

# Bundesgerichtshof

## BESCHLUSS

§§ 41 I 1, 42 S.1 GBO; §§ 79, 103a FlurbG

- 1. Im Grundbuchberichtigungsverfahren aufgrund eines Ersuchens gemäß § 79 FlurbG ist die Flurbereinigungsbehörde zur Vorlage von Hypotheken- und Grundschuldbriefen verpflichtet, wenn Eintragungen bei den verbrieften Rechten in Abteilung III des Grundbuchs notwendig sind; erfolgen die berichtigenden Eintragungen nur im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs, besteht keine Pflicht zur Briefvorlage.**
- 2. Das Grundbuchamt hat nur zu prüfen, ob die formellen Voraussetzungen des Eintragungsersuchens erfüllt sind, ob es alle für die beantragte Eintragung notwendigen Angaben enthält und ob die erforderlichen Unterlagen vorliegen; eine inhaltliche Prüfung des Berichtigungsersuchens hat es nicht vorzunehmen.**
- 3. Der Briefvorlage bedarf es für die Dokumentation der Abschreibung im Grundbuch jedenfalls dann nicht, wenn – wie hier – ein Bestandteil des belasteten Grundstücks lastenfrei abgeschrieben werden soll. Bei der Abschreibung eines realen Grundstücksteils, der katastermäßig noch nicht als Flurstück ausgewiesen ist, muss das belastete Grundstück vor der Abschreibung in zwei(oder mehrere) Flurstücke geteilt werden (vgl. § 2 Abs. 3 Satz 2 GBO).**
- 4. Die Briefvorlage ist auch nicht deshalb erforderlich, weil das Grundbuchamt ohne die Briefe die Verfügungsbefugnis der Grundschuldgläubiger nicht prüfen kann**

BGH, Beschluss vom 07.02.2013, Az.: V ZB 160/12

### **Tenor:**

Auf die Rechtsbeschwerde der ersuchenden Behörde werden der Beschluss des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 16. Juli 2012 und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Korbach - Grundbuchamt - vom 23. März 2012 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, die Erledigung des Ersuchens vom 12. Januar 2012 nicht wegen der fehlenden Vorlage der für die im Grundbuch von M. Blatt 382 in Abteilung III unter den Nummern 6 und 7 eingetragenen Rechte erteilten Grundschuldbriefe zu verweigern.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 3.000 €.

### **Gründe:**

## I.

1

Der Beteiligte zu 2 ist als Eigentümer der im Grundbuch von M. Blatt 382 unter der laufenden Nummer 49 des Bestandsverzeichnisses aufgeführten Flurstücke 48/1 und 48/2 der Flur 2 eingetragen. In Abteilung III des Grundbuchs sind unter den Nummern 6 und 7 zwei auf dem Grundstück Nummer 49 lastende Briefgrundschulden eingetragen. Das Flurstück 48/2 tauschte der Beteiligte zu 2 in einem freiwilligen Landtauschverfahren, welches von der Beteiligten zu 1 als Flurbereinigungsbehörde geleitet wurde, gegen das im Grundbuch von M. Blatt 425 unter der laufenden Nummer 10 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Flurstück 10 der Flur 28. Als Eigentümer dieses nach dem Grundbuchinhalt unbelasteten Flurstücks ist der Beteiligte zu 3 eingetragen. Die zu Lasten des getauschten Flurstücks 48/2 eingetragenen Grundschulden belasten nach dem Tauschplan nicht mehr dieses Flurstück, sondern das Flurstück 10.

2

Der Tauschplan ist unanfechtbar. Die Beteiligte zu 1 ordnete seine Ausführung an. Als Zeitpunkt des neuen Rechtszustands setzte sie den 8. Juli 2011 fest.

3

Mit Schreiben vom 12. Januar 2012 hat die Beteiligte zu 1 das Grundbuchamt um die Berichtigung der Grundbücher entsprechend den in dem Tauschplan getroffenen Regelungen ersucht. Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 23. März 2012 die beantragten Eintragungen von der Vorlage der für die in Abteilung III des Grundbuchs von M. , Blatt 382, unter den Nummern 6 und 7 eingetragenen Grundschulden erteilten Briefe abhängig gemacht. Der dagegen gerichteten Beschwerde der Beteiligten zu 1 hat es - ohne Angabe von Gründen - nicht abgeholfen. Das Oberlandesgericht hat das Rechtsmittel zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 1 das Eintragungsersuchen weiter.

