

Geleitwort

Hinter jedem guten Notar stehen seine Mitarbeiter, die den reibungslosen Ablauf im Notariat sicherstellen.

Der Beruf der Notarfachangestellten ist ein spannender und vielfältiger Beruf, der in Anforderung und Verantwortung weit über einen „gewöhnlichen“ Bürojob hinausgeht. Immobilienkäufe, Testamente, Unternehmensgründungen, Eheverträge, Scheidungsvereinbarungen und einiges mehr – über die ganze Bandbreite notarieller Tätigkeiten müssen auch Sie als Mitarbeiter im Notariat tiefgehende Kenntnisse haben. Nur mit Ihrer Unterstützung kann der Notar sein Büro erfolgreich führen.

Wie kann man Sie möglichst gezielt und effizient unterstützen, um eine bestmögliche Ausbildung zum Notarfachangestellten zu absolvieren? Diese Frage haben wir uns als Notarkasse gemeinsam mit Autoren aus der Praxis, nämlich Notarinnen und Notare, Notarassessoren und Büroleitern gestellt. Zusammen mit dem Deutschen Notarverlag wurde die „*Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte*“ ins Leben gerufen. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, Auszubildende während ihrer anspruchsvollen Ausbildungszeit und Berufsanfänger bei ihrem Einstieg in den komplexen Büroalltag zu unterstützen. Auch für Quereinsteiger zur Vermittlung von Grundlagen und für den erfahrenen Notarfachangestellten als Nachschlagewerk ist die Reihe gut geeignet.

Pro Band vermitteln die Autoren dieser Reihe anschaulich die komplette Bandbreite eines notariellen Fachgebiets von den Grundlagen bis hin zu komplexeren Fallgestaltungen. Um Ihnen die Anwendung des Erlernten zu erleichtern, enthält jedes Buch ein Kapitel zur Wissensüberprüfung. Die Lösungsvorschläge verbinden bereits einzelne Fachgebiete miteinander und geben so Gelegenheit zur Vertiefung der gewonnenen Fähigkeiten.

Mit „*Grundbuch lesen und verstehen*“ gelingt es Sonja Pelikan, Notarin in Waldsassen, den Grundbuchinhalt und das Grundbuchverfahren in verständlicher und praxisnaher Weise zu erläutern. Der Band ermöglicht demjenigen, der sich als Neu- oder Quereinsteiger nur einen Überblick über den Grundbuchinhalt verschaffen will, einen schnellen Zugang, und beinhaltet darüber hinaus auch das „Kleine Einmaleins“ des formellen und materiellen Immobiliarsachenrechts im Rahmen der Notarfachangestelltenausbildung.

Dr. Tilman Götte

Präsident der Notarkasse A.d.ö.R., München

Vorwort

Das Grundbuch lesen und verstehen zu können zählt zu den absoluten Grundlagen im Notaralltag. In jedem Notariat werden täglich das Grundbuch eingesehen, der (wesentliche) Grundbuchinhalt in Entwurfsmuster übertragen und Vollzugsmitteilungen auf ihre Richtigkeit hin überprüft. Das Grundbuch ist (neben dem Handelsregister) Dreh- und Angelpunkt der meisten Notarurkunden, so dass jeder Mitarbeiter im Notariat – gleich in welcher Funktion – zwangsläufig mit dem Grundbuch in Berührung kommt.

Das Skript ist so konzipiert, dass es jedem Mitarbeiter entsprechend seiner Qualifikationsstufe das nötige Rüstzeug im Umgang mit dem Grundbuch vermittelt: Es führt vom Einfachen zum Schweren, vom Allgemeinen zum Konkreten und vom Praxisbezogenen zum Theoretischen.

So ist der Erste Teil dazu bestimmt, grundlegende Begriffe wie Grundstück und Flurstück zu erklären, das Zusammenspiel von Grundbuchamt und Vermessungsamt plastisch zu beschreiben und darüber hinaus die verschiedenen Grundbuchrechercheformen darzustellen.

Die ersten beiden Abschnitte (A und B) im Zweiten Teil dienen (ebenso wie der Erste Teil) der erläuternden Beschreibung des Grundbuchs und seines Inhalts. Es werden die einzelnen Abteilungen (mit konkreten Beispielen) dargestellt und es wird jede Spalte in den einzelnen Abteilungen erklärt. Wer sich nur einen ersten Überblick über das Grundbuch verschaffen will, mag es dabei bewenden lassen.

Die beiden folgenden Abschnitte (C und D) dienen dazu, den zuvor abstrakt beschriebenen Inhalt der Abteilungen II und III mit „Leben zu füllen“. Die in der Notarpraxis häufig vorkommenden Belastungen und Vermerke in diesen Abteilungen werden zusammenfassend dargestellt und kurz erläutert. Diese Abschnitte sind damit der erste Einstieg in die gesondert zu diesen Themen erschienenen Skripte (*Grundbuch – Rechte in Abt. II* von Bernadette Kell und *Grundschulden* von Michael Gutfried), welche sich ausführlicher dieser Thematik widmen.

Die drei letzten Abschnitte (E bis G) beinhalten den dogmatischen Unterbau zum Vorangegangenen und runden damit das Thema „Grundbuchrecht“ in theoretischer Hinsicht ab. Es werden die verschiedenen rechtlichen Funktionen des Grundbuchs erläutert und darüber hinaus die rechtliche Dogmatik des Eigentumserwerbs sowie des Erwerbs dinglicher Rechte behandelt. Ferner werden die Grundzüge des Grundbuchverfahrens dargestellt – samt einem kleinen Ausflug in das Kostenrecht des Grundbuchverfahrens.

Insbesondere die letzten drei Abschnitte setzen ein Arbeiten am Gesetzestext (welcher jeweils auszugsweise abgedruckt ist) voraus und richten sich daher vor allem an (angehende) Notarfachangestellte bzw. Prüflinge.

Der Dritte Teil dient vorrangig der Prüfungsvorbereitung. Die bereits am Ende der einzelnen Abschnitte abgedruckten Fragen sind hier zusammenfassend samt ausführlicher Lösung dargestellt.

Die zahlreichen Anlagen, welche fiktive Beispiele von einzelnen Grundbuchauszügen, Vollzugsmitteilungen und Veränderungsnachweisen beinhalten, dienen der besonderen Praxisnähe.

