RzF - 1 - zu § 57 LwAnpG

Oberlandesgericht Rostock, Beschluss vom 27.10.2003 - 7 W 62/02 = Rpfleger 2004, 475 (Lieferung 2005)

Leitsätze

1. Seit Wirksamwerden des Beitritts der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland am 03.10.1990 sind die Eintragungsgrundlagen für "Eigentum des Volkes" weggefallen. Entsprechende Einträge darf das Grundbuchamt nicht mehr vornehmen. Dies gilt auch bei Grundbuchberichtigungen aufgrund eines Bodenordnungsplans im Verfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz. Mit der Eintragung ist solange zuzuwarten, bis der Eigentümer durch Zuordnungsbescheid festgestellt ist.

Aus den Gründen

Die weitere Beschwerde ist nicht begründet.

Zutreffend verweist das Amtsgericht R.-D. (GBA) darauf, dass mit der Ausführung des Ersuchens eine unzulässige Neueintragung von "Eigentum des Volkes" verbunden wäre. Im Ergebnis der durchgeführten Bodenordnung" sind neue Grundbücher anzulegen. Bei der Neuanlegung ist der jeweilige Eigentümer neu einzutragen. In den vom Grundbuchamt - noch (s. Verfügung vom 22.05.2002) - beanstandeten Fällen wäre dies "Eigentum des Volkes". Seit Wirksamwerden des Beitritts der DDR zur BRD am 03.10.1990 sind die Eintragungsgrundlagen für "Eigentum des Volkes" weggefallen. Entsprechende Einträge darf das Grundbuchamt nicht mehr vornehmen; es würde sich um eine unzulässige Eintragung handeln. Auf eine derart unzulässige Eintragung ist das Berichtigungsersuchen der Beschwerdeführerin gerichtet.

Das Eintragungsersuchen hinsichtlich "Eigentum des Volkes" ist auch nicht vergleichbar mit einem Eintragungsersuchen gerichtet auf die Eintragung einer nicht existierenden oder unbekannten Person. Auch der Fall, dass eine Person eingetragen werden soll, die nach der wahren Rechtslage nicht Eigentümer ist, ist nicht vergleichbar. In diesen Fällen würde es sich jeweils um ein jedenfalls eintragungsfähiges Eintragungsersuchen handeln. "Eigentum des Volkes" ist nicht eintragungsfähig.

Der Beschwerdeführerin ist zwar zuzugestehen, dass ihr Eintragungsersuchen nicht auf die Änderung der ausgewiesenen Eigentumsverhältnisse gerichtet ist. Gleichwohl irrt die Beschwerdeführerin, wenn sie darstellt, durch die Ausführung des Ersuchens würde das Grundbuch nicht unrichtiger werden, als es ohnehin schon ist. Durch die Neueintragung "Eigentum des Volkes" im neuanzulegenden Grundbuch würde ein unrichtiges Grundbuch erzeugt. Es bliebe also nicht bei einer schon bestehenden Unrichtigkeit. Dies wäre nur der Fall, wenn für die begehrte Berichtigung ein neues Grundbuch nicht anzulegen wäre.

Die Weigerung des Grundbuchamtes, die begehrten Änderungen vorzunehmen, stellt auch keinen Verstoß gegen § 61 Abs. 3 LwAnpG dar. § 61 Abs. 3 LwAnpG gebietet nicht, dass das Grundbuchamt unzulässige Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen hätte. Das Grundbuchamt greift auch nicht in unzulässiger Weise in den Bodenordnungsplan ein; die Unanfechtbarkeit und Bestandskraft des Flurbereinigungsplanes wird

durch die Zwischenverfügung des Grundbuchamtes nicht berührt. Das Grundbuchamt verweigert die begehrte Eintragung nur, soweit und nur, solange mit der gewünschten Eintragung die Eintragung "Eigentum des Volkes" verbunden wäre. Die gebotene formelle Nachzeichnung der materiell konstitutiven Änderungen außerhalb des Grundbuches ist damit zeitlich (nur) aufgeschoben. Die vom Grundbuchamt geforderte Bestimmung des tatsächlichen Eigentümers ist geeignet, dem Beschleunigungsgrundsatz Rechnung zu tragen.