## II.

4

Nach Ansicht des Beschwerdegerichts ist die Vorlage der Grundschuldbriefe notwendig, weil für die Erledigung des Eintragungsersuchens auch Eintragungen in der dritten Abteilung des Grundbuchs unter den Nummern vorgenommen werden müssen, unter denen die beiden Briefgrundschulden eingetragen sind. In den Spalten 57 sei die Belastung des Tauschgrundstücks mit den Grundschulden zu vermerken; es handele sich nicht lediglich um eine andere Bezeichnung des belasteten Grundstücks, sondern Belastungsgegenstand sei ein anderes Grundstück als vorher. Das Eintragungsersuchen ersetze nicht das Erfordernis der Briefvorlage.

## III.

5

Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen zulässige (§ 71 FamFG) Rechtsbeschwerde ist begründet. Zwar kann auch im Grundbuchberichtigungsverfahren aufgrund eines Ersuchens nach § 79 FlurbG die Flurbereinigungsbehörde zur Vorlage von Grundpfandrechtsbriefen verpflichtet sein. Aber hier steht der Erledigung des Eintragungsersuchens die fehlende Vorlage der Grundschuldbriefe nicht entgegen.

6

1. Zutreffend geht das Beschwerdegericht allerdings davon aus, dass gemäß § 41 Abs. 1 Satz 1, § 42 Satz 1 GBO der Grundschuldbrief vorzulegen ist, wenn eine Eintragung bei einer Briefgrundschuld erfolgen soll. Mit diesen Vorschriften werden zwei Ziele verfolgt. Zum einen soll das Grundbuchamt in die Lage versetzt werden, die Bewilligungsberechtigung des von der Eintragung Betroffenen (§ 19 GBO) zu prüfen. Dafür ist die Briefvorlage notwendig, weil der Gläubiger einer Briefgrundschuld nicht in jedem Fall aus dem Grundbuch ersichtlich ist. Der Übergang des Rechts auf einen neuen Gläubiger kann auch außerhalb des Grundbuchs durch Übertragung der Grundschuld mittels schriftlicher Erklärung und Übergabe des Briefes erfolgen (§ 1154 Abs. 1, § 1192 Abs. 1 BGB). Zum anderen dienen die Vorschriften zusammen mit denen in § 62 GBO dazu, die Übereinstimmung zwischen dem Inhalt des Grundbuchs und dem Inhalt des Grundschuldbriefs sicherzustellen (OLG Düsseldorf, Rpfleger 1995, 104).

7

2. Ebenfalls zutreffend meint das Beschwerdegericht, dass Eintragungen "bei einer Grundschuld" nur solche Eintragungen sind, die in der Abteilung III des Grundbuchs unter der Nummer erfolgen, unter der die Grundschuld eingetragen ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Eintragung rechtsbegründend oder rechtsbezeugend ist, auf Bewilligung, Unrichtigkeitsnachweis oder Zwangsvollstreckung beruht, auf Antrag, auf Ersuchen oder von Amts wegen vorzunehmen ist, endgültigen oder vorläufigen Charakter hat, ob der Grundschuldgläubiger von der Eintragung betroffen oder begünstigt oder ob sie für ihn rechtlich neutral ist, und ob die Eintragung auf dem Brief vermerkt wird oder nicht (siehe nur Hügel/Zeiser, GBO, 2. Aufl., § 41 Rn. 13 mwN). Keine Eintragungen im Sinn von § 41 Abs. 1 Satz 1, § 42 Satz 1, § 62 Abs. 1 Satz 1 GBO sind dagegen solche, die zwar materiell auf die Grundschuld einwirken, aber grundbuchmäßig ihre Eintragung in Abteilung III nicht berühren (Meikel/Bestelmeyer, GBO, 10. Aufl. § 41 Rn. 31 mwN). Dasselbe gilt für die Verlautbarung von Tatsachen wie die identitätswahrende Namensänderung des Berechtigten, die Richtig und Klarstellung ungenauer Eintragungsvermerke, Euro-Umstellungen seit dem 31. Dezember 2001, Vermerke über das Bestehen oder Erlöschen anderer Mithaftstellen, die nur infolge von Umbuchungen angebracht werden, die Einweisung eines anderen Rechts in einen bei der Hypothek oder Grundschuld bereits eingetragenen vorbehaltenen Rang und die Umbuchung des belasteten Grundbesitzes auf ein anderes Grundbuchblatt (siehe wiederum nur Hügel/Zeiser, aaO Rn. 19).

8

3. Dass es sich bei den für die Erledigung des Eintragungsersuchens notwendigen Eintragungen um Eintragungen bei den Grundschulden handelt, nimmt das Beschwerdegericht jedoch zu Unrecht an.