Sonja Pelikan

Waldsassen, September 2018

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
§ 1 Einleitung Grundstück und Flurstück – Grundbuch und Flurkarte ..	15
A. Unterschied Grundstück – Flurstück	15
I. Was gilt, wenn nur ein Flurstück eines aus mehreren Flurstücken bestehen- den Grundstücks veräußert oder belastet werden soll?	15
II. Wie kommt es dazu, dass ein Grundstück aus mehreren Flurstücken besteht? ..	15
B. Ineinandergreifen von Grundbuch und Flurkarte	15
C. Die Flurkarte und der Fortführungsnachweis	16
I. Zentrale Bedeutung der Flurkarte bei Kauf- bzw. Überlassungsverträgen	16
1. Leichte Erkennbarkeit der wahren räumlichen Ausdehnung des Grund- stücks	16
2. Leichte Erkennbarkeit von Privatwegen bzw. gesonderten Garagenstell- plätzen	16
3. Leichte Erkennbarkeit von unerschlossenen Grundstücken	17
II. Flurkartenabruf und Kosten	18
III. Gebäudeeinmessung	18
IV. Ablauf der Vermessung bei Grundstücksteilung	18
V. Der Fortführungsnachweis (betreffend die Zerlegung eines Grundstücks) ...	19
1. „FN-Nummer“	19
2. Bisheriger und neuer Nachweis	19
3. Angaben zu Buchung und Eigentum	20
4. Flurkarte	20
5. Vorschlag zur Vereinigung und Verschmelzung der Flurstücke	21
VI. Der weitere Weg des Fortführungsnachweises („Zerlegung“)	22
VII. Rechtliche Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung und Verschmelzung .	22
1. Rechtliche Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung	22
2. Verschmelzung	23
a) Bisheriger und neuer Nachweis in unserem Beispielfall	24
b) Eigentumsverhältnisse	24
c) Flurkarte	25
VIII. Teilflächenkauf: Reihenfolge von Vermessung und Beurkundung	26
1. Beurkundung vor Vermessung	26
2. Beurkundung nach Vermessung	26
3. Vor- und Nachteile	27
4. Was prüft das Vermessungsamt nicht?	27
D. Gebäude als Bestandteil des Grundstücks	27
E. Grundstücksgleiche Rechte	27
F. Grundbuchrecherche und Einreichungsformen beim Grundbuchamt	28
I. Suchmöglichkeiten und ihre jeweiligen Vor- und Nachteile	28
1. Zugang für jedes Bundesland gesondert	28
2. Recherchemöglichkeiten	28
a) Recherchevarianten und Eingabe verschiedener „Suchbegriffe“	28
aa) Grundbuchrecherche	28
bb) Flurstücks- und Eigentümerrecherche	29
b) Aktualitätsnachweis	30
c) Einsicht in die Markentabelle	30
II. Grundbuch und Grundakten	31
III. Einsichtsinteresse und Besonderheiten bei isolierter Grundbucheinsicht	32
1. Gewährung der Grundbucheinsicht durch das Grundbuchamt selbst	32
2. Gewährung der Grundbucheinsicht durch den Notar	32

IV. Grundbuchvorlage – in Papierform oder elektronisch?	33
G. Fragen zu § 1	33
§ 2 Grundbuch lesen und verstehen	35
A. Aufbau des Grundbuchs	35
I. Aufschrift (= Titelseite)	35
II. Bestandsverzeichnis	35
1. Spalten 1–4 des Bestandsverzeichnisses	36
a) Spalte 1	36
b) Spalte 2	37
c) Spalte 3	37
d) Spalte 4	37
2. Spalten 5–8 des Bestandsverzeichnisses („Veränderungen“)	37
a) Spalte 5 und 6: Bestand und Zuschreibung	38
b) Spalte 7 und 8: Abschreibungen	38
III. Erste Abteilung (Eigentumsverhältnisse)	38
1. Spalte 1 und 2	39
a) Grundbuchmäßige Bezeichnung des Eigentümers	39
b) Bruchteile / Gemeinschaftsverhältnis	39
2. Spalte 3 und 4	40
IV. Zweite Abteilung („Vermerke“ sowie dingliche Belastungen mit Ausnahme von Grundpfandrechten und Rentenschulden)	40
1. Spalte 1–3: Eintragung von Lasten und Beschränkungen	41
a) Spalte 1	41
b) Spalte 2	41
c) Spalte 3	42
2. Spalte 4–7: Veränderungen und Löschungen	42
a) Spalte 4 und 5: Veränderungen	43
b) Spalte 6 und 7: Löschungen	43
V. Dritte Abteilung (Grundpfandrechte, Rentenschulden)	44
1. Spalte 1–4: Eintragung von Belastungen	44
2. Spalte 5–10: Veränderungen und Löschungen	45
a) Spalte 5–7: Veränderungen	46
b) Spalte 8–10: Löschungen	46
VI. Fragen zu Teil A „Aufbau des Grundbuchs“	46
B. Die verschiedenen Arten von Grundbüchern	47
I. Erbbaurechtsgrundbuch	47
II. Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch	48
1. Entstehung von Wohnungs- und Teileigentum	48
2. Funktion der Teilungserklärung samt Aufteilungsplänen	50
III. Wohnungs- und Teilerbbaurechtsgrundbuch	50
IV. Grundbuch für Fischereirecht	50
V. Fragen zu Teil B „Arten von Grundbüchern“	51
C. Überblick über die häufigsten Eintragungen in Abt. II und deren Bedeutung	51
I. Dienstbarkeit	51
1. Grunddienstbarkeit	51
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	52
II. Nießbrauchrecht	52
III. Reallast	53
IV. Leibgeding („Leibzucht“, „Altenteil“, „Auszug“)	54
V. (Auflassungs-)Vormerkung	54
VI. Vorkaufsrecht	55
1. Vorkaufsrecht ≠ Ankaufsrecht	55
2. Verschiedene Varianten eines dinglichen Vorkaufsrechts	56

