

Landgericht Potsdam

Beschluß

In der Grundbuchsache

betreffend die Grundbücher von ... Blatt ... lfd. Nr. 3 Flur ... Flurstück ... und lfd. Nr. 4 Flur ... Flurstück

....

Blatt ... (Gebäude- und Grundstücksgrundbuch) lfd. Nr. 3 Flur ... Flurstück ..., lfd. Nr. 4 Gebäude auf Flur ... Flurstück ...,

Blatt ... lfd. Nr. 2 Flur ... Flurstück ... und

Blatt ... lfd. Nr. 5 Flur ... Flurstück ...

Beteiligte:

1. Frau ...
2. Herr ...,
beide wohnhaft ..., ...,

— Antragsteller und Beschwerdeführer

3.
- ... -
...

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte ...

...
...,

4.
...,
....

hat die 5. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam am 11. Juni 2003

durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Baron von der Osten-Sacken
die Richterin am Landgericht Wulff und
den Richter am Landgericht Jost

beschlossen:

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1. und 2. gegen die Entscheidung des Amtsgerichts Luckenwalde vom 13. September 2001 wird zurückgewiesen.

Gründe:

I.

Die Beteiligten zu 1. und 2. sind Eigentümer des in den Grundbüchern von ... Blatt ... und Blatt ... verzeichneten Grundeigentums das sich im ... in ... befindet. Die Beteiligte zu 3. ist auf Grund des mit der ... geschlossenen notariellen Übertragungsvertrages vom 29. Juni 1999 seit dem 14. Oktober 1999 im Grundbuch von ... Blatt ... als Eigentümerin eingetragen. Der dort verzeichnete Grundbesitz bei dem es sich um ... handelt, war der ... in ... rückübertragen und diese gemäß Ersuchen des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen des Landkreises ... zunächst als Eigentümerin eingetragen worden.

Die Beteiligte zu 4 ist eingetragene Eigentümerin des im Grundbuch von ... Blatt ... verzeichneten Grundbesitzes.

Das Grundstück ... wird von den Beteiligten zu 1. und 2 sei 1973 als Gartenland genutzt. 1974 errichteten sie mit einem Dritten eine Doppelgarage: bei dem von ihnen genutzten Grundstück handelte es sich um das (spätere) Flurstück ... der Flur Auf Grund einer Fortführungsmessung im Jahre 1981 entstanden die Flurstücke ... und das Flurstück Das Flurstück ... wurde im Jahre 1982 durch die Fonführungsmessung zerlegt in die Flurstücke ... und Eingetragener Eigentümer der im Bestandsblatt von ... Blatt ... verzeichneten Grundstücke war

Die Beteiligten zu 1 und 2 errichteten auf dem Flurstück ... im Jahre 1982 ein Eigenheim, der damaligen Rat des Kreises ... verlieh ihnen am 7. Juni 1982 mit Wirkung vom 1. Juni 1982 ein Nutzungsrecht an dem 611 qm großen Flurstück ... der Flur ... Für das Eigenheim wurde das Gebäudegrundbuch Blatt ... angelegt. Mit notariellem Vertrag vom 17. Mai 1990 - 20-222.90 des Staatlichen Notariats ... erwarben die Beteiligten zu 1 und 2 das Flurstück ... ihre Eintragung im Grundbuch erfolgte am 5. Oktober 1992.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 5. September 1991 (UR-Nr. ... Notarin ...) erwarben sie ferner die Flurstücke ... und ... der Flur ... in einer Größe von 278 bzw. 47 qm. Am 7. Oktober 1992 wurden sie als Eigentümer im Grundbuch von ... Blatt ... als Eigentümer zu je ½ Anteil eingetragen.

