
Datum: 18.01.2007
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 Sbd 1/07
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2007:0118.15SBD1.07.00

Vorinstanz: Amtsgericht Rahden, Grundbuch von Z1 Blatt 0119

Tenor:

Das Amtsgericht Stolzenau wird als zuständiges Gericht für die grundbuchamtliche Fortführung des im Grundbuch von Z1 Blatt 0119 lfd. Nr. 242 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks bestimmt.

Gründe:

1

I.

2

Die Beteiligte zu 1) hat mit notariellem Vertrag vom 24.11.1999 (UR-Nr. xxx Notar I in S) den Beteiligten zu 2) und 3) zu je ½ Anteil ein "Gesamterbbaurecht" an einer Vielzahl von Grundstücken bestellt, die zum damaligen Zeitpunkt in mehreren Grundbüchern teilweise beim Amtsgericht Rahden, teilweise beim Amtsgericht Stolzenau geführt wurden. Auf den betroffenen Grundstücken befindet sich eine Bahnanlage, nämlich der Teilabschnitt V – S der ehemaligen Bahnstrecke O – S. Das Erbbaurecht ist für den Betrieb einer Museumseisenbahn und etwaigen Güterverkehr auf der Strecke bestellt. In § 23 des Erbbaurechtsvertrages ist beantragt, dass, weil der größte Teil der Grundstücke im Grundbuchbezirk T liegt, sämtliche mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke in ein neu anzulegendes Grundbuchblatt von V übernommen und "zu einer Parzelle" vereinigt werden sollen. In den Grundbüchern von Z1 Blatt 0119 lfd. Nr. 242 (AG Rahden) sind zwischenzeitlich sämtliche zu der Bahnanlage gehörenden, auf westfälischer Seite gelegenen Grundstücke, im Grundbuch von V Band 85 Blatt 2725 lfd. Nr. 8 sämtliche auf niedersächsischer Seite gelegenen Grundstücke durch Eintragung unter einer laufenden Nummer des Bestandsverzeichnisses zu jeweils einem Grundstück vereinigt worden.

3

Notar Heinze hat als Aktenverwahrer des Notars I mit Schreiben vom 12.10.2006 bei dem Grundbuchamt Rahden gem. § 15 GBO beantragt, das im Grundbuch von Z1 Blatt 0119 eingetragene Grundstück lfd. Nr. 242 auf das beim Amtsgericht Stolzenau geführte Grundbuchblatt V Band 85 Blatt 2725 zu übertragen und die mit dem genannten Schreiben eingereichten Unterlagen dorthin abzugeben.

Das Grundbuchamt Rahden hat mit Verfügung vom 13.10.2006 das Grundbuchamt Stolzenau um Mitteilung gebeten, ob Bedenken gegen eine Übernahme des im Grundbuch von Z1 geführten Grundstücks bestehen. Der Rechtspfleger des Amtsgerichts Stolzenau hat mit Verfügung vom 26.10.2006 mitgeteilt, er sehe die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 S. 1 GBO nicht als erfüllt an; es werde angeregt, die Akten nach § 4 Abs. 2 S. 2 GBO zur Bestimmung des zuständigen Gerichts vorzulegen. Der Rechtspfleger des Amtsgerichts Rahden hat daraufhin mit Verfügung vom 10.01.2007 die Akten dem Senat zur Bestimmung des zuständigen Gerichts vorgelegt.

II.

Der Senat ist nach den §§ 5 Abs. 1 S. 2 GBO, 5 FGG zur Bestimmung des zuständigen Grundbuchamtes berufen. Nach diesen Vorschriften ist eine Zuständigkeitsbestimmung zu treffen, wenn Grundstücke miteinander vereinigt werden sollen, über die Grundbücher von verschiedenen Grundbuchämtern geführt werden. Um einen Antrag auf Vollzug der Vereinigung bisher selbständiger Grundstücke im Grundbuch handelt es sich hier. Dies folgt aus der Bezugnahme auf § 23 des Erbbaurechtsbestellungsvertrages vom 24.11.1999, der ausdrücklich eine Vereinigung der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke "zu einer Parzelle" vorsieht. Ob mit dieser Formulierung eine weitergehende katastermäßige Verschmelzung der betroffenen Flurstücke gemeint ist, kann für die hier zu treffende Entscheidung offen bleiben, weil eine solche Verschmelzung ohnehin im Grundbuch nur vollzogen werden könnte, wenn zuvor die vorhandenen beiden Grundstücke zu einem Grundstück im Rechtssinne vereinigt worden sind (vgl. Waldner in Bauer/von Oefele, GBO, 2. Aufl., § 5, Rdnr. 6).

Bestimmungsgericht ist infolge der Verweisung auf § 5 Abs. 1 S. 1 FGG das gemeinschaftliche obere Gericht und, falls dies – wie hier - der BGH wäre, an dessen Stelle dasjenige Oberlandesgericht, zu dessen Bezirk das zuerst mit der Sache befasste Grundbuchamt gehört. Nach dem Akteninhalt ist der Antrag auf Vereinigung der in den Grundbuchbezirken S und T belegenen Grundstücke mit Schreiben des Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten vom 12.10.2006 ausdrücklich zuerst bei dem Amtsgericht Rahden mit der Bitte um Weiterleitung an das Amtsgericht Stolzenau gestellt worden. Die Zuständigkeitsbestimmung ist deshalb vom Oberlandesgericht Hamm zu treffen.