VII. Miteigentümergeinschaft	56
VIII. Erbbaurecht	57
IX. Vermerke	57
1. Zwangsversteigerungsvermerk / Zwangsverwaltungsvermerk	57
2. Insolvenzverfahrensvermerk	57
3. Testamentsvollstreckungsvermerk	58
4. Nacherbenvermerk	58
5. Vermerke nach dem BauGB (insbesondere Sanierungsgebiet, Umlegungsgebiet)	58
6. Widersprüche	59
X. Fragen zu Teil C „Eintragungen in Abt. II“	59
D. Überblick über die häufigsten Eintragungen in Abt. III und deren Bedeutung	59
I. Buchgrundschuld als häufigste Abt. III – Belastung	59
1. Grundschuld als Kreditsicherungsmittel	60
2. Sicherungsabrede	60
3. Bestellungsurkunde	61
4. Abtretung, Löschung, Pfandfreigabe	61
a) Abtretung	61
b) Löschung	62
c) Pfandfreigabe	62
II. Briefgrundschuld	62
III. Hypothek	62
IV. Fragen zu Teil D „Eintragungen in Abt. III“	63
E. Bedeutung und Funktionen des Grundbuchs	63
I. Bedeutung des Grundbuchs	63
II. Funktionen des Grundbuchs	64
1. Buchungs- und Übertragungsfunktion	64
2. Beweisfunktion	65
a) Vermutung der Richtigkeit	65
b) Wie kommt es in Ausnahmefällen zur Grundbuchunrichtigkeit?	65
aa) Eintritt von Rechtsänderungen außerhalb des Grundbuchs	65
(1) Eintritt des Todesfalles	65
(2) Veränderungen der Mitglieder einer Erbengemeinschaft oder Veränderungen im Gesellschafterbestand bei einer GbR, Begründung von Gütergemeinschaft	66
(3) Gesellschaftsrechtliche Umwandlungsvorgänge	66
(4) Abtretung von Briefgrundschulden	66
(5) Erlöschen von dinglichen Rechten	67
bb) Unwirksame Rechtsänderungsakte	67
3. Gutgläubenswirkung	67
a) Gutgläubiger Eigentumserwerb	67
aa) Erwerb vom Nicht-Eigentümer	67
bb) Erwerb vom nichtverfügbaren Eigentümer	68
(1) Anordnung von Testamentsvollstreckung (Testamentsvollstreckungsvermerk)	68
(2) Eröffnung des Insolvenzverfahrens (Insolvenzvermerk)	68
b) Gutgläubiger lastenfreier Erwerb	68
c) Gutgläubiger Erwerb von dinglichen Rechten (bei Begründung eines dinglichen Rechts)	69
d) Was ist nicht von der Gutgläubenswirkung umfasst?	69
III. Übergeordnete Prinzipien des Sachenrechts	69
1. Absolutheit der dinglichen Rechte	69
2. Typenzwang des Sachenrechts („numerus clausus“)	70
3. Bestimmtheitsgrundsatz	70

4. Trennungs- und Abstraktionsprinzip	71
a) Trennungsprinzip als Ausgangspunkt des Abstraktionsprinzips	71
b) Wesen des Abstraktionsprinzips	71
c) Formelles und materielles Konsensprinzip im Grundbuchverfahren	72
5. Prioritätsgrundsatz	73
a) Zivilrechtliches Rangverhältnis von Rechten (§ 879 BGB) und seine Bedeutung	73
aa) Der Rang von Rechten	73
bb) Die Bedeutung des Ranges in der Zwangsvollstreckung	74
cc) Rangänderung § 880 BGB	75
b) Grundbuchverfahrensrechtliche Absicherung des Prioritätsgrundsatzes §§ 17, 45 GBO	75
IV. Fragen und Antworten zu Teil E „Bedeutung und Funktion des Grundbuchs“	76
F. Grundzüge des Grundbuchverfahrens	77
I. Grundbuchamt	77
II. Antragsgrundsatz	77
1. Antragsberechtigung	77
a) Antrag des Betroffenen und/oder Begünstigten	77
b) Antrag des Urkundsnotars § 15 Abs. 2 GBO	78
2. Wesen und Wirkung des Antrags	78
a) Verfahrensiniciierung durch den Antrag	78
b) Bedingungsfeindlichkeit des Antrags	79
c) Form des Antrags und seiner Rücknahme	79
d) Materielle Wirkungen des Antrags	79
3. Ausnahmen vom Antragsgrundsatz	80
a) Eintragung einer Vormerkung von Amts wegen (§ 18 Abs. 2 GBO)	80
b) Eintragung aufgrund behördlichen Ersuchens (§ 38 GBO)	80
III. Bewilligungsgrundsatz (formelles Konsensprinzip)	80
1. Wesen des formellen Konsensprinzips	80
a) Materielles Konsensprinzip als Gegenstück	81
b) Formelles Konsensprinzip	81
aa) Verfahrensbeschleunigung	81
bb) Möglichkeit der Grundbuchunrichtigkeit aufgrund eingeschränkten Prüfungsumfanges	82
2. Bewilligung i.S.d. § 19 GBO	82
a) Bewilligungsberechtigung	83
aa) Betroffen i.S.d. § 19 GBO (Bewilligungsmacht)	83
bb) Bewilligungsbefugnis	83
b) Inhalt und Form der Bewilligung	84
aa) Inhalt der Bewilligung	84
bb) Form der Bewilligung	85
c) Ausnahmen vom Bewilligungsgrundsatz	86
aa) Bewilligung bei subjektiv-dinglichen Rechten	86
bb) Löschung von Rechten auf Lebenszeit und Löschung zeitlich be- schränkter Rechte	87
cc) Berichtigung des Grundbuchs aufgrund Unrichtigkeitsnachweises .	88
(1) Grundbuchunrichtigkeit und Berichtigungsanspruch	88
(2) Berichtigung aufgrund Unrichtigkeitsnachweises oder Berich- tigungsbewilligung	89
(3) Exkurs: Bloße Richtigstellung	90
IV. Voreintragungsgrundsatz	90
1. Regelfall: Erfordernis der Voreintragung § 39 Abs. 1 GBO	90
2. Ausnahmen vom Erfordernis der Voreintragung	91

V. Materielles Konsensprinzip	92
1. Eigentumswechsel mittels Auflassung und ohne Auflassung	92
2. Nachweis der Auflassung <-> Vorlagesperre für Grundbuchvollzug im Notaralltag	92
a) Ausgesetzte Auflassung	93
b) Kopier- bzw. Anlagelösung	93
c) Bewilligungslösung	93
VI. Vorlage des Grundpfandrechtsbriefs	94
VII. Vollzugsmitteilung, Zwischenverfügung, Zurückweisung	94
1. Eintragung als Regelfall der Entscheidung	94
a) Eintragung als positives Ergebnis der vorgenommenen Prüfung	94
b) Personenkreis der Eintragungsbekanntmachung	95
c) Inhalt der Vollzugsmitteilung	96
2. Zwischenverfügung	97
3. Zurückweisung	98
VIII. Exkurs: Kosten im Grundbuchverfahren	98
1. Eintragungen in Abteilung I	98
2. Eintragung von Vormerkung und Widerspruch	99
3. Sonstige Eintragungen in Abt. II und Abt. III	100
4. Sonstige Eintragungen	101
5. Kostenfreie Eintragungen	102
IX. Fragen zu Teil F „Grundzüge des Grundbuchverfahrens“	102
G. Zusammenfassung der rechtlichen Dogmatik zum Eigentumserwerb sowie zum Er- werb dinglicher Rechte an Immobilien	103
I. Formen des Eigentums	103
II. Arten des Eigentumserwerbs und Erwerbs dinglicher Rechte	103
III. Voraussetzungen des rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerbs	104
1. Dingliche Einigung	104
2. Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch	106
3. Einig sein zum Zeitpunkt der Eintragung	106
4. Verfügungsbefugnis	106
IV. Voraussetzungen des gutgläubigen Eigentumserwerbs	107
1. Unrichtigkeit des Grundbuchs und Legitimation des Veräußerers	108
2. Erwerb durch Rechtsgeschäft (im Sinne eines Verkehrsgeschäfts)	108
3. Guter Glaube des Erwerbers zum maßgeblichen Zeitpunkt	109
4. Kein Widerspruch gegen die Richtigkeit im Grundbuch eingetragen	109
V. Voraussetzungen des rechtsgeschäftlichen Erwerbs dinglicher Rechte an Immobilien	109
§ 3 Prüfe Dein Wissen: Fragen und Antworten	111
A. Fragen und Antworten zu § 1 Einführung	111
B. Fragen und Antworten zu § 2 Grundbuch lesen und verstehen	115
I. Fragen und Antworten zu Teil A „Aufbau des Grundbuchs“	115
II. Fragen und Antworten zu Teil B „Arten von Grundbüchern“	117
III. Fragen und Antworten zu Teil C „Eintragungen in Abt. II“	120
IV. Fragen und Antworten zu Teil D „Eintragungen in Abt. III“	124
V. Fragen und Antworten zu Teil E „Bedeutung und Funktion des Grundbuchs“	127
VI. Fragen und Antworten zu Teil F „Grundzüge des Grundbuchverfahrens“	133
Anhang	141
Stichwortverzeichnis	183

