

RzF - 4 - zu § 79 FlurbG

Im Grundbuchberichtigungsverfahren aufgrund eines Ersuchens gemäß § 79 FlurbG ist die Flurbereinigungsbehörde zur Vorlage von Hypotheken- und Grundschuldbriefen verpflichtet, wenn Eintragungen bei den verbrieften Rechten in Abteilung III des Grundbuchs notwendig sind; erfolgen die berichtigenden Eintragungen nur im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs, besteht keine Pflicht zur Briefvorlage.

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 07.02.2013 - V ZB 160/12 = FGPrax 2013, 98 – 100
= RdL 2013, 166 = NJW 2013, 6 = NJW-RR 2013, 916 = JZ 2013, 325 = MDR 2013, 457
= Rpfleger 2013, 379-382

Aus den Gründen:

Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 23. März 2012 die beantragten Eintragungen von der Vorlage der für die in Abteilung III des Grundbuchs von M. , Blatt 382, unter den Nummern 6 und 7 eingetragenen Grundschulden erteilten Briefe abhängig gemacht. Der dagegen gerichteten Beschwerde der Beteiligten zu 1 hat es - ohne Angabe von Gründen - nicht abgeholfen. Das Oberlandesgericht hat das Rechtsmittel zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 1 das Eintragungsersuchen weiter.

...

3. Dass es sich bei den für die Erledigung des Eintragungsersuchens notwendigen Eintragungen um Eintragungen bei den Grundschulden handelt, nimmt das Beschwerdegericht jedoch zu Unrecht an.

a) In dem Verfahren des freiwilligen Landtauses (§§ 103a ff. FlurbG) tritt mit dem in der Anordnung der Ausführung des unanfechtbaren Tauschplans durch die Flurbereinigungsbehörde genannten Zeitpunkt der neue Rechtszustand entsprechend den Festlegungen in dem Tauschplan ein (§ 61 Satz 2, §§ 103b, 103f Abs. 3 Satz 2 FlurbG). Die Rechtsänderungen vollziehen sich außerhalb des Grundbuchs. Das Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde um Eintragung der Rechtsänderungen in das Grundbuch (§ 79 FlurbG) dient somit der Grundbuchberichtigung. Zusammen mit den sonstigen Unterlagen (s. § 80 FlurbG) ersetzt es den Eintragungsantrag (§ 13 Abs. 1 GBO), Eintragungsbewilligungen (§ 19 GBO), eventuell notwendige Zustimmungen Dritter und den Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs nach § 22 Abs. 1 GBO (BayObLGZ 1985, 372, 374). Das Grundbuchamt hat nur zu prüfen, ob die formellen Voraussetzungen des Eintragungsersuchens erfüllt sind, ob es alle für die beantragte Eintragung notwendigen Angaben enthält und ob die erforderlichen Unterlagen vorliegen; eine inhaltliche Prüfung des Berichtigungsersuchens hat es nicht vorzunehmen (BayObLGZ aaO; vgl. allgemein Senat, Beschluss vom 20. Dezember 2012 - V ZB 95/12, Umdruck S. 7 - zur Veröffentlichung bestimmt).

b) Folge der Rechtsänderung ist hier, dass an die Stelle des einen Tauschflurstücks 48/2 das andere Tauschflurstück 10 tritt und umgekehrt (§ 68 Abs. 1 Satz 1, § 103f Abs. 1 Satz 1 FlurbG). Das bedeutet, dass die Rechtsverhältnisse, die an dem

jeweiligen Tauschgrundstück bestanden, sich ohne weiteres an dem anderen Tauschgrundstück fortsetzen (Grundsatz der dinglichen Surrogation; vgl. Seehusen/Schwede/Schwantag/Wingerter, FlurbG, 8. Aufl., § 58 Rn. 1 f.). Dies gilt sowohl für das Eigentum als auch für dingliche Belastungen der Tauschgrundstücke.