Im September 1999 fand auf Antrag der Beteiligten zu 1 und 2 und der Eheleute ... eine Vermessung der Flurstücke ... und ... der Flur ... zum Zwecke der Teilung und eines Eigentumswechsel statt, zugleich erfolgte die Vermessung auch auf Antrag der ... zur Bildung einer Grenze. Dabei stellte der öffentlich bestellte ... fest, daß bei den Vermessungen in den Jahren 1981 und 1982 hinsichtlich eines Grenzverlaufes ein Aufnahmefehler unterlaufen war. Dieser bestand darin, daß man hinsichtlich eines Grenzverlaufes Identität mit dem rechtmäßigen. durch Katasterzahlennacheis aus dem Jahre 1938 gesicherteren Grenzverlaufes annahm und sich dabei hinsichtlich der Fläche nur an der örtlichen Nutzungsgrenze orientiert hat. ohne die rechtmäßige Grenze ausreichend zu untersuchen. In der Grenzniederschrift vom 20. Oktober 1999 auf deren Inhalt Bezug genommen wird, haben die Beteiligten zu 1, 2 und die ... die Grenzermittlung anerkannt. Die Beteiligte. zu 3 hat gegen die mit Schreiben vom 5. November 1999 erfolgte Bekanntgabe der Grenzermittlung und der Abmarkung der Flurstücksgrenzen keinen Widerspruch eingelegt. Die Beteiligte zu 4., für die ein vollmachtloser Vertreter an der Grenzniederschrift teilnahm, verzichtete am 10. November 1999 auf die Erhebung von

Einwendungen gegen das Ergebnis der Grenzermittlung bzw. eines Widerspruches gegen die vorgenommene Abmarkung.

Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises ... benachrichtigte daraufhin das Grundbuchamt über einen Aufnahmefehler und übersandte ihm zu den oben genannter Grundbücher die nachfolgenden Fortführungsmittelungen B - Veränderung des Flurstücks auf Grund eines Aufnahmefehlers und Berichtigung der Flurstücksfläche - mit dem Ersuchen zu prüfen, ob der Übernahme der Berichtigung in die Grundbücher der öffentliche Glaube ein Eigentumserwerb durch Zuschlag oder ein ähnlicher Rechtsvorgang entgegensteht.

Grundbuch Blatt ...
früheres Flurstück ... - 278 qm jetzt Flurstück ... - 222 qm
früheres Flurstück ... - 47 qm jetzt Flurstück ... - 35 qm.

Die Berichtigung erfolgte am 20. März 2001 gemäß Fortführungsmittelung B vom 23. Juni 2000 Nr. ... und

Grundbuch Blatt ...:
früheres Flurstück ... - 611 qm jetzt Flurstück ... - 602 qm.

Die Berichtigung erfolgte am, 19. März 2001 gemäß Fortführungsmittelung B vom 23. Juni 2000 Nr.

Grundbuch Blatt ...
früheres Flurstück ... - 2.098 qm jetzt Flurstück ... - 2.099 qm

Die Berichtigung erfolgte am 20. März 2001 gemäß Fortführungsmittelung B vom 23. Juni 2000 Nr. ...

Grundbuch Blatt ...
früheres Flurstück ... - 3.119 qm jetzt Flurstück ... - 3.119 qm

Die Berichtigung erfolgte am 19. März 2001 gemäß Fortführungsmittelung B vom 23. Juni 2000 Nr. ...

Unter dem 14.Mai 2001 übersandte das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises ... dem Grundbuchamt die nachfolgenden Fortführungsmittelung B vom 6. April 2001 mit der Fortführungsart „Flurstückszerlegung“ mit Hinweis auf den im September 1999 festgestellten Aufnahmefehler bei den Vermessungen 1981 und 1982.

Fortführungsmittelung B. Nr. ...
früheres Flurstück ... - 2.099 qm jetzt Flurstück ... - 70 qm
Flurstück ... - 1.652 qm
Flurstück ... - 377 qm

Fortführungsmittelung B. Nr. ...
früheres Flurstück ... - 3.119 qm jetzt Flurstück ... - 0 qm
Flurstück ... -3.119 qm

Es bar unter Hinweis auf ein an ihn gerichtetes Schreiben der Beteiligten zu 1. und 2. vom 13. April 2001 um Prüfung deren Anliegens, daß gutgläubiger Erwerb an den (neuen) Flurstücken ... und ... stattgefunden habe und diese zum Bestand der Grundbücher von ... Blatt ... und ... gehörten. Wegen der Einzelheiten wird auf das Schreiben nebst Anlagen verwiesen,

Die Beteiligten zu 1. und 2. haben mit Schreiben vom 23. Mai 2001. auf dessen Inhalt Bezug genommen wird, geltend gemacht, die neu entstandenen Flurstücke ... und ... seien ihr Eigentum. Diese seien bereits vom Erwerb der Flurstücke und ... umfaßt, da die Vertragspartner seinerzeit über die Veräußerung der durch den alten Grenzverlauf umfaßten Fläche einig gewesen seien Sie hätten die neu gebildeten Flurstücke gutgläubig erworben.