Soweit die Beschwerdeführerin auf die gesetzlichen Bestimmungen zur Ermittlung der Beteiligten am Bodenordnungsverfahren bzw. Flurbereinigungsverfahren verweist, ist bei Anwendung dieser Normen die Besonderheit zu beachten, dass es einen beteiligten Eigentümer "Eigentum des Volkes" nicht geben kann. Der wirkliche Eigentümer kann daher nicht allein durch Einblick in das Grundbuch bestimmt werden. Soweit zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beitrittes der DDR zur Bundesrepublik am 03.10.1990 "Eigentum des Volkes" begründet war, ist durch die Regelungen der Art. 21 und 22 EinigsV bestimmt, wer ab diesem Zeitpunkt Eigentümer ist. Für die Bestimmung der Beteiligung sind daher diese Vorschriften ergänzend, zu beachten. Allein die Normierung in Art. 21 und 22 EinigsV ermöglicht allerdings nicht die rasche und grundbuchklare Feststellung der Eigentumsverhältnisse am Produktivvermögen der ehemaligen DDR. Allein die Regelungen des Einigungsvertrages ermöglichen eine Berichtigung der Grundbücher im Wege der freiwilligen Gerichtsbarkeit zumeist nicht (vgl. BGH, DtZ 1995, 372-373). Um die gebotene rasche und grundbuchklare Feststellung zu ermöglichen, ist das Vermögenszuordnungsgesetz erlassen worden. Die Feststellung des Eigentümers nach den §§ 1 bis 3 VZOG ist allein Sache der in diesem Gesetz genannten Feststellungsbehörden. Eine solche Ausschließlichkeit bzw. ein solcher Vorrang kann lediglich für § 4 VZOG nicht festgestellt werden (vgl. BGH a.a.O.) Wenn die Beschwerdeführerin im Zuge des Bodenordnungsverfahrens bzw. Flurbereinigungsverfahrens nicht auf die Feststellung des Eigentümers und damit des Berechtigten zuwartet und stattdessen die Verfügungsbefugten einbezieht, so bedeutet dies nicht, dass das Grundbuchamt verpflichtet wäre, aufgrund eines derart erstellten Flurbereinigungsplanes eine unzulässige Eintragung im Grundbuch vorzunehmen. Vielmehr ist dann im Nachgang des Flurbereinigungsverfahrens mit der Eintragung im Grundbuch solange zuzuwarten, bis der Eigentümer durch Zuordnungsbescheid festgestellt worden ist. Erst nach entsprechender Zuordnung kann die gebotene formelle Nachzeichnung der Regelungen des Flurbereinigungsplanes erfolgen, weil eine zulässige Eigentümereintragung im neuen Grundbuch erfolgen kann.

Anmerkung:

ablehnend Böhringer in Rpfleger 2004, 476:

Der Entscheidung des OLG Rostock kann für den Fall der Vornahme einer Grundbuchberichtigung aufgrund von Bodenordnungsmaßnahmen nicht beigetreten werden. Die Eintragung von Volkseigentum kann bei deklaratorischen Grundbucheintragungen übergangsweise bejaht werden; mehrere gesetzliche Regelungen rechtfertigen diese Buchungsmethode. Richtig ist grundsätzlich, dass ohne hinreichende Kennzeichnung des Rechtssubjekts im Grundbuch selber Eintragungen unwirksam und inhaltlich unzulässig sind. Wer im konkreten Einzelfall als Berechtigter in das Grundbuch einzutragen ist, ergibt sich für das Grundbuchamt verbindlich aus der für die Eigentumseintragung maßgeblichen Eintragungsgrundlage. Bei der Benennung des Rechtssubjekts hat das Grundbuchamt keinen Ermessensspielraum; es hat in der Regel den Namen des Berechtigten gemäß dem Antrag oder dem Ersuchen nach § 38 GBO gleich lautend mit dem in der Eintragungsgrundlage genannten Namen einzutragen oder den Antrag/das Ersuchen bei Zulässigkeitsbedenken äußerstenfalls zurückzuweisen. Grundsätzlich genügt bei der Bezeichnung des Berechtigten eine abstrakte Plausibilitätskontrolle. § 15 GBV stellt eine besondere Bestimmung des

