BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 49/12

vom

13. Dezember 2012

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GBO § 2 Abs. 3; Nds. FGG Art. 20a

Die Teilung einer Salzabbaugerechtigkeit kann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn der abzuschreibende Teil der Gerechtigkeit durch einen Markscheider in einem Lageriss, der die bei der Bestellung der Gerechtigkeit maßgebliche Flurkarte fortschreibt und zur Übernahme in Berechtsamsbuch und -karte gemäß § 75 BBergG geeignet ist, dargestellt und mit einer besonderen Nummer bezeichnet wird.

BGH, Beschluss vom 13. Dezember 2012 - V ZB 49/12 - OLG Oldenburg
AG Wittmund

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 13. Dezember 2012 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Lemke und Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten werden der Beschluss des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 31. Januar 2012 und die Zwischenverfügungen vom 1. Juni und 27. Oktober 2011 und der Nichtabhilfebeschluss vom 10. November 2011 des Amtsgerichts Wittmund - Grundbuchamt - aufgehoben.

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - wird angewiesen, die Anträge der Beteiligten auf Teilung der Salzabbaugerechtigkeiten und auf Eintragung einer Eigentümergrundschuld an einer Teilsalzabbaugerechtigkeit nicht aus den in den Zwischenverfügungen und dem Nichtabhilfebeschluss angegebenen Gründen zurückzuweisen.

Der Gegenstandswert für das Verfahren der Rechtsbeschwerde beträgt 3.000 €.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligte ist Inhaberin der in der Eingangsformel bezeichneten altrechtlichen Salzabbaugerechtigkeiten, die vor dem 1. Januar 1982 begründet

und unter Angabe der Grundstücke, die sich damals oberhalb der Salzvorkommen befanden, in das Grundbuch eingetragen wurden. Diese Grundstücke wurden im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens umgestaltet und durch andere Grundstücke ersetzt. Die Beteiligte teilte die Gerechtigkeiten und bestellte an einer der Teilgerechtigkeiten eine Eigentümergrundschuld. Sie hat die Eintragung der Teilungen und der Grundschuld in das Gerechtigkeitsgrundbuch beantragt und dazu neben Urkunden mit den dinglichen Erklärungen Fortschreibungen der vor der Flurbereinigung bestehenden Flurkarten durch einen Markscheider und die Zustimmung der zuständigen Bergbehörde vorgelegt. Das Grundbuchamt hat in zwei Zwischenverfügungen die Ansicht vertreten, die Teilung einer Salzabbaugerechtigkeit könne in das Grundbuch nicht eingetragen werden. Die Beschwerde der Beteiligten, der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat, hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte die Eintragungsanträge weiter.

II.

2 Das Beschwerdegericht meint, die Teilung einer Salzabbaugerechtigkeit alten Rechts sei zwar materiell-rechtlich möglich. Sie könne aber nur in das Grundbuch eingetragen werden, wenn der abzuschreibende Teil der Gerechtigkeit in dem amtlichen Verzeichnis der Grundstücke dargestellt und mit einer besonderen Nummer versehen sei. Grundlage hierfür könnten nur die Katasterangaben sein, die bei der Bestellung der Gerechtigkeit maßgeblich gewesen seien. Diese könnten nicht fortgeschrieben werden, weil sich die Gerechtigkeit mit ihrer Eintragung in das Grundbuch rechtlich von dem Grundstück löse und von Veränderungen des Grundstücks nicht mehr berührt werde. Dass die an sich mögliche Teilung dann nicht in das Grundbuch eingetragen werden könne, habe der Inhaber der Gerechtigkeit hinzunehmen.

III.

3 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Die nach § 78 GBO und § 71 FamFG zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet.

4 1. Das Beschwerdegericht geht zutreffend davon aus, dass die Salzabbaugerechtigkeiten der Beteiligten nach wie vor bestehen. Sie könnten zwar seit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 1. Januar 1982 nicht mehr bestellt werden. Nach § 149 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BBergG bleiben aber Salzabbaugerechtigkeiten, die nach dem Landesbergrecht zu diesem Zeitpunkt wirksam bestellt worden waren, uneingeschränkt bestehen, wenn sie von der zuständigen Bergbehörde bestätigt werden. Zu diesen Rechten gehören die Salzabbaugerechtigkeiten der Beteiligten, weil sie vor dem 1. Januar 1982 nach § 2 des in Niedersachsen fortgeltenden ehemals preußischen Gesetzes über die Bestellung von Salzabbaugerechtigkeiten in der Provinz Hannover vom 4. August 1904 (Nds. GVBl. Sammelband III S. 359 - fortan SalzabbauGerG) in das Grundbuch eingetragen worden sind. Ob die erforderliche Bestätigung für alle Gerechtigkeiten der Beteiligten erteilt worden ist, ist bislang nicht festgestellt, aber für das vorliegende Rechtsbeschwerdeverfahren zugunsten der Beteiligten zu unterstellen, zumal die Behörde zur Erteilung der Bestätigung nach § 149 Abs. 4 i.V.m. Abs. 1 Satz 1 Buchstabe a und Abs. 2a BBergG wegen der Eintragung der Gerechtigkeiten in das Grundbuch (vgl. dazu OLG Celle, NdsRpflege 1980, 197, 198) verpflichtet ist.