Sie haben beantragt, die Flurstücke ... und ... dem Bestand der Grundbücher von Blatt ... und ... zuzuschreiben.

Die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt hat den Beteiligten zu 1. und 2. sowie dem Kataster- und Vermessungsamt mit Schreiben vom 13. September 2001 mitgeteilt, daß die Bildung des neuen Grenzverlaufes nicht Bestandteil des Ersuchens des Kataster- und Vermessungsamtes vom 28 Juni 2000 zur Berichtigung des Aufnahmefehlers und für da Grundbuchamt nicht erkennbar gewesen sei. daß der Grenzverlauf geändert werde und damit verbundene Eigentumsverhältnisse in Frage gestellt sein könnten. Deshalb seien die Ersuchen vollzogen worden. Auf Grund der vom Katasteramt eingereichten Unterlagen könne dem Antrag nicht entsprochen werden, weil die betroffenen Eigentümer der Flurstücke ... und ... bei der Grenzverhandlung am 20. Oktober 1999 nicht anwesend gewesen seien und somit eine Zustimmungserklärung in der Form des § 29 GBO nicht nachgewiesen sei.

Die Beteiligten zu 1. md 2. haben für den Fall, daß das Schreiben als Entscheidung anzusehen sei, dagegen Beschwerde eingelegt.

Zur Begründung tragen sie vor, ihnen siehe ein Anspruch auf Eintragung als Eigentümer der Flurstücke ... und ... zu, weil sie bereits vom Erwerb der früheren Flurstücke ... und ... umfaßt seien. Die ... und ... seien darüber einig gewesen, daß die durch den alten Grenzverlauf = Zaunverlauf umfaßte Fläche veräußert werden solle. Daß sich nunmehr die katastermäßige Bezeichnung verändert habe, könne keine Auswirkungen auf den Umfang der erworbenen Fläche haben. Sie machen einen gutgläubigen Erwerb geltend, da der Grenzverlauf der seinerzeit veräußerten Flächen entsprechend den Angaben in den Katasterbüchern und -karten auch vom Gutglaubenstatbestand erfaßt sei.

Sie beantragen, sie als Eigentümer der Flurstücke ... und ... zu je ½ Anteil in den Grundbüchern einzutragen.

Für den Fall der bereits erfolgten Fortführung beantragen sie die Eintragung eines Amtswiderspruches.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Beschwerdeschrift nebst Anlage verwiesen.

Die Rechtspflegerin hat der Beschwerde mit Beschluß vom 18. Dezember 2001 nicht abgeholfen und die Sache dem Landgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Die Beteiligte zu 3. hat zur Beschwerde ausgeführt, der Restitutionsbescheid des Landkreises ... bezüglich des ehemaligen ... Flur ... Flurstück ... habe diesen in den ursprünglichen Grenzen umfaßt, obwohl dieses wegen der bereits erfolgten Veräußerung eines kleinen Teils an die Beteiligten zu 1. und 2. durch die ... nicht mehr möglich gewesen sei. Der Restitutionsbescheid müßte geändert werden: zur Vermeidung eines langwierigen Verwaltungsverfahrens sei ihr von ihren Verfahrensbevollmächtigten geraten worden, die Auflassung hinsichtlich der Flurstücke ... und ... zu Gunsten der Beteiligten zu 1. und 2. auf deren Kosten zu erklären, sofern nicht eine entsprechende Entscheidung des Beschwerdegerichts ergebe.

II.

Die gemäß §11 Abs. 1 RPflG, 71 GBO zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

Das Schreiben der Rechtspflegerin vom 13. September 2001 ist als Sachentscheidung i. S. des § 71 GBO zu bewerten, denn inhaltlich steift es eine Zurückweisung des Antrages der Beteiligten zu 1. und 2. auf Eintragung der Flurstücke ... und ... der Flur ... in den Grundbüchern von ... Blatt ... und ... dar.