Grundbuchverfahrensrechts dar, die auf möglichst eindeutige Namhaftmachung des Rechtssubjekts ausgerichtet ist. Diese Vorschrift ist für das Grundbuchamt zwar verbindlich, aber eben lediglich Ordnungsvorschrift, deren Verletzung nicht schlechthin zur materiellrechtlichen Unwirksamkeit der Eintragung führt, selbst bei einer Falschbezeichnung nicht, sofern der wahre Berechtigte beweisbar ist. Nach materiellem Recht reicht es, dass das Rechtssubjekt anhand des im Grundbuch eingetragenen Berechtigten identifizierbar ist.

Mit der Abschaffung des Volkseigentums zum 03.10.1990 (Art. 8 Einigungsvertrag, Art. 233 § 2 EGBGB) wurde das Volkseigentum durch Privateigentum ersetzt. Die kraft Gesetzes ohne weiteren Vollzugsakt eingetretenen Eigentumsübergänge und Eigentumszuordnungen waren und sind zwangsläufig. Es sollte und konnte kein rechtliches Vakuum, keine herrenlose Gegenstände ohne Eigentümer oder Verfügungsberechtigte geben. Der Übergang in neues staatliches Eigentum ist dem Grundbuchamt in der Form des § 29 GBO nachzuweisen. Zur Erleichterung des Nachweises wurde das Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) erlassen. Mit einem Vermögenszuordnungsbescheid wird der nach Art. 21, 22 Einigungsvertrag zu führende Nachweis für die Eintragung der entsprechenden Körperschaft gegenüber dem Grundbuchamt erbracht.

Seit dem 03.10.1990 kann Volkseigentum nicht mehr konstitutiv im Grundbuch eingetragen werden (KG FGPrax 1995, 223 = Rpfleger 1996, 104; OLG Brandenburg VIZ 1996, 722; LG Berlin DtZ 1993, 315 = ZOV 1993, 354; Keller FGPrax 1997, 44). Bei deklaratorischen Eintragungen kann ausnahmsweise die Buchung auf Volkseigentum bejaht werden (KG Rpfleger 1996, 104; LG Neubrandenburg NJ 1995.435; Meikel /Böhringer, Grundbuchrecht. 9. Aufl., § 44 GBO Rnr. B 3). Gesetzlich festgelegt ist diese Ausnahme für das Bodensonderungsverfahren in § 4 Abs. 1 S. 3 der Sonderungsplanverordnung (SPV). Weitere Ausnahmen von dem Grundsatz der Eintragung einer genau bestimmten Person machen auch verschiedene andere Rechtsvorschriften in den neuen Bundesländern. So kann nach § 2 a VermG der Vermögenswert einer Erbengemeinschaft, deren Mitglieder nicht sämtlich namentlich bekannt sind, nach dem zu bezeichnenden Erblasser als solcher übertragen werden; ausnahmsweise wird in Abweichung zu § 15 GBV eine Erbengemeinschaft mit dem Erblasser eingetragen ohne namentliche Nennung der Erben (Meikel/Böhringer § 47 GBO Rnr. B 12). Zu erwähnen sind auch die Sonderregeln zum Widerspruchsberechtigten bei § 7 Abs. 3 SPV und Art. 3 § 14 PTNeuOG, zum Vormerkungsberechtigten nach Art. 1 § 23 ENeuOG und Art. 233 § 13 a.F. EGBGB, zum Verbotsgeschützteil nach § 13 Abs. 3 FlErwV. Auch bei der Eintragung von Widersprüchen zugunsten des ehemaligen öffentlichen Vermögens stellt sich die Frage, ob die Eintragung des bisherigen Volkseigentums zugelassen werden kann, so z.B. "zugunsten des Eigentums des Volkes mit dem damaligen Rechtsträger Rat der Stadt X". Diese Frage wird aktuell bei Nichtigkeit solcher Kaufverträge ehemaliger Rechtsträger, die keiner Heilungsvorschrift (vgl. Art. 237 EGBGB) unterfallen. Würde man die Eintragung des Volkseigentums verneinen, konnte nur mit einem Zuordnungsbescheid eingetragen werden.