9

a) In dem Verfahren des freiwilligen Landtausches (§§ 103a ff. FlurbG) tritt mit dem in der Anordnung der Ausführung des unanfechtbaren Tauschplans durch die Flurbereinigungsbehörde genannten Zeitpunkt der neue Rechtszustand entsprechend den Festlegungen in dem Tauschplan ein (§ 61 Satz 2, §§ 103b, 103f Abs. 3 Satz 2 FlurbG). Die Rechtsänderungen vollziehen sich außerhalb des Grundbuchs. Das Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde um Eintragung der Rechtsänderungen in das Grundbuch (§ 79 FlurbG) dient somit der Grundbuchberichtigung. Zusammen mit den sonstigen Unterlagen (s. § 80 FlurbG) ersetzt es den Eintragungsantrag (§ 13 Abs. 1 GBO), Eintragungsbewilligungen (§ 19 GBO), eventuell notwendige Zustimmungen Dritter und den Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs nach § 22 Abs. 1 GBO (BayObLGZ 1985, 372, 374). Das Grundbuchamt hat nur zu prüfen, ob die formellen Voraussetzungen des Eintragungsersuchens erfüllt sind, ob es alle für die beantragte Eintragung notwendigen Angaben enthält und ob die erforderlichen Unterlagen vorliegen; eine

inhaltliche Prüfung des Berichtigungsersuchens hat es nicht vorzunehmen (BayObLGZ aaO; vgl. allgemein Senat, Beschluss vom 20. Dezember 2012 - V ZB 95/12, Umdruck S. 7 - zur Veröffentlichung bestimmt).

10

b) Folge der Rechtsänderung ist hier, dass an die Stelle des einen Tauschflurstücks 48/2 das andere Tauschflurstück 10 tritt und umgekehrt (§ 68 Abs. 1 Satz 1, § 103f Abs. 1 Satz 1 FlurbG). Das bedeutet, dass die Rechtsverhältnisse, die an dem jeweiligen Tauschgrundstück bestanden, sich ohne weiteres an dem anderen Tauschgrundstück fortsetzen (Grundsatz der dinglichen Surrogation; vgl. Seehusen/Schwede/Schwantag/Wingerter, FlurbG, 8. Aufl., § 58 Rn. 1 f.). Dies gilt sowohl für das Eigentum als auch für dingliche Belastungen der Tauschgrundstücke.

11

c) Die Berichtigung darf ohne die Vorlage der Grundschuldbriefe erfolgen, weil keine Eintragungen bei den Grundschulden vorzunehmen sind.

12

aa) Das Eintragungsersuchen der Beteiligten zu 1 ist darauf gerichtet, die Grundbücher wie folgt zu berichtigen: Das in dem Grundbuch von M. Blatt 382 eingetragene Flurstück 48/2 (bisheriger Eigentümer: Beteiligter zu 2) soll als Bestand abgeschrieben und als neuer Bestand in das Grundbuch von M. Blatt 425, welches den Beteiligten zu 3 als Eigentümer ausweist, eingetragen werden. Die in Abteilung III unter den Nummern 6 und 7 im Grundbuch von M. Blatt 382 zu Lasten des Grundstücks Nummer 49 eingetragenen Briefgrundschulden sollen nicht in das Grundbuch von M. Blatt 425 übertragen werden. Im Gegenzug soll das Flurstück 10 (bisheriger Eigentümer: Beteiligter zu 3) in dem Grundbuch von M. Blatt 425 als Bestand abgeschrieben und als neuer Bestand in dem Grundbuch von M. Blatt 382 verzeichnet werden. Dieses Flurstück soll für die in Abteilung III unter Nummern 6 und 7 eingetragenen Briefgrundschulden haften.

13

bb) Die Übertragung des Flurstücks 48/2 von Blatt 382 auf Blatt 425 kann gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 GBV im Grundbuch dergestalt vollzogen werden, dass die Angaben zu diesem Flurstück in den Spalten 3 und 4 des Bestandsverzeichnisses (laufende Nummer 49) rot unterstrichen werden, in den Spalten 7 und 8 der auf die Übertragung des Flurstücks als Teil des unter der laufenden Nummer 49 eingetragenen Grundstücks auf Blatt 425 hinweisende Vermerk eingetragen, das Flurstück als selbständiges Grundstück unter einer neuen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis von Blatt 425 verzeichnet wird und die Eintragung des bei dem Grundstück Nr. 49 verbleibenden Flurstücks 48/1 unverändert bestehen bleibt. Da das Flurstück 48/2 nach dem Tauschplan lastenfrei geworden ist, scheidet die Eintragung eines Vermerks gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 GBO in den Spalten 57 der Abteilung III von Blatt 382 bei den die beiden Briefgrundschulden betreffenden Eintragungen, der die Übertragung zur Mithaft nach Blatt 425 dokumentiert (siehe dazu Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 7 Rn. 72), aus. Folglich ist in der Abteilung III von Blatt 425 ebenfalls keine Eintragung vorzunehmen.