§ 1 Einleitung Grundstück und Flurstück – Grundbuch und Flurkarte

A. Unterschied Grundstück – Flurstück

Dreh- und Angelpunkt des Grundbuchs und auch der digitalen Flurkarte ist das Grundstück **1** sowie das Flurstück.

Unter einem Grundstück versteht man einen katastermäßig erfassten Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch unter **einer** laufenden Nummer (= erste Spalte im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs) vorgetragen ist.

- In den meisten Fällen ist unter einer laufenden Nummer im Grundbuch auch **nur eine Flurstücknummer** aufgeführt. In diesem Fall sind Flurstück und Grundstück deckungsgleich.
- Es ist aber auch möglich, dass unter einer laufenden Nummer im Grundbuch **mehrere Flurstücknummern** aufgeführt sind. Jedes dieser Flurstücke hat in der realen Natur seine eigenen Grenzsteine und ist in der Flurkarte des Vermessungsamtes als gesondertes Flurstück ausgewiesen, gleichwohl handelt es sich dann bei den mehreren Flurstücken nur um ein Grundstück im Rechtssinne.

Ein **Grundstück im Rechtssinne** kann also aus *einem oder mehreren* Flurstücken im katastermäßigen Sinne bestehen – nicht aber umgekehrt. **2**

I. Was gilt, wenn nur ein Flurstück eines aus mehreren Flurstücken bestehenden Grundstücks veräußert oder belastet werden soll?

Wenn nur ein Flurstück eines Grundstücks, das aus mehreren Flurstücken besteht, verkauft oder übergeben werden soll, muss die Grundstücksvereinigung der Flurstücke aufgehoben werden. Dies erfolgt entweder im Wege eines Zwischenschrittes dadurch, dass die betreffenden Flurstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer eigenen laufenden Nummer aufgeführt werden, oder schlicht dadurch, dass ein Flurstück im Zuge der Eigentums-umschreibung auf eine andere Grundbuchblattstelle übertragen wird. Eine (erneute) Vermessung ist nicht erforderlich, da das Flurstück ja gerade schon katastermäßig vermessen ist. **3**

Soll ein aus mehreren Flurstücken bestehendes Grundstück mit einer Grundschuld belastet werden, so muss die Grundstücksvereinigung zuvor aufgehoben werden. Demgegenüber ist die Bestellung einer Dienstbarkeit an einem (mit weiteren Flurstücken rechtlich vereinigten) Flurstück ohne Aufhebung der rechtlichen Vereinigung möglich.

II. Wie kommt es dazu, dass ein Grundstück aus mehreren Flurstücken besteht?

Wenn unter einer laufenden Nummer im Grundbuch (d.h. rechtlich als ein Grundstück) mehrere Flurstücke eingetragen sind, sind diese Flurstücke meist durch Herausmessung von Teilflächen aus einem ehemaligen größeren Flurstück entstanden und es steht die Aufhebung der bestehenden Grundstücksvereinigung (sofern gewünscht) noch aus, oder es wurden umgekehrt im ersten Schritt mehrere juristisch selbständige Grundstücke rechtlich vereinigt (bzw. eines oder mehrere einem anderen als Bestandteil zugeschrieben), um in einem weiteren Schritt (sofern gewünscht) diese rechtlich zu einem Flurstück (beim Vermessungsamt) verschmelzen zu lassen. Häufig ist also der Umstand, dass ein Grundstück aus mehreren Flurstücken besteht, nur ein vorübergehender Zustand. **4**

B. Ineinandergreifen von Grundbuch und Flurkarte

Was ein Grundstück im Rechtssinn ist und welche räumlichen Ausdehnungen dieses hat, kann man also nicht optisch durch die in der Natur vorhandenen Zäune oder sonstigen natür- **5**

lichen „Grenzen“ (wie z.B. Bach, Straße) erkennen, sondern nur anhand der Flurkarte in Kombination mit dem Grundbuchbeschrieb. In der Flurkarte sind die in der Natur vorhandenen, gesetzten Grenzsteine eines Flurstücks eingezeichnet und jedem Flurstück ist vom Vermessungsamt eine Flurstücknummer zugewiesen. Diese vom Vermessungsamt einem Flurstück zugewiesenen Angaben (Flurstücknummer, Bezeichnung, Bewirtschaftungsart und Größe) werden vom Grundbuchamt übernommen und sind in dem Grundbuchbeschrieb ausgewiesen. Jede Veränderung des räumlichen Zuschnitts eines Flurstücks erfolgt über das Vermessungsamt und wird dem Grundbuchamt mittels des sogenannten Fortführungsnachweises mitgeteilt; das Grundbuchamt übernimmt die Veränderungen sodann in das Grundbuch.

Umgekehrt meldet das Grundbuchamt dem Vermessungsamt auch jeden Eigentumswechsel, damit die in den Datenbanken des Vermessungsamtes enthalten Angaben zu den Eigentumsverhältnissen stets aktuell sind (§ 2 Rdn 8).

C. Die Flurkarte und der Fortführungsnachweis

I. Zentrale Bedeutung der Flurkarte bei Kauf- bzw. Überlassungsverträgen

- 6 Ob zur Vorbereitung von Kauf-/Überlassungsverträgen standardmäßig Flurkarten abgerufen werden oder nicht, wird von den Notaren unterschiedlich gehandhabt. Da es insoweit keine gesetzlichen Vorgaben gibt, sollten Sie sich an die Philosophie in Ihrem Notariat halten. An dieser Stelle will ich Sie nur hinsichtlich der zentralen Bedeutung der Flurkarte sensibilisieren und die Vorteile aufzeigen, welche mit einer vorherigen routinemäßigen Einsicht in die Flurkarte verbunden sind.