c) Die Berichtigung darf ohne die Vorlage der Grundschuldbriefe erfolgen, weil keine Eintragungen bei den Grundschulden vorzunehmen sind.

aa) Das Eintragungsersuchen der Beteiligten zu 1 ist darauf gerichtet, die Grundbücher wie folgt zu berichtigen: Das in dem Grundbuch von M. Blatt 382 eingetragene Flurstück 48/2 (bisheriger Eigentümer: Beteiligter zu 2) soll als Bestand abgeschrieben und als neuer Bestand in das Grundbuch von M. Blatt 425, welches den Beteiligten zu 3 als Eigentümer ausweist, eingetragen werden. Die in Abteilung III unter den Nummern 6 und 7 im Grundbuch von M. Blatt 382 zu Lasten des Grundstücks Nummer 49 eingetragenen Briefgrundschulden sollen nicht in das Grundbuch von M. Blatt 425 übertragen werden. Im Gegenzug soll das Flurstück 10 (bisheriger Eigentümer: Beteiligter zu 3) in dem Grundbuch von M. Blatt 425 als Bestand abgeschrieben und als neuer Bestand in dem Grundbuch von M. Blatt 382 verzeichnet werden. Dieses Flurstück soll für die in Abteilung III unter Nummern 6 und 7 eingetragenen Briefgrundschulden haften.

bb) Die Übertragung des Flurstücks 48/2 von Blatt 382 auf Blatt 425 kann gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 GBV im Grundbuch dergestalt vollzogen werden, dass die Angaben zu diesem Flurstück in den Spalten 3 und 4 des Bestandsverzeichnisses (laufende Nummer 49) rot unterstrichen werden, in den Spalten 7 und 8 der auf die Übertragung des Flurstücks als Teil des unter der laufenden Nummer 49 eingetragenen Grundstücks auf Blatt 425 hinweisende Vermerk eingetragen, das Flurstück als selbständiges Grundstück unter einer neuen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis von Blatt 425 verzeichnet wird und die Eintragung des bei dem Grundstück Nr. 49 verbleibenden Flurstücks 48/1 unverändert bestehen bleibt. Da das Flurstück 48/2 nach dem Tauschplan lastenfrei geworden ist, scheidet die Eintragung eines Vermerks gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 GBO in den Spalten 5-7 der Abteilung III von Blatt 382 bei den die beiden Briefgrundschulden betreffenden Eintragungen, der die Übertragung zur Mithaft nach Blatt 425 dokumentiert (siehe dazu Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 7 Rn. 72), aus. Folglich ist in der Abteilung III von Blatt 425 ebenfalls keine Eintragung vorzunehmen.

cc) Eintragungen bei den Grundschulden erfolgen auch nicht wegen des Umstands, dass das Flurstück 48/2 nicht mehr für sie haftet.

(1) Nach dem Tauschplan sind die Grundschulden erloschen, soweit sie an dem Flurstück 48/2 bestanden. Die Rechtsänderung trat kraft Gesetzes ein (§ 61 Abs. 2, §§ 103b, 103f Abs. 3 Satz 2 FlurbG). Sie wird in den Grundbüchern dadurch dokumentiert, dass das Flurstück lastenfrei abgeschrieben und neu eingetragen wird (s. vorstehend unter bb). Nach § 46 Abs. 2 GBO gilt dies als Löschung der Grundschulden in Ansehung des Flurstücks 48/2. Ob bei dieser Form der Löschung, die einer Löschung nach § 46 Abs. 1 GBO durch Eintragung eines Vermerks, der das Erlöschen der Mithaft ausweist, in Abteilung III Spalten 5 - 7 des Grundbuchs (s. KEHE-Eickmann, Grundbuchrecht, 6. Aufl., § 11 V Rn. 8) gleichwertig ist, in dem Fall der lastenfreien Abschreibung einer noch nicht vermessenen Grundstücksteilfläche die Vorlage von Grundpfandrechtsbriefen erforderlich ist (bejahend: Bauer/von Oefele/Schneider, GBO, 3. Aufl., § 41 Rn. 13; Demharter, GBO, 28. Aufl., § 41 Rn. 5 und § 62 Rn. 3; Hügel/Zeiser, GBO, 2. Aufl., § 41 Rn. 13, 19 und § 62 Rn. 2; Meikel/Bestelmeyer, GBO, 10. Aufl., § 41 Rn. 16 und § 62 Rn. 9; Meikel/Böhringer, aaO, § 46 Rn. 104; Lemke/Wagner, Immobilienrecht, § 41 Rn. 10 und § 62 Rn. 4;