In der Sache war das Amtsgericht Stolzenau als zuständiges Grundbuchamt zu bestimmen. Im Ausgangspunkt trennt allerdings § 5 Abs. 1 S. 2 GBO die Entscheidung über die Zuständigkeit von derjenigen über die sachlichen Voraussetzungen für die Eintragung einer Grundstücksvereinigung nach § 5 Abs. 2 GBO. Daraus folgt, dass der Senat als Bestimmungsgericht keine Entscheidung über die Eintragung der Vereinigung treffen kann, die abschließend allein dem als zuständig bestimmten Grundbuchamt obliegt. Die an Gesichtspunkten der Zweckmäßigkeit zu orientierende Entscheidung über die Zuständigkeit kann jedoch nicht ohne Rücksicht auf den voraussichtlichen Erfolg des Antrags auf Vereinigung der Grundstücke vorgenommen werden. Denn dem Grundbuchamt Stolzenau kann nur dann eine Übernahme des Bestandes der im Grundbuchbezirk S belegenen Grundstücke zugemutet werden, wenn zumindest überwiegende Aussichten auf den Erfolg des Eintragungsantrages auf Vereinigung der Grundstücke bestehen.

10

So liegen die Dinge hier: Von der Regel, dass die an der Vereinigung beteiligten Grundstücke im Bezirk desselben Grundbuchamtes liegen (§ 5 Abs. 2 S. 1 GBO), kann abgewichen werden, wenn hierfür, insbesondere wegen der Zusammengehörigkeit baulicher Anlagen und Nebenanlagen, ein erhebliches Bedürfnis besteht (S. 2 derselben Vorschrift), welches glaubhaft zu machen ist, ohne in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden zu müssen (S. 4 der Vorschrift). Der Gesetzgeber hat durch das weitere Regelerfordernis in § 5 Abs. 2 S. 1 GBO, dass es sich um aneinandergrenzende Grundstücke handeln muss, den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen den zu vereinigenden Grundstücken gewährleisten wollen. Dieser Gesichtspunkt ist in gleicher Weise für die Prüfung maßgebend, ob ein erhebliches Bedürfnis für die Zulassung der Vereinigung nicht in einem gemeinsamen Grundbuchbezirk gebuchter Grundstücke besteht (vgl. Waldner, a.a.O., §§ 5, 6, Rdnr. 36 f.). Nach dem vorliegenden Erbbaurechtsbestellungsvertrag handelt es sich bei den betroffenen Grundstücken um eine einheitliche Bahnanlage, also eine zusammengehörende wirtschaftliche Einheit. Ein erhebliches Bedürfnis für die Vereinigung der betroffenen Grundstücke ergibt sich aus der Bestellung eines einheitlichen Erbbaurechtes an den Grundstücken für die Beteiligten zu 2) und 3). Rechtlich kann ein solches Erbbaurecht nur entweder an einem einheitlichen Grundstück im Rechtssinne oder als Gesamterbbaurecht an mehreren Einzelgrundstücken begründet werden. Trotz der auf die zuletzt genannte Alternative bezogenen Bezeichnung in dem Erbbaurechtsbestellungsvertrag ist – wie die beantragte Vereinigung sämtlicher mit dem Erbbaurecht zu belastender Grundstücke zeigt – ersichtlich ein Erbbaurecht an einem einheitlichen Grundstück gemeint. Die Eintragung eines Erbbaurechtes an einem einheitlichen Grundstück ist der in §§ 6 a Abs. 1 S. 1, 5 Abs. 2 S. 1 GBO ausdrücklich vorgesehene Regelfall, von dem nur unter den besonderen Voraussetzungen des § 6 a Abs. 1 S. 2 GBO durch Eintragung eines Gesamterbbaurechtes an mehreren Einzelgrundstücken abgewichen werden soll. Die Beteiligten zu 1) bis 3) haben deshalb im Sinne dieser auch vom Gesetz gewollten Vereinfachung ein gerechtfertigtes Interesse an einer rechtlichen Vereinigung der mit dem Erbbaurecht zu belastenden Grundstücke. Deren räumlicher Zusammenhang im Sinne des Aneinandergrenzens der Grundstücke ist durch den Verlauf der Bahntrasse und die bereits erfolgte Eintragung der Vereinigung der jeweils in den beiden Grundbuchbezirken gebuchten Grundstücke gewahrt. Aufgrund des Vorbehalts in Art. 119 Nr. 3 EGBGB erlassene landesrechtliche Sondervorschriften, die eine Vereinigung von Grundstücken beschränken, bestehen für die Länder Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen nicht (vgl. Waldner a.a.O., §§ 5, 6, Rdnr. 8). Für eine Besorgnis der Verwirrung infolge einer Vereinigung (§ 5 Abs. 1 S. 1 GBO) ergeben sich nach dem bisherigen Grundbuchstand keine greifbaren Anhaltspunkte.

11

Unter Zweckmäßigkeitsgesichtspunkten erscheint es sinnvoll, dass die Fortführung des Grundbuchbestandes mit der Aussicht auf eine Eintragung der Vereinigung von demjenigen Grundbuchamt durchgeführt wird, in dessen Bestand der überwiegende Teil der betroffenen Grundstücke geführt wird. Die Beteiligten zu 1) bis 3) haben in dem Erbbaurechtsbestellungsvertrag ausdrücklich beantragt, sämtliche zu vereinigenden Grundstück im Grundbuchamt Stolzenau zu führen, weil im dortigen Bezirk der größte Teil der betroffenen Grundstücke liege. Der Senat hat keinen Anlass, an dieser Angabe zu zweifeln, zumal sich aus dem vorgelegten Ratsbeschluss der Beteiligten zu 2) vom 28.10.1999 ergibt, dass der von ihr zu tragende Anteil lediglich $\frac{1}{4}$ des mit 50.000,00 DM insgesamt vereinbarten Erbbauzinses beträgt.