Es ist zwar grundsätzlich Aufgabe der Beteiligten dem Notar „Ross und Reiter“ zu nennen, mithin den Vertragsgegenstand richtig und vollständig mitzuteilen, und nicht die Pflicht des Notars dies investigativ zu erforschen bzw. zu hinterfragen. Allerdings sollten die Beteiligten (überobligationsgemäß) durch das Notariat in naheliegenden Fällen hinsichtlich möglicher Probleme sensibilisiert werden.

1. Leichte Erkennbarkeit der wahren räumlichen Ausdehnung des Grundstücks

- 7 Da die Grenzsteine nicht immer ohne weiteres erkennbar sind bzw. deren genaue Lage selbst bei Erkennbarkeit eher selten vom Käufer geprüft wird, kann über die räumliche Ausdehnung des Grundstücks nur die Flurkarte verbindlich Auskunft geben. Die in der Natur optisch wahrgenommene Begrenzung (insbesondere Einzäunung) wird von den Beteiligten oft als „Grundstücksgrenze“ angesehen, jedoch stimmt diese nicht zwangsläufig mit der „echten“ juristischen Grenze überein. Vertragsgegenstand ist aber grundsätzlich das Grundstück bzw. Flurstück mit der räumlichen Ausdehnung, wie es im Kataster (= Flurkarte) erfasst ist.

Es kann vorkommen, dass Teile des Nachbargrundstücks in den eigenen Garten „optisch“ integriert und eingezäunt sind und somit eine Fehlvorstellung über die rechtliche Ausdehnung des Grundstücks besteht. Dies kann „historisch“ dadurch entstanden sein, dass z.B. die Nachbarn eng verwandt waren und man sich bei der tatsächlichen Nutzung der Grundstücke über die juristischen Grenzen aufgrund der familiären Verbundenheit faktisch hinweggesetzt hat.

2. Leichte Erkennbarkeit von Privatwegen bzw. gesonderten Garagenstellplätzen

- 8 Wenn die Mandanten dem Notar einfach nur die vertragsgegenständliche Flurstücknummer mitteilen und keine Einsicht in die Flurkarte gemacht wird, kann es leicht passieren, dass sich Garagen- oder sonstige Kfz-Stellplätze auf einem gesonderten Grundstück befinden und diese übersehen werden. Auch besteht das Risiko, dass ein Miteigentumsanteil an einem

Privatweg oder an einer sonstigen Gemeinschaftsfläche übersehen wird, weil die Mandanten dies fälschlicherweise für einen Bestandteil des mitgeteilten Flurstücks halten, obwohl es sich hierbei in Wirklichkeit um ein gesondertes Flurstück handelt.

Hinweis

Dass es zusätzlich zum eigentlichen Grundstück noch einen Miteigentumsanteil an einem Privatweg gibt, kann anhand des aufgerufenen Grundbuchblattes nicht immer „erraten“ werden. Es wird nämlich von den Rechtspflegern beim Grundbuchamt unterschiedlich gehandhabt, ob sie den Miteigentumsanteil (z.B. $\frac{1}{10}$ Miteigentumsanteil) am Privatweg (durch Zubuchung) auf demselben Grundbuchblatt buchen wie das Hauptgrundstück, oder ob sie den ganzen Privatweg auf einem eigenen Grundbuchblatt buchen und sämtliche „Anlieger“, die einen Miteigentumsanteil an dem betreffenden Privatweg innehaben, in diesem weiteren Grundbuchblatt in Abt. I mit ihrer jeweiligen Miteigentumsquote eintragen. In letzterem Fall ist der Verkäufer, der sein Hausgrundstück verkauft, somit an zwei Grundbuchblattstellen eingetragen.

9

3. Leichte Erkennbarkeit von unerschlossenen Grundstücken

Es kommt zwar extrem selten vor, ist aber nie auszuschließen, dass das vertragsgegenständliche Grundstück ein „Inselgrundstück“ ist, d.h. weder an eine öffentliche Straße anschließt, noch ein privater Wegeanteil existiert, noch die Erschließung durch ein im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht abgesichert ist. Der Umstand, dass es sich bei einem Grundstück um ein „Inselgrundstück“ handelt bzw. handeln könnte, kann anhand der Flurkarte erkannt werden. Falls tatsächlich ein Inselgrundstück gegeben sein sollte, sieht das Gesetz zwar in § 917 BGB ein sog. Notwegerecht vor, jedoch ist dies mit der Zahlung einer Geldrente verbunden.

10

Hinweis

Die Erschließung durch ein dingliches Geh- und Fahrrecht kann man manchmal bereits daran (schön) erkennen, dass bei dem begünstigten (vertragsgegenständlichen) Grundstück das betreffende Geh- und Fahrrecht „aktiv“ im Grundbuch im Bestandsverzeichnis vermerkt ist (sog. „**Herschvermerk**“ oder „**Aktivvermerk**“). Dies ist aber nicht regelmäßig der Fall, da das Geh- und Fahrrecht (=Dienstbarkeit) lediglich als Belastung in Abt. II im Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks eingetragen werden muss, d.h. der Aktivvermerk am „herrschenden“ Grundstück wird allenfalls auf Antrag zusätzlich eingetragen und dies ist eher die Ausnahme als die Regel.

11

Ohne Herrschvermerk kann man das Vorhandensein eines dinglichen Geh- und Fahrrechts nur dadurch „ermitteln“, dass man (kostenpflichtig) auch das Grundbuchblatt des betreffenden (potentiell belasteten) Nachbargrundstücks abrufen, über welches die Erschließung erfolgen müsste und prüft, ob an dem betreffenden Nachbargrundstück in Abt. II eine entsprechende Dienstbarkeit zugunsten des eigenen Grundstücks eingetragen ist.

Nachfolgend ist ein Ausschnitt aus einer digitalen Flurkarte abgebildet:

12

Wenn nun als Vertragsgegenstand z.B. nur das Flst. 510/61 von den Mandanten genannt worden ist, drängt sich bereits beim ersten Blick auf die Flurkarte die Frage auf, ob es sich nicht bei den Flst. 510/88 bis Flst. 510/95 um einzelne Garagengrundstücke und bei dem Flst. 510/80 um das Zufahrtsgrundstück zu den Garagen und bei Flst. 510/81 um ein weiteres Gemeinschaftsgrundstück (z.B. für das Müllhäuschen) handelt, mit der Folge, dass neben dem Flst. 510/61 eines der Garagen-Flurstücke und ferner ein Miteigentumsanteil an Flst. 510/80 und an Flst. 510/81 mitübertragen werden soll bzw. muss.



II. Flurkartenabruf und Kosten

- 13** Die Einsichtnahme in die digitale Flurkarte und der Abruf von Flurkarten sind in jedem Bundesland unterschiedlich. Es gibt kein bundeseinheitliches Zugangssystem.