Weiter ist die Eintragung eines "unbekannten Erben" nach dem BayObLG (Rpfleger 1995, 103 = NJW-RR 1995, 272, dazu auch Demharter FGPrax 1995, 4) ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn andernfalls eine nur einheitlich mögliche Grundbuchberichtigung nicht durchzuführen wäre. Der Personenkreis muss hinreichend bestimmt sein, demnach so genau, wie dies nach Lage des Falles möglich ist (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 13. Aufl. Rnr. 809; Meikel/Böhringer § 47 GBO Rnr. 10; Meikel/Ebeling § 15 GBV Rnr. 21, Demharter, GBO, 24. Aufl. § 44 Rnr. 51). Stirbt der Ersteher eines im Wege der Zwangsversteigerung erworbenen Grundstücks nach Zuschlagserteilung und weiß dies das Grundbuchamt, so darf es trotzdem den verstorbenen Ersteher als Eigentümer im Grundbuch eintragen (KG JFG 10, 208; Meikel/Roth § 38 GBO Rnr. 85; Demharter, GBO, § 38 Rnr. 39).

Alle Bodenordnungsverfahren wollen den Gegenstand der Rechte neu ordnen, aber die Rechtsinhaberschaft unberührt lassen. Die Behörde ermittelt die im Bodenordnungsverfahren zu beteiligenden Personen nach den Eintragungen im Grundbuch. Die Ermittlung der Beteiligten soll nur - allerdings möglichst entsprechend der wirklichen Rechtslage - feststellen, wer für das Bodenordnungsverfahren als der "legitimierte" Beteiligte zu behandeln ist. Die Verfügungsbefugnis im Bodenordnungsverfahren richtet sich bei Volkseigentum nach § 8 VZOG; diese Vorschrift wiederum knüpft rein formal an die Eintragung eines Vermerks über die Rechtsträgerschaft im Grundbuch an.

Der im Bodenordnungsplan ausgewiesene neue Rechtszustand ersetzt den bisherigen im Grundbuch ausgewiesenen Rechtszustand. Bei allen Bodenordnungsverfahren tritt der Eigentumswechsel außerhalb des Grundbuchs ein; lediglich bei bestimmten Verfahren nach dem Bodensonderungsgesetz gibt es Ausnahmen. Die Behörde braucht bei Volkseigentum nicht die jenige juristische Person festzustellen, die heute nach dem Einigungsvertrag Inhaber des vormaligen Volkseigentums ist. Das Eigentum und die Bezeichnung des Eigentümers werden dem Surrogationsprinzip folgend im Bodenordnungsverfahren nicht geändert. Nach Eintritt des neuen Rechtszustands sind die öffentlichen Bücher auf Ersuchen der zuständigen Behörde zu berichtigen. Grundsätzlich sind die am Grundbesitz des einzelnen Beteiligten eingetretenen Rechtsänderungen nicht bei den alten Grundstücken zu buchen, vielmehr werden die neuen Grundstücke unter Rötung des alten Grundbesitzes entweder an nächstoffener Stelle im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen oder aber neue Grundbücher angelegt. Zweckmäßigkeitserwägungen des Grundbuchamts sind hierfür maßgebend. Zu beachten ist, dass bei der Eintragung des neuen Bestands der bisherige Eigentümer fortgeführt wird, auf die Buchungsstelle kommt es nicht an.

