

RzF – 10 – zu § 79 Abs. 1 FlurbG

- 1. Das Grundbuchamt hat nicht zu prüfen, ob die Voraussetzungen, unter denen die Flurbereinigungsbehörde zu einem Eintragungsersuchen befugt ist, tatsächlich vorliegen. Hierfür trägt allein die ersuchende Behörde die Verantwortung.**
- 2. Die Flurneuordnungsbehörde kann im Flurneuordnungsbescheid zugleich auch beschränkt dingliche Rechte begründen.**

Landgericht Potsdam, Beschluss vom 17.07.2002 - 5 T 1107/00 -

Aus den Gründen:

Soweit es um die Berechtigung des Beteiligten zur Beantragung der Eintragung des Erbbaurechtes geht, ergibt sich diese aus § 13 Satz 1 GBBerG. Gemäß § 13 Satz 1 GBBerG können in Verfahren nach dem 8. Abschnitt des LwAnpG, hier §§ 55 Abs. 2, 61 Abs. 3 LwAnpG, dingliche Rechte an Grundstücken im Plangebiet und Rechte an einem ein solches Grundstück belastenden Recht aufgehoben, geändert oder neu begründet werden. Die Vorschrift des § 13 Satz 1 GBBerG wurde im Zuge der Parlamentarischen Beratungen zum Entwurf des GBBerG vom Rechtsausschuß neu eingefügt, da sich in der Praxis die Notwendigkeit gezeigt hatte, in Zusammenhang mit der Neufestlegung von Grundstücksgrenzen im Flurneuordnungsbescheid zugleich auch beschränkt dingliche Rechte - das Erbbaurecht ist ein solches Recht - begründen zu können (vgl. Rechtshandbuch, Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR (Loseblatt), München 1991, Stand 30. September 1999, Herausgeber Clemm u.a., § 13 Rn.1).

Auch die Zweifel des Rechtspflegers an der Berechtigung zur Beurkundung und Neubegründung von Erbbaurechten teilt die Kammer nicht. Gemäß §§ 55 Abs. 2, 61 Abs. 2 LwAnpG tritt nämlich zu dem in der Ausführungsanordnung (vgl. Bl. 203 GA) bestimmten Zeitpunkt der im - anordnungsgemäß ausgeführten - (Tausch-)Plan (vgl. §§ 64 i.V.m. 54, 55 LwAnpG) vorgesehene neue Rechtszustand kraft Gesetzes an die Stelle des bisherigen. Insofern geht es, wie der Beteiligte zutreffend erläutert hat, nicht um die (vertragliche) Neubegründung eines Erbbaurechts auf Grund eines an einem Formmangel leidenden Erbbaurechtsvertrages, sondern ist in einem behördengeleiteten Verfahren durch bestandskräftigen privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakt - außerhalb des Grundbuchverfahrens - bereits ein Erbbaurecht begründet worden, § 61 Abs. 2 LwAnpG, das nunmehr lediglich im Wege der Grundbuchberichtigung im Grundbuch zu deklarieren ist. Es ist deshalb unerheblich, ob der Beschwerdeführer zur (sonstigen) Beurkundung von Erbbaurechtsverträgen nach dem Gesetzestext von LwAnpG und FlurbG ausdrücklich ermächtigt ist.

Bei dieser Sachlage kann offen bleiben, ob das Grundbuchamt bei den von ihm (lediglich) aufgeworfenen Zweifeln berechtigt war, das Ersuchen deshalb zurückzuweisen. Grundsätzlich hat das Grundbuchamt nämlich nicht zu prüfen, ob die Voraussetzungen, unter denen die Behörde zu dem Ersuchen befugt ist, tatsächlich vorliegen; hierfür trägt allein die ersuchende Behörde die Verantwortung. Das Grundbuchamt darf ein Ersuchen grundsätzlich nur dann zurückweisen, wenn es die sichere Kenntnis hat, daß dem Ersuchen

jede Rechtsgrundlage fehlt (vgl. Demharter, GBO, 23. Auflage, § 38, Rn. 74).

