

RzF - 2 - zu § 61 FlurbG

Ausgabe: 09.03.2026

Seite von

RzF - 2 - zu § 61 FlurbG

Oberlandesgericht Oldenburg, Beschluss vom 14.03.1975 - 2 W 132/74 = KTS 1975, 239

Leitsätze

1. Die einstweilige Undurchführbarkeit des grundbuchmäßigen Vollzuges der Zwangsversteigerung in der Phase zwischen dem Eintritt des neuen Rechtszustandes und der Berichtigung des Grundbuchs hindert weder die Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens noch die Erteilung des Zuschlages.

Aus den Gründen

Das Flurbereinigungsverfahren ist nicht nur bis zum Eintritt der Rechtskraft der endgültigen oder vorzeitigen Ausführungsanordnung, sondern grundsätzlich kein der Zwangsversteigerung oder der Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens entgegenstehendes Recht i. S. des § 28 ZVO (vgl. Zeller ZVG § 1 Anm. 78, § 28 Anm. 15; Steiner-Riedel ZVG 8. Aufl. Bd. II, § 17 Anm. 6 Seehusen, RdL 1955, 317 ff.; Kuntze-Ertl, Grundbuchrecht § 19 Rdn. 160 und § 20 Rdn. 200). Die Flurbereinigung bewirkt weder ein Verfügungsverbot für den Grundstückseigentümer noch eine Sperre des Grundbuchs. Die Beschränkungen, die das Flurbereinigungsgesetz vorsieht, sind tatsächlicher, nicht rechtlicher Art (vgl. Seehusen, Flurbereinigungsgesetz [§ 15](#) Bem. 1).

Der Grundstückseigentümer kann also ein im Flurbereinigungsgebiet liegendes Grundstück veräußern oder belasten. Der Erwerber eines solchen Grundstücks tritt nach [§ 15](#) Satz 1 FlurbG kraft Gesetzes mit allen Rechten und Pflichten eines solchen als neuer Teilnehmer in das Flurbereinigungsverfahren ein und muß das bis zu seiner Eintragung im Grundbuch oder bis zur Anmeldung des Erwerbs durchgeführte Verfahren gegen sich gelten lassen. Der Erwerb kann sowohl durch Rechtsgeschäft als auch auf andere Weise, z. B. durch Zwangsversteigerung, erfolgen (vgl. Seehusen a.a.O. § 15 Bem. 2).

Über die alten (eingeworfenen) Grundstücke kann allerdings nur verfügt und folglich auch nur die Zwangsversteigerung betrieben werden, solange der in der endgültigen oder vorzeitigen Ausführungsanordnung bestimmte Zeitpunkt ([§ 62](#), [§ 63](#) FlurbG), von dem an der neue Rechtszustand wirksam wird, noch nicht eingetreten ist. Da hier der nach dem Flurbereinigungsplan vorgesehene neue Rechtszustand schon lange vor der Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens - nämlich schon am 01.07.1958 - eingetreten ist, kann der alte, im Grundbuch eingetragene Grundbesitz des Schuldners nicht mehr Gegenstand eines Zwangsversteigerungsverfahrens sein, da dieser Grundbesitz mit dem 01.07.1958 als rechtlich untergegangen anzusehen ist (vgl. Seehusen, RdL 1955, 318; OLG Koblenz, Rechtspfl. 67, 417 f.).

Nach Erlaß sowohl der endgültigen als auch der vorzeitigen Ausführungsanordnung kann ein Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens aber bereits außerhalb des Grundbuches über seinen neuen Grundbesitz verfügen, obwohl dieser im Grundbuch noch nicht eingetragen ist. Die Verfügung über die noch nicht eingetragenen Grundstücke hat die Besonderheit, daß nicht der noch eingetragene Grundbesitz, sondern die Abfindung betroffen wird. Der eingetragene Eigentümer ist kraft des Surrogationsprinzips als eingetragener Eigentümer des Abfindungslandes i. S. des § 39 GBO anzusehen. Die im Grundbuch eingetragenen Grundstücke repräsentieren die im Flurbereinigungsplan ausgewiesenen Grundstücke so lange, bis die Berichtigung des Grundbuches stattgefunden hat (vgl. BVerwGE 9, 288 = RdL 1959, 330; Seehusen a.a.O. § 15 Bem. 3 und § 81 Bem. 1).