KEHE-Herrmann, Grundbuchrecht, 6. Aufl., § 41 Rn. 7; Burkhardt, BWNotZ 1987, 111, 112 f.; Gaberdiel, ZIP 1985, 1262 f.; verneinend: OLG Celle, WM 1985, 1041, 1042; KEHE-Eickmann, aaO, § 62 Rn. 2), kann offen bleiben. Der Briefvorlage bedarf es für die Dokumentation der Abschreibung im Grundbuch jedenfalls dann nicht, wenn – wie hier – ein Bestandteil des belasteten Grundstücks lastenfrei abgeschrieben werden soll. Bei der Abschreibung eines realen Grundstücksteils, der katastermäßig noch nicht als Flurstück ausgewiesen ist, muss das belastete Grundstück vor der Abschreibung in zwei (oder mehrere) Flurstücke geteilt werden (vgl. § 2 Abs. 3 Satz 2 GBO). Diese erhalten jeweils eine neue laufende Nummer im Bestandsverzeichnis der Grundbücher. Das ursprüngliche Haftungsobjekt (Grundstück im Rechtssinn) existiert damit rechtlich nicht mehr. Hier ist es jedoch anders. Im Gegensatz zu der Ansicht des Beschwerdegerichts ist Belastungsgegenstand kein anderes Grundstück als vorher. Das unter der laufenden Nummer 49 im Bestandsverzeichnis von Blatt 382 eingetragene Grundstück bleibt auch nach der Abschreibung des Flurstücks 48/2 dort eingetragen (s. vorstehend unter bb). Die Grundschulden lasten unverändert auf diesem Grundstück. Dass es durch die Bestandteilsabschreibung flächenmäßig kleiner geworden ist, berührt die Eintragung in Abteilung III nicht. Auch wenn das Haftungsobjekt durch Bestandteilszuschreibung größer wird, erfolgt keine Eintragung „bei der Grundschuld“ (s. nachstehend unter dd).

(2) Die Briefvorlage ist auch nicht deshalb erforderlich, weil das Grundbuchamt ohne die Briefe die Verfügungsbefugnis der Grundschuldgläubiger nicht prüfen kann (vgl. Meikel/Bestelmeyer, GBO, 10. Aufl., § 41 Rn. 16; Gaberdiel, ZIP 1985, 1262). Dieser Gesichtspunkt spielt nur bei einer auf einer Willenserklärung beruhenden Pfandentlassung und der dadurch notwendigen Löschung des Rechts eine Rolle, nicht jedoch dann, wenn die Flurbereinigungsbehörde das Grundbuchamt um die Berichtigung des Grundbuchs entsprechend den Festlegungen in einem Tauschplan ersucht (siehe oben unter b).