Das formgerechte Ersuchen des Beteiligten über ein bereits entstandenes Erbbaurecht leidet auch nach der Art seines Wortlauts an keinem Mangel. Gemäß § 80 FlurbG sind dem Ersuchen um Berichtigung des Grundbuchs eine Bescheinigung über den Eintritt des neuen Rechtszustandes und ein beglaubigter Auszug aus dem Flurbereinigungs-/Tauschplan beizufügen, der nachweisen muss:

- die Eigentümer der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke,
- die alten Grundstücke und Berechtigungen sowie die dafür ausgewiesenen Abfindungen,
- die Landzuteilungen sowie die gemeinschaftlichen und die öffentlichen Anlagen sowie
- die zu löschenden, die auf neue Grundstücke übertragenen und die neu einzutragenden Rechte.

Diesen Anforderungen, soweit hier maßgebend, entspricht das Ersuchen des Beschwerdeführers. Zwar enthält das Ersuchen vom 21. Juni 1999 selbst nicht die in der Nichtabhilfeentscheidung als fehlend monierten Angaben. Die erforderlichen Angaben ergeben sich aber aus dem als Anlage beigefügten Erbbaurechtsvertrag, namentlich § 15. Ein Ersuchen der beantragenden Behörde darf auf Anlagen Bezug nehmen, sofern sich aus ihnen - wie vorliegend - mit hinreichender Bestimmtheit ergibt, was eingetragen werden soll (vgl. Demharter, GBO, 23. Auflage, § 38, Rn. 72).

Entgegen den Gründen der Nichtabhilfeentscheidung liegt auch ein inhaltlicher Mangel des Erbbaurechtsvertrages gemäß § 873 BGB nicht vor. Denn der Erbbaurechtsbeginn ist nicht im Erbbaurechtsvertrag selbst festgelegt worden, so daß ein vertraglicher Mangel insoweit nicht vorliegen kann. Ein solcher - nicht gegebener - Mangel könnte sich nur in Verbindung mit der Ausführungsanordnung (Bl. 203 f. GA) ergeben, in der als Zeitpunkt des Eintritts des neuen Rechtszustandes und damit der rechtlichen Wirkung des Tauschplans der 17. Juni 1999 festgesetzt wurde. Zwar mag es grundsätzlich zutreffend sein, daß der Erbbaurechtsbeginn nicht zu einem früheren Tag als den der Eintragung im Grundbuch festgesetzt werden darf. Eine entsprechende Vertragsklausel wäre aber auslegungsfähig. Ein solcher Zeitpunkt kann nämlich als Ausgangszeitpunkt für die Laufzeit des Erbbaurechts wirksam vereinbart werden (vgl. Demharter, aaO, Anhang zu § 8, Rn. 30; auch Palandt/Bassenge, BGB, 59. Auflage, ErbbRVO 27, Rn. 1). Dies ist - ausweislich des Erbbaurechtsvertrages in Verbindung mit der Ausführungsanordnung - der Fall. Gemäß § 1 Abs. 3 letzter Satz des Erbbaurechtsvertrages endete das Erbbaurecht 90 Jahre nach dem Tag des Eintritts des neuen Rechtszustandes. Zu der Bestimmung des Zeitpunktes des Eintritts des neuen Rechtszustandes (durch Ausführungsanordnung), der lediglich klarstellende Bedeutung bezüglich des Endes des Erbbaurechts hat und der somit ipso iure und unabhängig von der Eintragung im Grundbuch entstanden ist, war der Beteiligte gemäß §§ 55 Abs. 2, 61 Abs. 1, 2 LwAnpG berechtigt. Die vorliegende Fallkonstellation hat mit der - grundsätzlich unzulässigen - rückwirkenden Begründung eines in einem (rein) privatrechtlichen Vertrag neu begründeten Erbbaurechts nichts zu tun.