14

cc) Eintragungen bei den Grundschulden erfolgen auch nicht wegen des Umstands, dass das Flurstück 48/2 nicht mehr für sie haftet.

15

(1) Nach dem Tauschplan sind die Grundschulden erloschen, soweit sie an dem Flurstück 48/2 bestanden. Die Rechtsänderung trat kraft Gesetzes ein (§ 61 Abs. 2, §§ 103b, 103f Abs. 3 Satz 2 FlurbG). Sie wird in den Grundbüchern dadurch

dokumentiert, dass das Flurstück lastenfrem abgeschrieben und neu eingetragen wird (s. vorstehend unter bb). Nach § 46 Abs. 2 GBO gilt dies als Löschung der Grundschulden in Ansehung des Flurstücks 48/2. Ob bei dieser Form der Löschung, die einer Löschung nach § 46 Abs. 1 GBO durch Eintragung eines Vermerks, der das Erlöschen der Mithaft ausweist, in Abteilung III Spalten 5-7 des Grundbuchs (s. KEHE-Eickmann, Grundbuchrecht, 6. Aufl., § 11 V Rn. 8) gleichwertig ist, in dem Fall der lastenfremen Abschreibung einer noch nicht vermessenen Grundstücksteilfläche die Vorlage von Grundpfandrechtsbriefen erforderlich ist (bejahend: Bauer/von Oefele/Schneider, GBO, 3. Aufl., § 41 Rn. 13; Demharter, GBO, 28. Aufl., § 41 Rn. 5 und § 62 Rn. 3; Hügel/Zeiser, GBO, 2. Aufl., § 41 Rn. 13, 19 und § 62 Rn. 2; Meikel/Bestelmeyer, GBO, 10. Aufl., § 41 Rn. 16 und § 62 Rn. 9; Meikel/Böhringer, aaO, § 46 Rn. 104; Lemke/Wagner, Immobilienrecht, § 41 Rn. 10 und § 62 Rn. 4; KEHE-Herrmann, Grundbuchrecht, 6. Aufl., § 41 Rn. 7; Burkhardt, BWNotZ 1987, 111, 112 f.; Gaberdiel, ZIP 1985, 1262 f.; verneinend: OLG Celle, WM 1985, 1041, 1042; KEHE-Eickmann, aaO, § 62 Rn. 2), kann offen bleiben. Der Briefvorlage bedarf es für die Dokumentation der Abschreibung im Grundbuch jedenfalls dann nicht, wenn – wie hier – ein Bestandteil des belasteten Grundstücks lastenfrem abgeschrieben werden soll. Bei der Abschreibung eines realen Grundstücksteils, der katastermäßig noch nicht als Flurstück ausgewiesen ist, muss das belastete Grundstück vor der Abschreibung in zwei(oder mehrere) Flurstücke geteilt werden (vgl. § 2 Abs. 3 Satz 2 GBO). Diese erhalten jeweils eine neue laufende Nummer im Bestandsverzeichnis der Grundbücher. Das ursprüngliche Haftungsobjekt (Grundstück im Rechtssinn) existiert damit rechtlich nicht mehr. Hier ist es jedoch anders. Im Gegensatz zu der Ansicht des Beschwerdegerichts ist Belastungsgegenstand kein anderes Grundstück als vorher. Das unter der laufenden Nummer 49 im Bestandsverzeichnis von Blatt 382 eingetragene Grundstück bleibt auch nach der Abschreibung des Flurstücks 48/2 dort eingetragen (s. vorstehend unter bb). Die Grundschulden lasten unverändert auf diesem Grundstück. Dass es durch die Bestandteilsabschreibung flächenmäßig kleiner geworden ist, berührt die Eintragung in Abteilung III nicht. Auch wenn das Haftungsobjekt durch Bestandteilszuschreibung größer wird, erfolgt keine Eintragung „bei der Grundschuld“ (s. nachstehend unter dd).

16

(2) Die Briefvorlage ist auch nicht deshalb erforderlich, weil das Grundbuchamt ohne die Briefe die Verfügungsbefugnis der Grundschuldgläubiger nicht prüfen kann (vgl. Meikel/Bestelmeyer, GBO, 10. Aufl., § 41 Rn. 16; Gaberdiel, ZIP 1985, 1262). Dieser Gesichtspunkt spielt nur bei einer auf einer Willenserklärung beruhenden Pfandentlassung und der dadurch notwendigen Löschung des Rechts eine Rolle, nicht jedoch dann, wenn die Flurbereinigungsbehörde das Grundbuchamt um die Berichtigung des Grundbuchs entsprechend den Festlegungen in einem Tauschplan ersucht (siehe oben unter b).