Als das Landwirtschaftsanpassungsgesetz erlassen worden ist, existierte das Volkseigentum noch, weshalb eine Regelung entsprechend § 4 Abs. 1 S. 3 SPV nicht erforderlich war. Erst der Wiedervereinigungsgesetzgeber hat die Problematik erkannt und bei Bodenordnungsverfahren nach dem Bodensonderungsgesetz (BoSoG) seit 25.12.1993 ausdrücklich geregelt, dass Volkseigentum noch eingetragen werden kann. In den Gesetzesmotiven (BR-Drucks. 922/94 S. 46) können wir lesen: "Die Grundstücksliste hat in erster Linie den Zweck, den in der Grundstückskarte enthaltenen Grundstücken Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigte zuzuordnen. Sie gewinnt ihre eigentliche Aussagekraft aber erst dann, wenn sie auch den bisherigen Bestand erkennen lässt. Denn nur so werden eventuelle Veränderungen deutlich. Damit wird ein zügiger Grundbuchvollzug ermöglicht. Abs. 1 Satz 3 bestimmt Besonderheiten für ehemals volkseigene Grundstücke. Diese stehen heute nicht mehr in Volkseigentum, sondern in Privateigentum derjenigen staatlichen oder privaten Stelle, der sie nach den Vorschriften über die Vermögenszuordnung zugefallen sind. Häufig ist eine entsprechende Feststellung durch einen Zuordnungsbescheid aber noch nicht erfolgt, so dass nicht angegeben werden kann, welcher Stelle die betreffenden Grundstücke heute zustehen. An sich darf das frühere Volkseigentum in das Grundbuch nicht mehr eingetragen werden. Da der heutige Eigentümer aber nicht feststeht, wird in Abs. 1 Satz 3 die Eintragung des bisherigen Volkseigentums unter Angabe des Rechtsträgers ausnahmsweise zugelassen. Damit werden Verfahrensverzögerungen vermieden. Der heutige Eigentümer kann dann auf der Grundlage des Sonderungsbescheids durch einen Vermögenszuordnungsbescheid festgestellt werden." Der Regelung in § 4 Abs. 1 Satz 3 SPV kommt eine Leitfunktion zu. Es wird deutlich, dass der Gesetzgeber keine Verbindung des Bodenordnungsverfahrens mit dem Vermögenszuordnungsverfahren gewollt hat. Wenn das OLG Rostock meint, das Erfordernis der Eintragung der neuen juristischen Person als Inhaber des ehemaligen Volkseigentums anstelle des vormaligen Volkseigentums sei geeignet, dem

Beschleunigungsgrundsatz Rechnung zu tragen, so wird dies durch die Gesetzesmotive zu § 4 SPV eindeutig widerlegt. Aus grundbuchrechtlicher Sicht spricht nichts dagegen, den Rechtsgedanken des § 4 Abs. 1 Satz 3 SPV auf alle Bodenordnungsmaßnahmen zu übertragen; dies gilt auch für den vom OLG Rostock entschiedenen Fall der Bodenneuordnung in einem Verfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG). Das OLG Rostock hat sich mit dem Rechtsgedanken des § 4 Abs. 1 Satz 3 SPV leider nicht auseinander gesetzt.

Fazit: Der Gesetzgeber hat bei bestimmten Regelungsbereichen bewusst Ungenauigkeiten in der Bezeichnung des Berechtigten hingenommen. Insgesamt betrachtet muss auch im Grundbuchverfahrensrecht den Besonderheiten des Liegenschaftsrechts in den neuen Bundesländern Rechnung getragen und übergangsweise die Eintragung von Volkseigentum hingenommen werden. Aus § 4 SPV und § 8 VZOG ist zu entnehmen, dass an solche Eintragungen bestimmte Rechtswirkungen geknüpft werden. Bei Grundbuchberichtigungen lässt sich eine solche Buchungsmethode bis zu dem Zeitpunkt rechtfertigen, In dem über das Grundstück durch bestandskräftigen Bescheid entschieden wird.

Prof. Walter Böhringer, Notar, Heidenheim