In Bayern erfolgt der Zugang zum sog. „Bayernatlas“ über das Geoportal Bayern.¹ Jeder Notar in Bayern dürfte dort einen Zugang haben. Zum Einloggen benötigt man Benutzername und Passwort.

Der Ausdruck einer amtlichen Flurkarte löst grundsätzlich Kosten (in Bayern pro Abruf in Höhe von 15 EUR) aus, welche dem Mandanten in Rechnung gestellt werden. In Bayern gibt es für Notare darüber hinaus die Möglichkeit der (kostenpflichtigen) Nutzung des sog. BayernAtlas-plus Zugangs, mittels dessen beliebig viele (kostenlose!) Recherchen in der digitalen Flurkarte vorgenommen werden können – allerdings dürfen diese Ausdrücke dann nur für den internen Notarbetrieb verwendet werden und nicht an Dritte und somit auch nicht an Mandanten weitergegeben werden.

III. Gebäudeeinmessung

- 14** In jeder Flurkarte sind die Grenzpunkte eines jeden Flurstücks eingezeichnet. Ebenfalls in der Flurkarte eingezeichnet ist der Gebäudeumriss der auf dem betreffenden Flurstück befindlichen Gebäude. Demzufolge kommen nach jeder Bebauung eines Flurstücks Mitarbeiter des Vermessungsamtes² und nehmen die sogenannte „Gebäudeeinmessung“ vor; die damit verbundenen Gebäudeeinmessungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

IV. Ablauf der Vermessung bei Grundstücksteilung

- 15** Will ein Eigentümer sein Grundstück teilen, z.B. weil er eine Teilfläche an den Nachbarn oder an sein Kind verkaufen oder überlassen will, müssen grundsätzlich neue Grenzsteine in der Natur gesetzt werden. Zu diesem Zweck müssen die Mitarbeiter des Vermessungsamtes vor Ort das Grundstück „vermessen“.

Der Vermessungsantrag kann vom Grundstückseigentümer oder einer Person mit berechtigtem Interesse (z.B. Käufer) beim zuständigen Vermessungsamt gestellt werden. Die von der Vermessung betroffenen Personen werden rechtzeitig zum Termin geladen und können sich mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Der Grenzverlauf wird von einer Vermessungsgruppe vor Ort festgestellt und die neuen Grundstücksgrenzen werden nach Angaben des

¹ Link: www.geoportal.bayern/bayernatlas.de.

² Das „Vermessungsamt“ heißt in Bayern „Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung“ (ADBV).

Antragstellers in der Örtlichkeit abgesteckt und mit Grenzzeichen, z.B. Grenzsteinen oder Meißelzeichen, gekennzeichnet (abgemerkt). Im Abmarkungsprotokoll erkennen die Beteiligten den Grenzverlauf und die Abmarkung (Grenzzeichen) mit ihrer Unterschrift rechtsverbindlich an. Nicht anwesende Beteiligte erhalten vom Vermessungsamt einen Abmarkungsbescheid. Das Ergebnis der Vermessung wird sodann – vereinfacht dargestellt – in die digitale Flurkarte übertragen und es wird ein sogenannter Fortführungsnachweis erstellt, aus welchem hervorgeht, wie es zu den neuen Grenzen und der/den neu entstandenen Teilfläche/n kam. Die Vermessungskosten hängen von der Anzahl der in der Örtlichkeit festgestellten alten und der festgelegten neuen Grenzpunkte, von der Anzahl der neu gebildeten Flurstücke und dem Bodenwert der betreffenden Flurstücke ab.³

V. Der Fortführungsnachweis (betreffend die Zerlegung eines Grundstücks)

Ein vollständiger Fortführungsnachweis betreffend die Zerlegung eines Grundstücks ist als **Anlage 1a** (siehe Anhang Rdn 1) abgedruckt. Der Fortführungsnachweis enthält folgende zentrale Informationen: 16

1. „FN-Nummer“

Jeder Fortführungsnachweis („FN“) erhält eine individuelle Nummer zu seiner dauerhaften eindeutigen Identifizierung. Diese FN-Nummer wird im Grundbuch in der Veränderungspalte zu Dokumentationszwecken eingetragen, so dass man auch bei den Grundbucheinträgen zurückverfolgen kann, wie es zu dem aktuellen Grundstückszuschnitt gekommen ist, bzw. welche Flst.Nr. das Grundstück früher hatte. 17

<p style="font-size: small; margin: 0;">Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung Märchenwald - Außenstelle Altraum -</p>	<p style="font-weight: bold; font-size: small; margin: 0;">Fortführungsnachweis 448 01</p> <p style="font-size: small; margin: 0;">Gemarkung Wunschland</p>
<hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="font-weight: bold; font-size: small; margin: 0;">Zerlegung</p>	

18

2. Bisheriger und neuer Nachweis

Bei der Teilung (=Zerlegung) eines Flurstücks in mehrere Flurstücke ist zunächst immer der bisherige Nachweis mit seinen alten Angaben und darunter der neue Nachweis mit den neuen Angaben nach Zerlegung angeben. 19

³ Eine sehr gute (und knappe) Übersicht über den Ablauf der Vermessung und die damit verbundenen Gebühren enthält das von der Bayerischen Vermessungsverwaltung herausgegebene Faltblatt, welches auch auf der Homepage des Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung unter www.ldbv.bayern.de und dort unter der Rubrik „Vermessung“ > „Grundstück & Bauen“ > „Grundstücksteilung“ heruntergeladen werden kann.

20

Bisheriger Nachweis	
Flurstück 52 Gemarkung Wunschland	
Lage:	Wunschland 33
Fläche:	1306 m ²
Neuer Nachweis	
Flurstück 52 Gemarkung Wunschland	
Lage:	Wunschland 33
Fläche:	1266 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Flurstück 52/1 Gemarkung Wunschland	
Lage:	In Wunschland
Fläche:	40 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Anmerkung:	Geh- und Fahrrechte sind im Grundbuch dinglich zu sichern.

3. Angaben zu Buchung und Eigentum

21 In der Rubrik „Angaben zu Buchung und Eigentum“ ist zum einen die genaue Grundbuchblattstelle von dem bisherigen Flurstück samt aktuellem Eigentümer angegeben und zum anderen ist angegeben, wer nach den Informationen des Vermessungsamtes eine der neu gebildeten Teilflächen erwerben soll.