Die Entscheidung der Rechtspfleger ist nicht zu beanstanden

Den Beteiligten zu 1. und 2. ist zwar darin zuzustimmen, daß sich der öffentliche Glaube des Grundbuches auf Bestandsangaben erstreckt, die das Eigentum oder das Recht eines dinglichen Berechtigten an einer bestimmte Bodenfläche ausweisen und daß gutgläubiger Erwerb daher auch die Eintragung eines Flurstücks im Bestandsverzeichnis bei anderer Lage in der Örtlichkeit den Grenzerlauf nach den Angaben des Bestandsverzeichnisses (mit den zugehörigen Angaben in den Katasterbücher und -karten) erfaßt (vgl. Schöner/Stöber Grundbuchrecht, 12. Aufl., Rn 345; Demharter, Grundbuchordnung 21. Aufl., § 2 Rn 26). Danach haben die Beteiligten zu 1. und 2. Aber nicht mir den notariellen Verträgen vom 17. Mai 1990 und 5. September 1991 - ausgehend von den damaligen Eintragung der Flurstücke ... und ... im Bestandsverzeichnis gutgläubig Eigentum auch an den Flächen erworben, die nunmehr durch die Korrektur des bei den Vermessungen 1981 und 1982 entstandenen Aufnahmefehlers Bestandteil der Flurstücke ... und ... geworden sind. Bei der auf Grund des Ersuchens des Kataster- und Vermessungsamt vom 23. Juni 2000 erfolgten Berichtigung der Bestandsangaben war für das Grundbuchamt zwar nicht zu ersehen, daß damit eine Veränderung des Grenzverlaufes einherging und Eigentumsverhältnisse davon in Frage gestellt sein könnten. Die Übernahme der Berichtigung des Aufnahmefehlers in die vorgenannten Grundbücher war die Voraussetzung für die Übernahme der Zerlegungsmessung in das Liegenschaftskataster. Die Grundstücke waren als erstes richtig gebucht.

Die mit Ersuchen vom 14. Mai 2001 eingereicht Fortführungsmittelteilung betreffend die Flurstücke ... (Eigentümerin Beteiligte zu 3) und ... (Eigentümerin Beteiligte zu 4) sowie die Grenzniederschrift vom 20. Oktober 1999 genügen jedoch für die Berichtigung des Bestandsverzeichnisses der Grundbücher von ... Blatt ... und ... (Eigentümer Beteiligte zu 1 und 2) nicht, denn damit ist ein Eigentumswechsel verbunden. In diesem Fall kann eine Berichtigung nur geschehen, wenn alle Beteiligten (d. h. auch die Eigentümer der anderen betroffenen Grundstücke), in grundbuchmäßiger Form zustimmen (vgl. 'Meikel, Grundbuchrecht, 7. Aufl., § 2 Rn. 30; Demharter a. a. O., § 2 Rn 2). Die Grenzniederschrift vom 20.

Oktober 1999 enthält lediglich die Bewilligung der Beteiligte zu 1. und 2. sowie der ... zur Berichtigung sowie den Antrag zur Eintragung diese Niederschrift steht nach § 16 VermLiegG einer Beurkundung nach BeurkG gleich. Die Beteiligten zu 3. und 4. haben ihre Zustimmung nicht erteilt, da für sie jeweils ein vollmachtsloser Vertreter aufgetreten war. Die nach Bekanntgabe des Ergebnisses der Grenzermittlung und der Abmarkung von Flurstücksgrenzen an die Beteiligte zu 4. von dieser abgegebene Anerkenntniserklärung bezüglich der Vermessung ist jedoch nicht in der Form des § 29 GBO erfolgt. Die Beteiligte zu 3. hat sich nach Bekanntgabe des Ergebnisses dazu nicht erklärt. Zu der von den Beteiligten zu 1 und 2 beantragten Eintragung der Flurstücke ... und ... bedarf es daher der Bewilligung der Beteiligten zu 3 und 4 in der Form des § 29 OBO.

Da das Grundbuchamt die Eintragung auf Grund der Fortführungsmitteilung vom 14. Mai 2001 noch nicht vorgenommen hat, ist für die Eintragung eines Amtswiderspruches gemäß § 53 GBO kein Raum.

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 war daher zurückzuweisen.

von der Osten-Sacken

Jost

Wulff