5 2. Richtig ist auch die weitere Annahme des Beschwerdegerichts, dass Salzabbaugerechtigkeiten materiell-rechtlich geteilt werden können und die Teilung einer Gerechtigkeit erst mit der Eintragung in das Grundbuch wirksam ist.

Nach § 2 SalzabbauGerG begründete Salzabbaugerechtigkeiten können wie Grundstücke geteilt werden. Sie gelten nach § 156 Abs. 1 BBergG mit ihrem bisherigen Inhalt fort. Nach dem danach maßgeblichen § 3 Abs. 1 SalzabbauGerG gelten für sie "die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, soweit nichts anderes bestimmt ist". Dazu gehören mangels abweichender Regelung in dem genannten Gesetz auch die Vorschriften der §§ 903 und 873 BGB. Die erstgenannte Vorschrift vermittelt dem Grundstückseigentümer die Befugnis, sein Grundstück real zu teilen (RG, LZ 1927, 630; OLG Hamm, NJW 1974, 865, 866; NK-BGB/Krause, 3. Aufl., § 890 Rn. 32). Aus der zweiten folgt, dass die Teilung als Verfügung über das Grundstück erst mit der Eintragung in das Grundbuch wirksam wird. Beides gilt auch für Salzabbaugerechtigkeiten nach früherem niedersächsischem Landesrecht.

6 3. Zuzustimmen ist dem Beschwerdegericht schließlich auch darin, dass die Eintragung der Teilung einer Salzabbaugerechtigkeit in das Grundbuch voraussetzt, dass der abzuschreibende Teil in einem Verzeichnis dargestellt und mit einer besonderen Nummer versehen sein muss. Die Notwendigkeit einer solchen Darstellung ergibt sich aus der Regelung in § 2 Abs. 3 GBO, die nach Art. 20a Abs. 1 Nds. FGG im Land Niedersachsen auf altrechtliche Salzabbaugerechtigkeiten anzuwenden ist. Dieses Erfordernis soll die Einhaltung von zwei wesentlichen sachen- und grundbuchrechtlichen Prinzipien sicherstellen, die auch für Salzabbaugerechtigkeiten gelten: den Bestimmtheitsgrundsatz und das Verbot der Doppelbuchung. Die Teilung eines Grundstücks lässt sich im Grundbuch erst vollziehen, wenn der abzuschreibende Teil aus dem Kataster ersichtlich ist (Senat, Urteil vom 18. Januar 2008 - V ZR 174/06, NJW 2008, 1658, 1659 Rn. 15). Erst dann ist auszuschließen, dass eine Fläche in mehreren Grundbuchblättern gebucht wird. Beiden Erfordernissen muss auch bei der Teilung einer Salzabbaugerechtigkeit Rechnung getragen werden.

7 4. Das Beschwerdegericht hat aber übersehen, dass der abzuschreibende Teil einer Salzabbaugerechtigkeit weder in dem aktuellen noch in dem bei der Bestellung der Gerechtigkeit maßgeblichen Liegenschaftskataster, sondern in dem für die Eintragung der Teilung in Berechtsamsbuch und -karte gemäß § 75 BBergG erforderlichen Lageriss, der die frühere Flurkarte fortschreibt, nachgewiesen werden kann.

8 a) § 2 Abs. 3 GBO ist nach Art. 20a Abs. 1 Nds. FGG auf Salzabbaugerechtigkeiten "entsprechend" anwendbar. Mit dieser Formulierung trägt der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung, dass sich die auf die Verhältnisse bei Grundstücken zugeschnittenen Vorschriften der Grundbuchordnung nicht uneingeschränkt auf solche Gerechtigkeiten übertragen lassen. Bei der Anwendung der Vorschriften der Grundbuchordnung ist deshalb den Besonderheiten dieser Rechte Rechnung zu tragen (vgl. KG, KGJ 51, 228, 230 für Erbbaurecht). Die Wirksamkeit von Verfügungen über Salzabbaugerechtigkeiten hängt wegen der mit § 3 Abs. 1 SalzabbauGerG angeordneten Anwendung des Grundstücksrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs und damit auch der Vorschrift des § 873 BGB von der Eintragung in das Grundbuch ab. Die Eintragung soll durch die Anwendung der Vorschriften der Grundbuchordnung ermöglicht werden. Dieses Ziel ist aber nur zu erreichen, wenn die formalen Anforderungen an die Vornahme einer Eintragung auch erfüllbar sind. Das entspricht auch der dienenden Funktion des Grundbuchrechts, das rechtlich mögliche Verfügungen über Grundstücks ermöglichen und nicht verhindern soll (vgl. Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 63/07, NJW 2008, 1378, 1379 und Beschluss vom 4. Dezember 2008 - V ZB 74/08, BGHZ 179, 102, 109 f. Rn. 13; Leipold, FS Canaris [2007] S. 221, 230 f.; Krüger, AcP 208 [2008] S. 699, 711 f.).