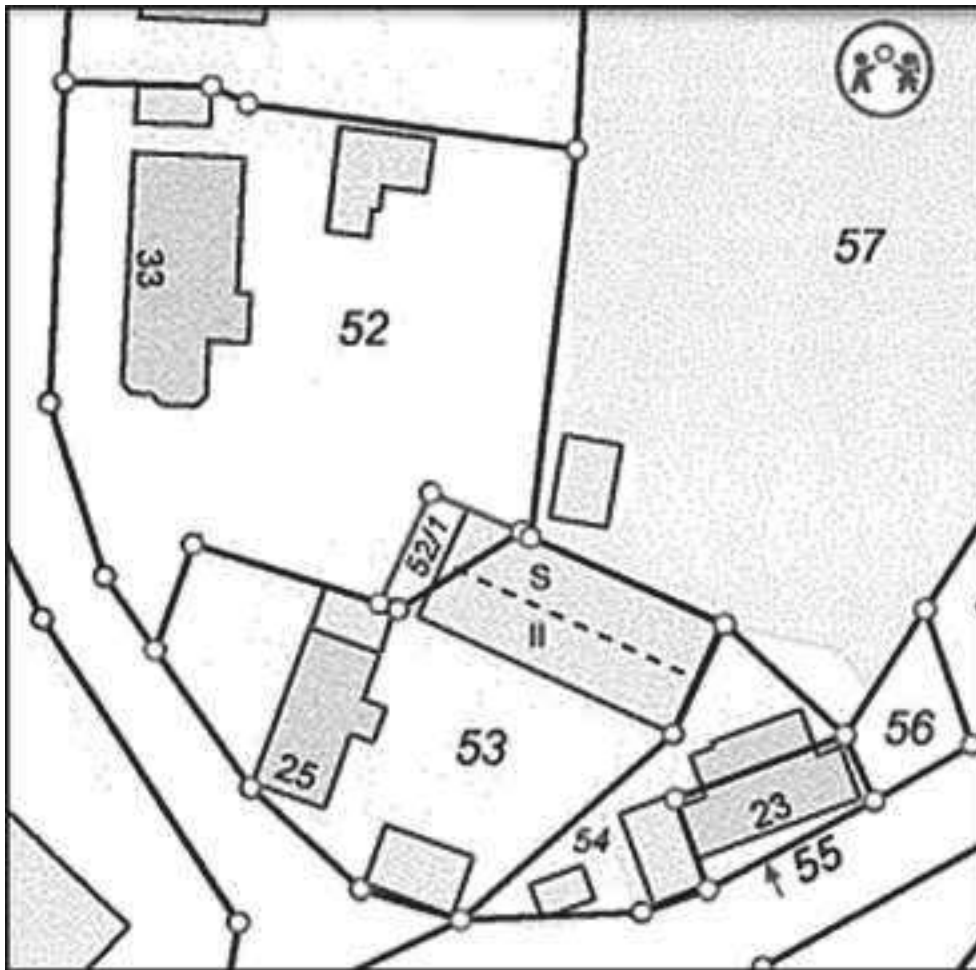
22

Angaben zu Buchung und Eigentum	
Flurstück 52 Gemarkung Wunschland	
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Träumerei Grundbuchbezirk Wunschland Grundbuchblatt 393 Laufende Nummer 1
Eigentümer:	Fritz Fischer Wunschland 33 12345 Altraum
Vorgesehene Erwerber	
Flurstück 52/1, Wunschland	Johannes Fischer Wunschland 25 12345 Altraum

4. Flurkarte

23 Es folgt sodann die Darstellung der Teilung in der Flurkarte. Unten stehend ist (nur) ein Ausschnitt aus der dem Fortführungsnachweis beigelegten amtlichen Flurkarte abgebildet.

24



5. Vorschlag zur Vereinigung und Verschmelzung der Flurstücke

Falls, wie vorliegend, eines der neu gebildeten Flurstücke mit einem anderen Flurstück rechtlich vereint und sodann ggf. verschmolzen werden soll, ist dem Fortführungsnachweis eine entsprechende Beilage angefügt, in welcher die vorgesehene(n) Vereinigung(en) tabellarisch zusammengefasst ist/sind und danach gefragt wird, ob nach der rechtlichen Vereinigung eine Verschmelzung erfolgen soll. Die Bestandteilszuschreibung bzw. rechtliche Vereinigung nimmt das Grundbuchamt auf Antrag vor (siehe unten Rdn 29). Flurstücke, die miteinander rechtlich verbunden bzw. vereinigt sind, d.h. im Grundbuch unter einer laufenden Nummer zusammengefasst sind, können sodann katastermäßig verschmolzen werden, mit der Folge, dass eine der Flurstücknummern bzw. beide „untergeht“ bzw. „untergehen“ und die alten, zwischen den verschmolzenen Grundstücken vorhandenen Grenzpunkte beseitigt werden. In unserem Fall ist vorgesehen (und bietet sich auch an), das neu gebildete (kleine) Flst. 52/1 dem Hauptgrundstück Flst. 53 als Bestandteil zuzuschreiben und anschließend beide Flurstücke miteinander zu verschmelzen, mit der Folge, dass das im ersten Schritt – im Rahmen der Wegmessung von Flst. 52 – neu gebildete Flst. 52/1 wieder verschwindet.

Bei Grenzberichtigungen wie im vorliegenden Fall stehen die aneinander grenzenden Grundstücke Flst. 52 und 53 typischerweise im Eigentum unterschiedlicher Personen, nämlich von zwei Nachbarn. In derartigen Fällen kann man nicht einfach das Flurstück 52/1 durch das Vermessungsamt aus dem Flst. 52 herausmessen lassen und sogleich dem Flst. 53 „zuschlagen“. Vielmehr muss nach dem Wegmessen der Teilfläche erst noch das Eigentum an dieser Teilfläche von dem einen Nachbarn auf den anderen übertragen und der Eigentumswechsel im Grundbuch vollzogen werden. Erst wenn die Eigentumsverhältnisse von Flst. 52/1 und 53 identisch sind, können diese Grundstücke rechtlich miteinander vereinigt

25

bzw. das eine dem anderen als Bestandteil zugeschrieben und die Flurstücke anschließend miteinander verschmolzen werden.

26

Die nachfolgend in einem Tabellenabschnitt aufgeführten Flurstücke sollen im Grundbuch als ein Grundstück eingetragen werden.

Flurstück	Gemarkung	Grundbuchblatt	FN Nr.	Verschmelzung ja/nein
53	Wunschland	432	---	
52/1	Wunschland	---	448 01	

VI. Der weitere Weg des Fortführungsnachweises („Zerlegung“)

- 27 Der Fortführungsnachweis wird vom Vermessungsamt dem Grundbuchamt übermittelt. Dieses übernimmt die Angaben des Vermessungsamtes betreffend die „Zerlegung“ eines Grundstücks in zwei oder mehrere Flurstücke, indem das alte große Grundstück bestehend aus dem Flst. 52 gestrichen (= „gerötet“) wird und nunmehr im Grundbuch ein Grundstück bestehend z.B. aus zwei Flurstücken, nämlich Flst. 52 (alt) mit verringerter Größe und Flst. 52/1 (neu) mit der herausgemessenen Fläche eingetragen wird.