17

dd) Die Belastung des Flurstücks 10 mit den in Abteilung III unter den Nummern 6 und 7 auf Blatt 382 eingetragenen Briefgrundschulden ist dort ebenfalls nicht in den Spalten 57 zu vermerken. Der Vermerk wäre allenfalls dann anzubringen, wenn die Übertragung des Flurstücks 10 von Blatt 425 auf Blatt 382 im Grundbuch in der Weise dokumentiert würde, dass es unter einer neuen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis von Blatt 382 als selbständiges Grundstück eingetragen würde. In einem solchen Fall wären die Grundschulden zu Gesamtgrundschulden geworden, weil sie nicht nur das neue Grundstück (Flurstück 10), sondern auch weiterhin das alte, unter der laufenden Nummer 49 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück (Flurstück 48/1) belasteten (§ 1132 Abs. 1, § 1192 Abs. 1 BGB). Belastungsgegenstand wäre ein anderes Grundstück geworden. Eine solche Eintragung ist hier jedoch nicht vorzunehmen. Nach dem Tauschplan wurde ein Pfandaustausch (dazu Senat, Beschluss vom 10. Juni 2010 - V ZB 22/10, NJW 2010,

3300, 3302) in dem Sinn vorgenommen, dass die Grundschulden weiterhin ausschließlich an dem unter der laufenden Nummer 49 des Bestandsverzeichnisses von Blatt 382 bezeichneten Grundstück bestehen sollen. Das folgt daraus, dass das Flurstück 10 im Wege der dinglichen Surrogation an die Stelle des Flurstücks 48/2 getreten ist. Es hat deshalb auch dessen rechtliche Stellung erlangt, also nicht die eines selbständigen Grundstücks behalten, sondern die eines Bestandteils des unter der laufenden Nummer 49 eingetragenen Grundstücks bekommen. Diesem Grundstück muss es zugeschrieben werden (§ 890 Abs. 2 BGB, § 6 Abs. 1 Satz 1 GBO), was grundbuchtechnisch im Bestandsverzeichnis von Blatt 382 nach Maßgabe der Vorschriften in § 6 Abs. 2, 5, 6 Buchst. b und c, § 13 Abs. 1 GBV geschieht. Dass sich die in Abteilung III von Blatt 382 unter den Nummern 6 und 7 eingetragenen Grundschulden nach dem Tauschplan (ebenso nach § 1131 Abs. 1 Satz 1, 1192 Abs. 1 BGB) auf das Flurstück 10 erstrecken, wird in Abteilung III nicht vermerkt. Bei der Bestandteilszuschreibung erfolgt keine Eintragung bei der Grundschuld im Sinn von § 41 Abs. 1 Satz 1, § 42 Satz 1, § 62 Abs. 1 GBO. Die Grundschuldbriefe müssen nicht vorgelegt werden (Bauer/von Oefele/Schneider, GBO, 3. Aufl., § 41 Rn. 14 und § 62 Rn. 6; Demharter, GBO, 28. Aufl., § 41 Rn. 3; Hügel/Zeiser, GBO, 2. Aufl., § 41 Rn. 10; Hügel/Kral, aaO, § 62 Rn. 3; Meikel/Bestelmeyer, GBO, 10. Aufl., § 41 Rn. 31; Lemke/Wagner, Immobilienrecht, § 41 GBO Rn. 11; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 4052; Seehusen/Schwede/Schwantag/Wingerter, FlurbG, 8. Aufl., § 79 Rn. 4).

18

4. Nach alledem ist die Briefvorlage jedenfalls dann entbehrlich, wenn - wie hier - ein Bestandteil des haftenden Grundstücks durch dingliche Surrogation ausgewechselt wurde, ohne dass sich darüber hinaus an den Grundschulden etwas geändert hat (Seehusen/Schwede/Schwantag/Wingerter, FlurbG, 8. Aufl., § 79 Rn. 4). Das Grundbuchamt hat somit zu Unrecht die Vorlage der Grundschuldbriefe verlangt. Es ist deshalb unter Aufhebung der Entscheidung des Beschwerdegerichts anzuweisen, die Erledigung des Eintragungersuchens nicht wegen der fehlenden Grundschuldbriefe zu verweigern.

IV.

19

Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 131 Abs. 4, § 30 Abs. 2 Satz 1 KostO.