9 b) Im Rahmen einer so verstandenen entsprechenden Anwendung ist unter dem amtlichen Verzeichnis in § 2 Abs. 3 GBO weder das aktuelle noch das bei der Bestellung der Salzabbaugerechtigkeit maßgebliche amtliche Verzeichnis der Grundstücke zu verstehen. Solche Gerechtigkeiten können weder in das eine noch in das andere Verzeichnis eingetragen werden, weil sie keine Grundstücke sind. Sie konnten zwar nur von dem Eigentümer eines Grundstücks bestellt werden. Die Bestellung führte aber nach § 1 SalzabbauGerG dazu, dass das Salzgewinnungsrecht von dem Grundstückseigentum abgetrennt und zu einer eigenständigen Gerechtigkeit verselbständigt wurde (Haas, NdsRpflege 1982, 105, 106). Diese Gerechtigkeit ist selbst weder ein Grundstück noch ein beschränktes dingliches Recht an einem Grundstück. Sie ist ein grundstücksgleiches Recht, das mit seiner Eintragung in das Grundbuch von dem weiteren rechtlichen Schicksal des Grundstücks, ja selbst von seinem Bestand unabhängig ist.

10 c) Unter dem in § 2 Abs. 3 GBO angesprochenen amtlichen Verzeichnis ist bei einer Salzabbaugerechtigkeit deshalb der für die Eintragung der Teilung in Berechtsamsbuch und -karte gemäß § 75 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BBergG erforderliche Lageriss zu verstehen.

11 aa) Als funktionelles Äquivalent zum amtlichen Verzeichnis der Grundstücke scheiden bei einer altrechtlichen Salzabbaugerechtigkeit das Berechtsamsbuch und die Berechtsamskarte aus. In diese sind zwar nach § 75 Abs. 2 und 3 BBergG auch solche altrechtlichen Gerechtigkeiten und ihre Teilung einzutragen. Die Teilung einer Gerechtigkeit kann dort aber erst eingetragen werden, wenn sie rechtlich wirksam geworden ist. Die Vorschrift des § 2 Abs. 3 GBO setzt jedoch ein Verzeichnis voraus, in welchem ein grundstücksgleiches

Recht wie ein im Liegenschaftskataster verzeichnetes Grundstück katastertechnisch zerlegt werden kann, bevor die Teilung rechtlich wirksam wird.

12 bb) Diese Funktion erfüllt bei dem Bergwerkseigentum, für das Art. 20a Abs. 1 Nds. FGG die gleiche Verweisung auf die Grundbuchordnung und damit auch auf § 2 Abs. 3 GBO vorsieht, der Lageriss eines Markscheiders, in welchem die Teilung eines Bergwerkseigentums nach §§ 28, 25, 64 BBergG nachzuweisen ist. Die Teilung einer Salzabbaugerechtigkeit muss in einem ähnlichen Risswerk nachgewiesen werden, weil sie in die Berechtsamskarte zu übernehmen ist. Grundlage dieses Risswerks ist nach § 2 Abs. 2 Nds. GBFV das Grundstück, für das die Salzabbaugerechtigkeit bestellt wurde, mit den Angaben aus dem Liegenschaftskataster, die bei Bestellung der Gerechtigkeit im (Grundstücks-) Grundbuch eingetragen waren. Ein das seinerzeit maßgebliche Liegenschaftskataster fortschreibendes Risswerk eines Markscheiders entspricht deshalb funktionell dem amtlichen Verzeichnis der Grundstücke. In diesem Sinne ist § 2 Abs. 3 GBO bei entsprechender Anwendung auf Salzabbaugerechtigkeiten zu verstehen.

13 cc) Diesen Anforderungen genügt das von der Beteiligten vorgelegte Risswerk. Es stammt von einem zugelassenen Markscheider und schreibt das seinerzeit maßgebliche Liegenschaftskataster in einer nach Mitteilung der zuständigen Bergbehörde zur Übernahme in die Berechtsamskarte geeigneten Weise fort. Aus ihr gehen die abzuschreibenden Teile der Gerechtigkeit auch hinreichend eindeutig hervor.

IV.

14 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 131 Abs. 4 i.V.m. § 30 Abs. 2 KostO.

Stresemann Lemke Schmidt-Räntsch

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Wittmund, Entscheidung vom 27.10.2011 - NZS Etzel Blatt 1325-7 -
OLG Oldenburg, Entscheidung vom 31.01.2012 - 12 W 307/11 -