



Landgericht
Leipzig

14. T. 656/01 LG Leipzig
K 707 AG Borna

BESCHLUSS

vom 20.12.2001

In der Grundbuchsache

betreffend das Grundbuch von K Blatt Nr. 707

Beteiligte:

Gemeinde K
vertr. durch durch den Bürgermeister KÖ
K

- Beschwerdeführerin -

hat das Landgericht Leipzig - 14. Zivilkammer - durch die unterzeichnenden Richter beschlossen:

1. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin vom 06.09.2001 gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichtes Borna - Grundbuchamt - vom 24.08.2001, (Az.: KT-707-5) wird zurückgewiesen.
2. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000,00 DM festgesetzt.

Gründe:

I.

Auf Blatt 331 des Grundbuchs von K bei dem Grundbuchamt Borna war unter der früheren lfd. Nr. 1 das Flurstück 44/3 eingetragen (Flur Nr. 5). Dieses Flurstück wurde durch Zerlegung des Staatlichen Vermessungsamtes (Veränderungsnachweis 5554-10 Vortrag Nr. 7) in die Flurstück 44/5 - 44/13 zerlegt. Der Zerlegung des Flurstücks 44/3 lag eine Grenzverhandlung vom 10.12.1996 der Grundstückseigentümer Dorfstraße 24 - Dorfstraße 30 zugrunde. Das nach Zerlegung neugebildete Flurstück 44/7 ist nunmehr unter der lfd. Nr. 22 (bisherige Nr. 1) im Bestandsverzeichnis unter Flur Nr. 5 auf Blatt 331 mit einer Fläche von 2.484 m² unter Angabe der Lage "Dorfstraße 26, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche" eingetragen worden. Als Eigentümer ist eingetragen "ungetrennte Hofräume".

Im Grundbuch-Blatt 707, Grundbuch von K, beim Grundbuchamt Borna ist die Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Anteils an dem ungetrennten Hofraum Ortsteil, Sittel Nr. 11, Haus-Nr. 26 gemäß § 3 Abs. 1 VZOG aufgrund bestandskräftigen Vermögenszuordnungsbescheides des Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Chemnitz vom 07.02.1995 (Az.: VZ-LL-24/39-4130) eingetragen worden.

Mit am 23.07.2001 beim Amtsgericht Borna - Grundbuchamt - eingegangenen Schriftsatz vom 19.07.2001 hat die Beschwerdeführerin beantragt, das Grundbuch-Blatt 707 dahingehend zu berichtigen, dass anstelle des Anteils am ungetrennten Hofraum das neugebildete Flurstück 44/7 gemäß dem Veränderungsnachweis Nr. 5554/10.7 und dem Grenzverhandlungsprotokoll vom 10.12.1996 eingetragen werden möge. Sie hat dazu erklärt, dass die Grenzen des neugebildeten Flurstücks 44/7 identisch mit dem Anteil am ungetrennten Hofraum Haus-Nr. 26 seien.

Mit Zwischenverfügung vom 24.08.2001 hat das Grundbuchamt die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen, dass Eintragungshindernisse beständen. Zum einen hätten bei der Grenzverhandlung alle Eigentümer sowie die Inhaber von dinglichen Rechten an den betroffenen Grundstücken beteiligt werden müssen, was sich aus § 2 BoSOG ergebe. Dies sei hier jedoch nicht der Fall gewesen, da u.a. die Eigentümer der Grundstücke Dorfstraße 20 und 22 bei der "Grenzverhandlung" nicht anwesend gewesen seien. Des Weiteren bedürfe es auch eine Einigung in der Form des § 313 BGB.

Gegen diese Zwischenverfügung hat die Beschwerdeführerin mit am 06.09.2001 beim Amtsgericht Borna - Grundbuchamt - eingegangenen Schriftsatz vom selben Tag ein als Widerspruch bezeichnetes Rechtsmittel eingelegt. Zum einen sei zu bezweifeln, dass alle Eigentümer der Flurstücke 44/5 - 44/13 gleichzeitig zu beteiligen seien. Es handele sich hier zudem nicht um Bodensondierungsverfahren, sondern um eine klassische Grenzfeststellung.