dd) Die Belastung des Flurstücks 10 mit den in Abteilung III unter den Nummern 6 und 7 auf Blatt 382 eingetragenen Briefgrundschulden ist dort ebenfalls nicht in den Spalten 5-7 zu vermerken. Der Vermerk wäre allenfalls dann anzubringen, wenn die Übertragung des Flurstücks 10 von Blatt 425 auf Blatt 382 im Grundbuch in der Weise dokumentiert würde, dass es unter einer neuen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis von Blatt 382 als selbständiges Grundstück eingetragen würde. In einem solchen Fall wären die Grundschulden zu Gesamtgrundschulden geworden, weil sie nicht nur das neue Grundstück (Flurstück 10), sondern auch weiterhin das alte, unter der laufenden Nummer 49 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück (Flurstück 48/1) belasteten (§ 1132 Abs. 1, § 1192 Abs. 1 BGB). Belastungsgegenstand wäre ein anderes Grundstück geworden. Eine solche Eintragung ist hier jedoch nicht vorzunehmen. Nach dem Tauschplan wurde ein Pfandaustausch (dazu Senat, Beschluss vom 10. Juni 2010 - V ZB 22/10, NJW 2010, 3300, 3302) in dem Sinn vorgenommen, dass die Grundschulden weiterhin ausschließlich an dem unter der laufenden Nummer 49 des Bestandsverzeichnisses von Blatt 382 bezeichneten Grundstück bestehen sollen. Das folgt daraus, dass das Flurstück 10 im Wege der dinglichen Surrogation an die Stelle des Flurstücks 48/2 getreten ist. Es hat deshalb auch dessen rechtliche Stellung erlangt, also nicht die eines selbständigen Grundstücks behalten, sondern die eines Bestandteils des unter der laufenden Nummer 49 eingetragenen Grundstücks bekommen. Diesem Grundstück muss es zugeschrieben werden (§ 890 Abs. 2 BGB, § 6 Abs. 1 Satz 1 GBO), was grundbuchtechnisch im Bestandsverzeichnis von Blatt 382 nach Maßgabe der Vorschriften in § 6 Abs. 2, 5, 6 Buchst. b und c, § 13 Abs. 1 GBV geschieht. Dass sich die in Abteilung III von Blatt 382 unter den Nummern 6 und 7 eingetragenen Grundschulden nach dem Tauschplan (ebenso nach § 1131 Abs. 1 Satz 1, 1192 Abs. 1 BGB) auf das Flurstück 10 erstrecken, wird in Abteilung III nicht vermerkt. Bei der

Bestandteilszuschreibung erfolgt keine Eintragung bei der Grundschuld im Sinn von § 41 Abs. 1 Satz 1, § 42 Satz 1, § 62 Abs. 1 GBO. Die Grundschuldbriefe müssen nicht vorgelegt werden (Bauer/von Oefele/Schneider, GBO, 3. Aufl., § 41 Rn. 14 und § 62 Rn. 6; Demharter, GBO, 28. Aufl., § 41 Rn. 3; Hügel/Zeiser, GBO, 2. Aufl., § 41 Rn. 10; Hügel/Kral, aaO, § 62 Rn. 3; Meikel/Bestelmeyer, GBO, 10. Aufl., § 41 Rn. 31; Lemke/Wagner, Immobilienrecht, § 41 GBO Rn. 11; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 4052; Seehusen/Schwede/Schwantag/Wingerter, FlurbG, 8. Aufl., § 79 Rn. 4).

4. Nach alledem ist die Briefvorlage jedenfalls dann entbehrlich, wenn - wie hier - ein Bestandteil des haftenden Grundstücks durch dingliche Surrogation ausgewechselt wurde, ohne dass sich darüber hinaus an den Grundschulden etwas geändert hat (Seehusen/Schwede/Schwantag/Wingerter, FlurbG, 8. Aufl., § 79 Rn. 4). Das Grundbuchamt hat somit zu Unrecht die Vorlage der Grundschuldbriefe verlangt. Es ist deshalb unter Aufhebung der Entscheidung des Beschwerdegerichts anzuweisen, die Erledigung des Eintragungsersuchens nicht wegen der fehlenden Grundschuldbriefe zu verweigern.

Anmerkung:

zu GBO § 41 Abs. 1 Satz 1, § 42 Satz 1