

RzF - 53 - zu § 68 Abs. 1 Satz 1 FlurbG

Landgericht Bad Kreuznach, Beschluss vom 16.02.1995 - 2 T 142/94 = Rpfleger 1995 S. 406

Leitsätze

1. Wird ein Grundstück aufgelassen, an dessen Stelle im Flurbereinigungsverfahren ein Abfindungsgrundstück getreten ist, so kommt eine Auslegung der Auflassung dahin, daß sie sich auf das Abfindungsgrundstück bezieht, dann nicht in Betracht, wenn den Erwerbern das Flurbereinigungsverfahren nicht bekannt war.

Aus den Gründen

Die bisher erklärte Auflassung kann nicht Grundlage der begehrten Eintragung sein. Dies ergibt sich daraus, daß das in der notariellen Urkunde bezeichnete Objekt der Auflassung in dieser Form rechtlich nicht mehr bestanden hat. Eine Auslegung dahin, daß das zwischenzeitlich an die Stelle des Einlagegrundstücks getretene Ersatzgrundstück Objekt der Auflassung sein sollte, ist im vorliegenden Fall nicht möglich.

Zwar sind Grundbucherklärungen als Willenserklärungen grundsätzlich gemäß §§ 133, 157 BGB auslegungsfähig. Dies führt dazu, daß dann, wenn die Bet. im Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung wußten, daß das Grundstück von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen war, regelmäßig die Auflassungserklärung dahin ausgelegt werden kann, daß statt des nicht mehr existenten Grundstücks das an seine Stelle getretene Ersatzgrundstück aufgelassen sein soll (so zum Parallelfall des Umlegungsverfahrens, BayObLG, Rpfleger 1980, 293, 294; LG Darmstadt, Rpfleger 1976, 61).

Eine dahingehende Auslegung kann dann aber nicht vorgenommen werden, wenn das Flurbereinigungsverfahren nicht allen Bet. bekannt war. Dieser Fall ist vorliegend gegeben. Die Käufer wußten von der Existenz des Flurbereinigungsverfahrens nichts. Ihnen war demgemäß auch nicht bekannt, daß an die Stelle des Grundstücks, auf das sich ihre Erklärungen bezogen, ein Ersatzgrundstück getreten war, das in Lage und Größe von dem ursprünglichen Grundstück abwich, was sich zumindest daraus ergibt, daß das Ersatzgrundstück 8 qm kleiner ist als das Einlagegrundstück.

Bei diesen Gegebenheiten kommt aber eine Auslegung der Auflassungserklärungen dahin, daß sie sich auf das Ersatzgrundstück beziehen sollten, nicht in Betracht, da den Käufern nicht einmal die Möglichkeit bewußt war, daß an die Stelle des von ihnen bezeichneten Grundstücks rechtlich ein anderes Grundstück getreten sein könnte.

Zwar wird auch die Ansicht vertreten, daß infolge des im Flurbereinigungsverfahren geltenden Surrogationsprinzips eine nach Wirksamwerden der Ausführungsanordnung erfolgte Verfügung über ein Einlagegrundstück unmittelbar das Ersatzgrundstück betreffe (so LG Schweinfurt, Rpfleger 1975, 312 f. m. Zust. Anm. Bengel). Dieser Ansicht vermag die Kammer jedoch nicht zu folgen. Die Anwendung des aus § 68 Abs. 1 Satz 1 FlurbG herzuleitenden Surrogationsprinzips setzt voraus, daß Rechte an dem

Einlagegrundstück bestehen oder Rechtsverhältnisse dieses betreffen. Eine derartige Situation kann aber nach Wirksamwerden der Ausführungsanordnung überhaupt nicht mehr geschaffen werden, da das Einlagegrundstück dann nicht mehr existent ist. Zu diesem Zeitpunkt stellt sich deshalb nur noch die Frage, ob sich die Willenserklärung auf das zum Zeitpunkt ihrer Abgabe existierende Grundstück - also das Ersatzgrundstück - bezieht. Dies kann nur durch Auslegung der Willenserklärung ermittelt werden. Für die Anwendung des Surrogationsprinzips ist in diesem Fall aus den angegebenen Gründen kein Raum.

Anmerkung

Vgl. aber BayObLG, Beschuß vom 13.07.1972 - BReg. 2 Z 38/72