Mit Beschluss vom 06.09.2001 hat das Amtsgericht Borna - Grundbuchamt - der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem Landgericht zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Das als Beschwerde gemäß § 71 GBO statthafte Rechtsmittel der Beschwerdeführerin ist zulässig, aber nicht begründet. Das Grundbuchamt hat mit der angefochtenen Zwischenverfügung zu Recht geltend gemacht, dass der begehrten Grundbuchberichtigung Eintragungshindernisse entgegenstehen. Die Beschwerdeführerin hat nicht nachgewiesen, dass ihr im Grundbuch-Blatt

707 eingetragener Anteil am ungetrennten Hofraum dem durch Zerlegung entstandenen Flurstück 44/7 entspricht. Die zwischen den Grundstückseigentümern der Dorfstraße 24 - 30 am 10.12.1996 stattgefundene Grenzverhandlung entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen an die Ermittlung der konkreten Grundstücksflächen von Anteilen an ungetrennten Hofräumen. Zur Bestimmung der konkreten Grundstücksfläche von Anteilen an ungetrennten Hofräumen hat der Gesetzgeber die Vorschriften des Bodenordnungsgesetzes errichtet (vgl. Rothe, Die Umgestaltung des Grundeigentums, Gebäudeeigentums und Bodennutzungsrechts in den neuen Bundesländern, S. 216, Fußnote 346). Dies bedeutet, dass sich die umfangmäßige Bestimmung der ursprünglich amtlich nicht nachweisbaren Eigentumsrechte an den ungetrennten Hofräumen nach den §§ 2 f. Bodenordnungsgesetz bestimmen, da die bis zum Erlass des Bodenordnungsgesetzes vorhandenen gesetzlichen Instrumentarien nicht für ausreichend erachtet wurden (vgl. Begründung zum Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte, BtDrucksache 12/5553 vom 12.08.1993).

Gemäß § 2 Abs. 1 Bodenordnungsgesetz bestimmt sich die Reichweite unvermessenen Eigentums primär nach dem Ergebnis einer Einigung der betroffenen Grundeigentümer, d.h. aller Eigentümer eines Anteils am unvermessenen Hofraum. Dabei bedarf die Einigung der Form des § 313 BGB, wenn sie nicht im Zuge des Bodenordnungsverfahrens von der Sonderungsbehörde oder einer von dieser beauftragten Person oder Stelle protokolliert wird. Überdies bedarf die Einigung der Zustimmung, der bei dem Grundbuchamt bekannten Inhabern von beschränkten dinglichen Rechten an den betroffenen Grundstücken. Die hier nach der Grenzverhandlung vom 10.12.1996 erfolgte Zerlegung des Flurstücks 44/3 (=unvermessener Hofraum) in die Flurstücke 44/5 - 44/13 genügt den Anforderungen des Bodensonde-

rungsgesetzes nicht. Zwar könnte in dieser Grenzverhandlung das Ergebnis einer Einigung der betroffenen Grundeigentümer gesehen werden (§ 2 Abs. 1 S. 1 BoSoG). Jedoch fehlt es zum einen an der notariellen Form des § 313 BGB, die hier erforderlich gewesen wäre, da die Einigung nicht im Rahmen des Bodensonderungsverfahrens von der Sonderungsbehörde oder einer von dieser beauftragten Person oder Stelle protokolliert worden ist. Des Weiteren sind auch nicht alle von der Zerlegung des unvermessenen Hofraumes betroffenen Grundstückseigentümer an der Grenzverhandlung beteiligt worden. Denn die Grundstückseigentümer der Dorfstr. 20 und 22 sind bei der "Grenzverhandlung" nicht anwesend gewesen. Ebenso fehlt es an der Zustimmung der bekannten Inhaber von beschränkten dinglichen Rechten bzw. an der nach § 2 Abs. 1 S. 4 BoSoG möglichen Zustimmungsfiktion. Da es hier somit an der gemäß § 2 Abs. 1 BoSoG möglichen Einigung aller Grundstückseigentümer zur Reichweite ihres unvermessenen Eigentums in der Form des § 313 BGB mangelt und auch kein förmliches Bodensonderungsverfahren zur Bestimmung der Reichweite des unvermessenen Eigentums durchgeführt worden ist, hat das Grundbuchamt zu Recht festgestellt, dass kein Nachweis darüber existiert, dass das durch Zerlegung entstandene Flurstück 44/7 tatsächlich dem in Blatt 707 eingetragene Anteil am ungetrennten Hofraum entspricht.

