vgl. BR-Drs. 794/12, S. 22), weshalb der Gesetzgeber vor einigen Jahren die Bestimmung des heutigen § 5 Abs. 1 S. 2 GBO eingeführt hat (vgl. DaBaGG v. 1.10.2013, BGBl. I. S. 3719).

Mit Blick auf eine **(Rück-)Auflassungsvormerkung** ist hingegen **keine Verwirrung** zu besorgen, und zwar selbst dann nicht, wenn zusätzlich zu der grundbuchmäßigen Vereinigung auch eine katastermäßige Verschmelzung erfolgen sollte (vgl. DNotI-Report 2014, 49, 52; Weber MittBayNot 2014, 497, 504; Böhringer, BWNotZ 2015, 34, 38; Wilsch, in: Beck'sches Notar-Handbuch, 7. Aufl. 2019, § 11 Rn. 189; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 639; BeckOK-GBO/Kral, 44. Ed. 1.11.2021, § 5 Rn. 40, Bauer/Schaub/Waldner, GBO, 4. Aufl. 2018, § 5 Rn. 28; Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl. 2021, § 5 Rn. 46; Lemke/Schneider, GBO, 2. Aufl. 2016, § 5 Rn. 70).

c) Unschädlichkeit des Rangvorbehalts

Dem steht u. E. auch der **Rangvorbehalt** betreffend die Eintragung eines Grundpfandrechts nicht entgegen, denn nach der Vereinigung kann nur noch das vereinigte Grundstück insgesamt, nicht jedoch eine Teilfläche desselben mit dem Grundpfandrecht belastet werden (zur umstrittenen Frage, ob ein Rangvorbehalt bei einer Vormerkung überhaupt zulässig ist, vgl. BeckOGK BGB/Assman, Std. 1.5.2022, § 883 Rn. 214; BeckOGK BGB/Kessler, Std. 1.7.2022, § 881 Rn. 8). Gegenstand in einem etwaigen späteren Zwangsversteigerungsverfahren wäre mithin das gesamte (vereinigte) Grundstück und nicht nur eine Teilfläche. Die Bestimmung eines Wertersatzes gem. § 92 Abs. 1 ZVG für die gem. §§ 44 Abs. 1, 52 Abs. 1 S. 2, 91 Abs. 1 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren untergehende Auflassungsvormerkung erscheint durchaus möglich, und zwar auch dann, wenn sie – wie hier – nur auf einem Teil des zu versteigernden Grundstücks lastet (vgl. OLG Dresden BeckRS 2018, 41084, Rn. 23; Böttcher NJW 2020, 819, 821).

2. Ergebnis

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Belastung eines der beiden Grundstücke mit einer (Rück-)Auflassungsvormerkung nebst Grundpfandrechtsrangvorbehalt einer Vereinigung gem. § 890 BGB nicht entgegensteht.