

Gericht:	OLG Rostock 3. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	25.05.2023
Aktenzeichen:	3 W 138/20
ECLI:	ECLI:DE:OLGROST:2023:0525.3W138.20.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 53 Abs 1 GBO, § 7 Abs 2 SPV, § 7 Abs 1 BoSoG, § 7 Abs 2 BoSoG, § 8 Abs 2 BoSoG ... mehr

Grundbucheintragung bei Aufteilung ungeteilter Hofräume

Leitsatz

1. Im Falle eines Bodensonderungsverfahrens zur Auflösung ungeteilter Hofräume erfolgt die Grundbuchberichtigung gern. § 7 Abs. 2 Sonderungsplanverordnung (SPV) vielmehr durch das Grundbuchamt von Amts wegen nach Vorlage einer beglaubigten Abschrift des bestandskräftigen Sonderungsbescheides.(Rn.6)
2. Es genügt nicht, wenn das Kataster- und Vermessungsamt ein Eintragungersuchen stellt, dem eine Grundstückskarte und eine Grundstücksliste beigelegt werden.(Rn.6)

Orientierungssatz

Zitierung zum Leitsatz: Festhaltung OLG Rostock, Beschluss vom 7. Juli 2015 - 3 W 56/12.
(Rn.6)

Verfahrensgang

vorgehend AG Stralsund, 2. November 2020, NEUK-1144-139

Tenor

1. Die Beschwerde der eingetragenen Eigentümerin gegen den Beschluss des Amtsgerichts Stralsund vom 02.11.2020, Az. NEUK-1144-139, und die darauf beruhende Eintragung eines Amtswiderspruches wird zurückgewiesen.
2. Die Beschwerdeführerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.
3. Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens wird auf bis zu 25.000 € festgesetzt.

Gründe

1. Die gem. § 71 Abs. 1 GBO unmittelbar gegen die Eintragung eines Amtswiderspruches zulässige Beschwerde ist unbegründet.
2. Das Grundbuchamt hat im Ergebnis zu Recht gem. § 53 Abs. 1 GBO einen Amtswiderspruch gegen die am 13.12.2001 erfolgte Eigentümereintragung der Beschwerdeführerin für das Flurstück 85/6 eingetragen.
3. Gegenstand der Grundbuchbeschwerde ist dabei nicht die außerhalb eines Bodensonderungsverfahrens erfolgte Herausvermessung des Flurstücks 85/6 (921 m²) aus dem ur-

sprünglichen Flurstück 85/4 (2.926 m²), das zu einem ungeteilten Hofraum in N. gehörte, denn hierauf bezieht sich der streitgegenständliche Amtswiderspruch vom 02.11.2020 nicht (beim Beschlussdatum 02.09.2020 handelt es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler).