Auch im Hinblick auf § 920 BGB (Grenzverwirrung) kann nicht auf die notarielle Form des § 313 BGB bei einer Einigung der betroffenen Grundstückseigentümer zur Bestimmung der Reichweite unvermessenen Eigentums verzichtet werden. Denn bei der Bestimmung eines Anteils am ungetrennten Hofraum handelt es sich nicht um ein Fall von Grenzverwirrung im Sinne des § 920 BGB. Denn bei einem Fall von Grenzverwirrung ist lediglich der Verlauf einer Grenze zwischen zwei Grundstücksnachbarn streitig, nicht jedoch - wie bei einem Anteil am ungetrennten

Hofraum - auch die Größe und Lage der Grundstücke. Den Anforderungen an die Bestimmung der Lage und des Zuschnittes von Anteilen an ungetrennten Hofräumen genügt das Instrumentarium des § 920 BGB mithin nicht.

Zu keiner abweichenden rechtlichen Würdigung führt des Weiteren die Überlegung, dass in dem der Zerlegung des Flurstückes 44/3 zugrundeliegendem Grenzverhandlungsprotokoll eine sog. freiwillige Umlegung gesehen werden könnte. Zum einen dürften bei der Bestimmung der Reichweite von Anteilen an ungetrennten Hofräumen die Voraussetzungen für eine freiwillige Umlegung der Grundstückseigentümer nicht vorliegen, da das sog. freiwillige Umlegungsverfahren das förmliche Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BauGB ersetzen soll und danach eine Umlegung nur stattfindet, um durch Neuordnung von Grundstücken zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen. Dabei ist Lage und Größe der ursprünglichen von der Neuordnung betroffenen Grundstücke - im Gegensatz zu den Anteilen an ungetrennten Hofräumen - jedoch bekannt. Zudem erfolgt diese sog. freiwillige Umlegung durch privatrechtlichen Vertrag der Grundstückseigentümer untereinander, der nach § 313 BGB auch der notariellen Beurkundung bedarf (vgl. Finkelnburg/Ortloff, Öffentliches Baurecht, Bd. I, 3. Aufl., S. 245), an der es hier jedoch gerade fehlt. Im Übrigen dürfte es auch bei der freiwilligen Umlegung der Beteiligung sämtlicher Eigentümer eines Anteils an dem bislang ungetrennten Hofraum bedürfen.

Da es mithin bereits am Nachweis fehlt, dass das durch Zerlegung gebildete Flurstück 44/7 dem Anteil der Beschwerdeführerin an den ungetrennten Hofräumen entspricht, kann die begehrte Berichtigung des Grundbuches auch

nicht aufgrund des bestandskräftigen Veränderungsnachweises
des Staatlichen Vermessungsamtes vom 11.08.1999 (5554-10
Vortrag-Nr.7) - an den das Grundbuchamt grundsätzlich
gebunden ist - erfolgen.

Nach alledem war die Beschwerde zurückzuweisen.

Die Entscheidung über den Beschwerdewert folgt aus §§ 131
Abs. 2, 30 Abs. 2 KostO.

Krech
Krech
Ri'inLG

König
König
Ri'inLG

Taraschka
Taraschka
Ri'in