Juristisch handelt es sich dabei weiterhin um nur ein Grundstück, da beide Flurstücknummern unter einer laufenden Nummer vorgetragen und somit rechtlich vereinigt sind. Im nächsten Schritt wird die rechtliche Vereinigung vom Grundbuchamt, sofern ein entsprechender Antrag vorliegt, aufgehoben und es werden die Flurstücknummern jeweils unter einer eigenen lfd. Nr. vorgetragen oder es wird sogleich das Eigentum an einer Flurstücknummer übertragen und damit dieses Flst. von der betreffenden Grundbuchblattstelle auf eine neue übertragen, wodurch die rechtliche Vereinigung ebenfalls aufgehoben wird.

VII. Rechtliche Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung und Verschmelzung

- 28 Der Fortführungsnachweis betreffend die Verschmelzung von zwei Grundstücken ist sozusagen das Gegenstück zu dem Fortführungsnachweis betreffend die Zerlegung von zwei Grundstücken.

1. Rechtliche Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung

- 29 Verschmolzen werden können nur solche Flurstücke, welche rechtlich vereint sind, d.h. im Grundbuch unter einer laufenden Nummer vorgetragen sind.

Wenn in unserem Beispielfall das Flst. 52/1 mit dem Flst. 53 verschmolzen werden soll, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Eigentum an Flst. 52/1 muss auf den Nachbarn, in dessen Eigentum das Flst. 53 steht, übergegangen sein.
- Die beiden Flst. 52/1 und Flst. 53 müssen rechtlich vereint sein. Dies erfolgt nicht automatisch mit Eigentumsumschreibung, sondern erfordert einen Antrag des Grundstückseigentümers, wobei es grundsätzlich zwei verschiedene „Konstruktionen“ gibt, um das Ziel, der Verbindung von zwei Grundstücken zu einem zu erreichen
- Die rechtliche Vereinigung (§ 5 GBO, § 890 Abs. 1 BGB) schafft aus bisher selbständigen Grundstücken ein **neues** einheitliches Grundstück, d.h. die bisherigen Grundstücke werden dessen unwesentliche Bestandteile. Belastungen der Einzelgrundstücke bleiben getrennt bestehen und erstrecken sich nicht automatisch auf den verbundenen Bestandteil.
- Durch die Bestandteilszuschreibung (§ 6 GBO, § 890 Abs. 2 BGB) wird ein Grundstück bzw. werden mehrere Grundstücke **zum unwesentlichen Bestandteil eines anderen, be-**

stehenden Grundstücks. Bisherige Belastungen von allen beteiligten Grundstücken bleiben grundsätzlich wie bei der Vereinigung getrennt bestehen. Bisherige Grundpfandrechte am Stammgrundstück (= das Grundstück, dem das andere als Bestandteil zugeschrieben wird) werden jedoch auf das zugeschriebene Grundstück erstreckt (§§ 1131 S.1, 1192 Abs. 1 BGB); bisherige Belastungen des zugeschriebenen Grundstücks gehen aber im Rang vor (§ 1131 S.2 BGB).

§ 890 BGB: Vereinigung von Grundstücken; Zuschreibung

30

(1) Mehrere Grundstücke können dadurch zu einem Grundstück vereinigt werden, dass der Eigentümer sie als ein Grundstück in das Grundbuch eintragen lässt.

(2) Ein Grundstück kann dadurch zum Bestandteil eines anderen Grundstücks gemacht werden, dass der Eigentümer es diesem im Grundbuch zuschreiben lässt.

§ 1131 BGB: Zuschreibung eines Grundstücks

¹Wird ein Grundstück nach § 890 Abs.2 BGB einem anderen Grundstück im Grundbuch zugeschrieben, so erstrecken sich die an diesem Grundstück bestehenden Hypotheken auf das zugeschriebene Grundstück. ²Rechte, mit denen das zugeschriebene Grundstück belastet ist, gehen diesen Hypotheken im Range vor.

Hinweis zur Begrifflichkeit

Auch wenn der Oberbegriff zur „rechtlichen Vereinigung“ und Bestandteilszuschreibung neutral Grundstücksverbindung oder „rechtlich verbundenes Grundstück“ lauten müsste, wird meist immer der Ausdruck „Grundstücksvereinigung“ bzw. „rechtlich vereinigt Grundstück“ verwendet, auch wenn die Verbindung der Grundstücke nicht durch rechtliche Vereinigung i.S.d. § 890 Abs. 1 BGB, sondern durch Bestandteilszuschreibung gemäß § 890 Abs. 2 BGB erfolgt ist (letzteres ist sogar der Regelfall).

2. Verschmelzung

Der Fortführungsnachweis betreffend die Verschmelzung von Grundstücken ist ähnlich aufgebaut wie derjenige betreffend die Zerlegung – nur mit umgekehrten „Vorzeichen“. Dieser Fortführungsnachweis enthält ebenso wie der Zerlegungs-Fortführungsnachweis einen „bisherigen Nachweis“ (betreffend die beiden oder mehreren zu verschmelzenden Flurstücke) und den „neuen Nachweis“, wobei dort angegeben ist, welche Flurstücknummer weggefallen ist. Ein vollständiger Verschmelzungsführungsnachweis ist als **Anlage 1b** (siehe Anhang Rdn 5) abgedruckt.

31

a) Bisheriger und neuer Nachweis in unserem Beispielfall

32

Bisheriger Nachweis	
Flurstück 52/1 Gemarkung Wunschland	
Lage:	In Wunschland
Fläche:	40 m ²
Flurstück 53 Gemarkung Wunschland	
Lage:	Wunschland 25
Fläche:	760 m ²
Neuer Nachweis	
Flurstück 53 Gemarkung Wunschland	
Lage:	Wunschland 25
Fläche:	800 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Anmerkung:	für das Grundbuchamt: Die vorstehend verschmolzenen Flurstücke stellen örtlich und wirtschaftlich ein einheitliches Grundstück dar (Art. 9 Abs. 2 VermKatG).
Flurstück 52/1 Gemarkung Wunschland fällt weg	

b) Eigentumsverhältnisse

33 In gleicher Weise wie beim „Zerlegungs-FN“ werden auch beim „Verschmelzungs-FN“ die Eigentumsverhältnisse angegeben. Da eine Verschmelzung von Grundstücken nur bei zuvor erfolgter rechtlicher Vereinigung möglich ist, was wiederum identische Eigentumsverhältnisse der betreffenden Grundstücke voraussetzt, stehen die zu verschmelzenden Flst. 52/1 und Flst. 53 im Eigentum derselben Person. Der Eigentumswechsel hat zwischenzeitlich – ohne unmittelbare Beteiligung des Vermessungsamtes – stattgefunden, jedoch wurde das Vermessungsamt von dem Eigentumswechsel durch das Grundbuchamt benachrichtigt, so dass es diese aktuellen Angaben bereits in seinen Verschmelzungs-Fortführungsnachweis übernommen hat.