- 4 a) Die Eintragung der Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Flurstücks 85/6 ist unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften zustande gekommen.
- 5 Dies folgt schon daraus, dass das Kataster- und Vermessungsamt entgegen der Auffassung des Grundbuchamtes zu dem der Eintragung zugrundeliegenden Eintragungsersuchen (§ 38 GBO) vom 13.08.2001 nicht befugt war.
- 6 Im Falle eines Bodensonderungsverfahrens zur Auflösung ungeteilter Hofräume erfolgt die Grundbuchberichtigung gem. § 7 Abs. 2 Sonderungsplanverordnung (SPV) vielmehr durch das Grundbuchamt von Amts wegen nach Vorlage einer beglaubigten Abschrift des bestandskräftigen Sonderungsbescheides (vgl. Senat, Beschluss vom 07.07.2015 - 3 W 56/12, juris; Czub/Schmidt- Rantsch/Frenz, SachenRBerG, § 7 SPV Rn. 2). Allein durch einen bestandskräftigen Sonderungsbescheid, der den aus Grundstückskarte (§ 8 Abs. 2 BoSoG) und Grundstücksliste (§ 8 Abs. 3 BoSoG) bestehenden Sonderungsplan (§ 7 Abs. 2 BoSoG) verbindlich festlegt (§ 7 Abs. 1 BoSoG) und an den das Grundbuchamt ohne weiteres gebunden ist (vgl. Senat, a.a.O.), wird das Eigentum an den vormals zum ungeteilten Hofraum gehörenden Grundstücken konstitutiv festgelegt (§§ 9 Abs. 1, 13 BoSoG). Hier hat das Kataster- und Vermessungsamt Bergen a. Rügen abgesehen von der fehlenden Befugnis für ein Eintragungsersuchen zudem nur eine Grundstückskarte (§ 8 Abs. 2 BoSoG) und eine Grundstücksliste (§ 8 Abs. 3 BoSoG) vorgelegt, die für sich genommen nicht bestandskräftig werden können, sondern gegen die gem. § 8 Abs. 4 u. 5 BoSoG lediglich Einwendungen binnen einer bestimmten Frist erhoben werden können, bevor der Sonderungsplan gem. § 9 Abs. 1 BoSoG durch Bescheid verbindlich festgestellt wird. Ein Sonderungsbescheid ist hier nicht erlassen worden.
- 7 Eine anderweitige Rechtsgrundlage für das Eintragungsersuchen des Kataster- und Vermessungsamtes Bergen a. Rügen ist nicht ersichtlich.
- 8 b) Es besteht die überwiegende Wahrscheinlichkeit, dass das Grundbuch durch die Eintragung der Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Flurstücks 85/6 zu Lasten der Beschwerdegegnerin unrichtig geworden ist; für einen Amtswiderspruch genügt die damit verbundene Glaubhaftmachung der Grundbuchunrichtigkeit.
- 9 Die Beschwerdeführerin als Bucheigentümerin beruft sich für einen Eigentumserwerb bzgl. des Flurstücks 85/6 allein auf den Grundstückskaufvertrag vom 17.12.1976. Hierdurch hatte sie bzw. ihre Rechtsvorgängerin ein 57.935 m² großes Grundstück in M. (Grundbuch-Blatt 21) und den dazugehörigen Anteil am ungeteilten Hofraum (Bestandsblatt 21) gekauft. Gem. § 26 Abs. 2 ZGB/DDR ging das Grundstückseigentum in Vollziehung des Kaufvertrages durch Grundbucheintragung auf den Erwerber über (also ohne gesonderte Auflassung). Für das 57.935 m² große Grundstück wurde die Beschwerdeführerin als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen (s. Bestandsblatt Nr. 64 = Anl. K12). Für den ungeteilten Hofraum erfolgte soweit ersichtlich zunächst keine Grundbucheintragung (s. Bestandsblatt 21: ungeteilte Hofräume in M. und N. ohne Eigentümerbezeichnung); aus der Eintragung auf Blatt 1144 (Ild. Nr. 12, 41, 50 und 73) ist nicht ersichtlich, auf welches Flurstück sich der eingetragene Anteil am ungeteilten Hofraum bezogen hat. Das streitgegenständliche Flurstück 85/6 als Teil eines ungeteilten Hofraums liegt je-

denfalls nicht in M., sondern in Neuenkirchen. Es ist daher ungeachtet einer fehlenden eindeutigen Grundbucheintragung fernliegend, dass die Beschwerdeführerin durch den Kaufvertrag vom 17.12.1976 einen Anteil an einem ungeteilten Hofraum in N. erworben hat. Wahrscheinlich ist eher, dass die Beschwerdeführerin genau den Anteil an einem ungeteilten Hofraum in M. erworben hat, für den sie am 13.12.2001 auch als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wurde (Blatt 1144, lfd. Nr. 76: Flurstück 36/15). Die Beschwerdeführerin hat nicht vorgetragen, wie sie diesen Anteil an einem ungeteilten Hofraum in M. anderweitig erworben hat.

- 10 Hinzu kommt, dass der bis zum 13.12.2001 auf Blatt 1144 eingetragene Anteil der Beschwerdeführerin am ungeteilten Hofraum auf das Gebäudebuch Nr. 51 verweist, der auf Blatt 1072 eingetragene Anteil der Beschwerdegegnerin auf das Gebäudebuch Nr. 1. Das Gebäudebuch Nr. 51 verweist auf das Bestandsblatt 64, das Grundstücke in M. betrifft; das Gebäudebuch Nr. 1 verweist auf das Bestandsblatt 34, das Grundstücke in N. betrifft.
- 11 Schließlich hat die Beschwerdeführerin bestätigt (Schriftsatz vom 03.04.2023, S. 4), dass sie das Flurstück 85/6 schon seit 1956 nutzt. Dies korrespondiert mit dem Vortrag der Beschwerdegegnerin, das Grundstück sei 1956 von der Erbengemeinschaft schlicht an die Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin verpachtet worden (Anlage K17).
- 12 2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 84 FamFG.