Was für das Verfügungsrecht eines Teilnehmers gilt, gilt für die Zwangsversteigerung über die Abfindungsgrundstücke eines Teilnehmers nicht minder. Zwar müssen Grundstücke, in die vollstreckt werden soll, im Regelfalle im Grundbuch eingetragen sein (vgl. Zeller ZVG, § 1 Anm. 98 und § 17 Anm. 5). Im vorliegenden Falle stimmen Grundbuchinhalt und die wirkliche Rechtslage hingegen nicht überein, da der eingetragene Altbesitz des Schuldners rechtlich untergegangen ist, während andererseits die für den Schuldner nach dem Flurbereinigungsplan ausgewiesenen Abfindungsgrundstücke noch nicht eingetragen sind und auch noch nicht eingetragen werden können, weil die Bestimmungen des Flurbereinigungsplanes in bezug auf den Schuldner noch nicht rechtskräftig sind (§ 79 Abs. 2 FlurbG). Ungeachtet dessen kann aber das Zwangsversteigerungsverfahren über den Grundbesitz des Schuldners, und zwar über seinen durch die eingetragenen Grundstücke repräsentierten Abfindungsbesitz, durchgeführt werden (vgl. Steiner-Riedel a.a.O. § 17 Anm. 6; Zeller a.a.O. § 17 Anm. 7). Dies erklärt sich aus den Eigenheiten des Flurbereinigungsverfahrens. Im Falle der Landabfindung nach den § 44 ff. FlurbG besteht die Grundbuchberichtigung lediglich in einer Berichtigung der Bestandsangaben, da nach dem Surrogationsprinzip sich nicht eine Änderung der Person des Eigentümers, sondern nur eine solche des Gegenstandes des Eigentums vollzieht (vgl. Meikel-Imhof-Riedel, GBO 4. Aufl., § 38 Rdn.70, BVerwG RdL 1959, 330). Die Grundbucheintragung hat mithin keinen rechtsbegründeten Charakter, da sich der Eigentumserwerb außerhalb des Grundbuches vollzogen hat (vgl. Seehusen a.a.O. § 79 Bem. 1). In förmlicher Hinsicht dient dabei bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters der Flurbereinigungsplan als amtliches Verzeichnis i. S. des § 2 Abs. 2 GBO, aus dem sich die für eine Verfügung notwendigen Größen- und Lagebezeichnungen der Abfindungsgrundstücke ergeben, wobei es mit Rücksicht auf die Regelung in § 15 FlurbG unerheblich ist, daß der nach dem Flurbereinigungsplan ausgewiesene Bestand noch nicht der endgültige zu sein braucht. Wenn die Berichtigung des Grundbuches auch einen unlöslichen Teil der Ausführung des Flurbereinigungsplanes darstellt, so ist sie aber doch nur die formelle Seite der durch die Ausführungsanordnung bereits getroffenen materiellen Entscheidung (vgl. Seehusen a.a.O. § 79 Bem. 1).

Steht nach alledem das Flurbereinigungsverfahren auch in der Phase, in der es sich im vorliegenden Falle befindet, d. h. also nach Wirksamwerden der vorzeitigen Ausführungsanordnung, der Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht entgegen, so kann der grundbuchmäßige Vollzug bzw. der grundbuchmäßige Abschluß des Zwangsversteigerungsverfahrens allerdings erst

dann erfolgen, wenn die Abfindungsgrundstücke des Schuldners im Grundbuch eingetragen sind (vgl. BVerwG RdL 1959, 331; Seehusen, a.a.O. § 82 Bem. 1). Die einstweilige Undurchführbarkeit des grundbuchmäßigen Vollzuges der Zwangsversteigerung, also Löschung des bisherigen Eigentümers und Eintragung desjenigen, dem der Zuschlag erteilt worden ist, bzw. erteilt wird, hindert aber weder die Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens noch die Erteilung des Zuschlages.

Dem Gläubigerverlangen auf Durchführung der Zwangsversteigerung mangelt es auch nicht am Rechtsschutzinteresse, selbst wenn nicht abzusehen ist, wann ein mit Durchführung der Zwangsversteigerung herbeigeführter neuer Rechtsstand grundbuchmäßig vollzogen werden kann. Da der Schuldner ohne die Beschlagnahmewirkung des Zwangsversteigerungsverfahrens an Verfügungen über seinen Abfindungsbesitz nicht gehindert wäre, hat die betreibende Gläubigerin ein schutzwürdiges Interesse daran, im Wege der Zwangsversteigerung ihre Rechte zu wahren. Dies gilt um so mehr, als die betreibende Gläubigerin als Nichtbeteiligte des Flurbereinigungsverfahrens keinerlei rechtliche Einwirkungsmöglichkeiten auf den Gang dieses Verfahrens hat und ohne die Zwangsversteigerung notgedrungen untätig und ungesichert zuwarten müßte, bis das Flurbereinigungsverfahren irgendwann rechtskräftig abgeschlossen wird. Ein solches Zuwarten, das die Gefahr wesentlicher Rechtseinbußen in sich birgt, kann der betreibenden Gläubigerin nicht zugemutet werden.

Konkurs-, Treuhand- und Schiedsgerichtswesen

im Sinne

vergleiche

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Anmerkung

Auflage

Recht der Landwirtschaft

fortfolgend

Randnummer

Flurbereinigungsgesetz

am angeführten Ort

Oberlandesgericht

Grundbuchordnung

Entscheidungssammlung des Bundesverwaltungsgerichts

Bundesverwaltungsgericht

Konkurs-, Treuhand- und Schiedsgerichtswesen

im Sinne

vergleiche

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Anmerkung

Auflage

Recht der Landwirtschaft

fortfolgend

Randnummer

Flurbereinigungsgesetz

am angeführten Ort

Oberlandesgericht

Grundbuchordnung

Entscheidungssammlung des Bundesverwaltungsgerichts

Bundesverwaltungsgericht