

Grundbuchordnung: GBO

Demharter

33., neubearbeitete Auflage 2023
ISBN 978-3-406-79433-9
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

(KG HRR 1941 Nr. 28; BayObLG Rpfleger 1981, 190). Der Eigentümer kann über jedes gesondert verfügen; in jedes kann unabhängig von den übrigen vollstreckt werden. Die Rechte an den einzelnen Grundstücken bleiben in dem bisherigen Umfang bestehen, also keine Mithaft eines Grundstücks für die Lasten der übrigen. Durch Eintragung einer Hyp. auf allen oder mehreren Grundstücken entsteht eine Gesamthypothek. Bei Eintragung von Belastungen ist genaue Ausfüllung der Sp. 2 der zweiten oder dritten Abteilung erforderlich, um Unklarheiten und Schadensfälle zu vermeiden.

Vor Eintragung einer Zwangshyp. auf mehreren oder sämtlichen Grundstücken ist die Verteilung der Forderung nach § 867 Abs. 2 ZPO notwendig (→ Anh. zu § 44 Rn. 65b). Wird die Hyp. auf mehreren oder sämtlichen Grundstücken unverteilt eingetragen, so ist die Eintragung inhaltlich unzulässig (§ 53 Abs. 1 Satz 2), wenn sich aus ihr oder den in Bezug genommenen Urkunden ergibt, dass es sich um eine Zwangshyp. handelt (KGJ 49, 234; JFG 14, 103; RG 163, 125; OLG Köln NJW 1961, 368; → hierzu auch § 53 Rn. 42).

7. Verschiedene Grundbuchämter

In Erweiterung des Abs. 1 gestattet Abs. 2 Satz 1 die Zusammenschreibung mehrerer Grundstücke auf einem Blatt auch dann, wenn ihre Grundbücher von verschiedenen GBÄmtern geführt werden. Erforderlich ist jedoch, dass die in Betracht kommenden Grundstücke rechtlich miteinander verbunden sind. Eine solche rechtliche Verbundenheit kann im Bundes- oder Landesrecht wurzeln; sie ist nur dann gegeben, wenn gewisse gemeinsame Beschränkungen in der Veräußerung und Belastung auf ein voraussichtlich gemeinsames rechtliches Schicksal der Grundstücke hinweisen, diese also sachenrechtlichen Sondervorschriften unterliegen (JFG 14, 209; JFG 18, 124 betr. Grundstücke eines Entschuldungsbetriebs; OLG Hamm Rpfleger 1960, 92; OLG Köln Rpfleger 1976, 16); landwirtschaftliche Anwesen, die keinem Höfe- oder Anerbenrecht unterliegen, fallen nicht unter die Bestimmung des Abs. 2 Satz 1 (BayObLG Rpfleger 1974, 158; OLG Hamm Rpfleger 1987, 195). Auch hier ist Voraussetzung der Zusammenschreibung, dass die Grundstücke demselben Eigentümer gehören und von der Führung eines gemeinschaftlichen Blatts Verwirrung nicht zu besorgen ist (JFG 14, 210).

8. Hofgrundstücke

Die zu einem Hof desselben Eigentümers gehörenden Grundstücke sind auf Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts grundsätzlich auf einem besonderen Grundbuchblatt einzutragen (§ 7 Abs. 1 HöfeVfO); scheidet dies jedoch daran, dass bei einer Zusammenschreibung Verwirrung nach § 4 Abs. 2 Satz 1 iVm Abs. 1 GBO zu besorgen wäre, ist die Hofzugehörigkeit entsprechend § 6 Abs. 4 HöfeVfO ausnahmsweise durch Eintragung wechselseitiger Hofzugehörigkeitsvermerke kenntlich zu machen. Ob Verwirrung zu besorgen ist, hat das GBÄmt ohne Bindung insoweit an das Ersuchen des

Landwirtschaftsgerichts zu prüfen (BGH FGPrax 2013, 54; OLG Köln FGPrax 2020, 19). Zum Hof können einzelne Flurstücke eines aus mehreren Flurstücken bestehenden Grundstücks gehören. Solche Flurstücke können vom Hof getrennt werden. Das Landwirtschaftsgericht kann das GBAmT ersuchen, einzelne Flurstücke von einem einheitlichen, mit einem Hofvermerk versehenen Grundstück abzuschreiben (§ 7 Abs. 3 HöfeVfO). Dies führt zu einer Teilung des Grundstücks. Die hierfür notwendige Bewilligung des Eigentümers wird durch das Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts ersetzt (BGH FGPrax 2014, 192).

Handelt es sich um einen Hof, so ist für die Führung des gemeinschaftlichen Blatts das GBAmT zuständig, welches das GB über die Hofstelle führt; in anderen Fällen wird das zuständige GBAmT nach § 5 FamFG bestimmt (§ 4 Abs. 2 Satz 2). Ob die Grundstücke im Sinn des § 4 Abs. 2 Satz 1 rechtlich miteinander verbunden sind, ist als Voraussetzung der Zuständigkeitsbestimmung von dem hierzu berufenen Gericht (→ § 1 Rn. 21) zu prüfen (JfG 14, 209; OLG Hamm Rpfleger 1960, 92; BayObLG Rpfleger 1974, 158).

9. Kosten

- 15 Für die Zusammenschreibung mehrerer Grundstücke werden Gebühren nicht erhoben.

Vereinigung

5 (1) Ein Grundstück soll nur dann mit einem anderen Grundstück vereinigt werden, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist. Eine Vereinigung soll insbesondere dann unterbleiben, wenn die Grundstücke im Zeitpunkt der Vereinigung wie folgt belastet sind:

1. mit unterschiedlichen Grundpfandrechten oder Reallasten oder
2. mit denselben Grundpfandrechten oder Reallasten in unterschiedlicher Rangfolge.

Werden die Grundbücher von verschiedenen Grundbuchämtern geführt, so ist das zuständige Grundbuchamt nach § 5 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu bestimmen.

(2) Die an der Vereinigung beteiligten Grundstücke sollen im Bezirk desselben Grundbuchamts und derselben für die Führung des amtlichen Verzeichnisses nach § 2 Abs. 2 zuständigen Stelle liegen und unmittelbar aneinandergrenzen. Von diesen Erfordernissen soll nur abgewichen werden, wenn hierfür, insbesondere wegen der Zusammengehörigkeit baulicher Anlagen und Nebenanlagen, ein erhebliches Bedürfnis besteht. Die Lage der Grundstücke zueinander kann durch Bezugnahme auf das amtliche Verzeichnis nachgewiesen werden. Das erhebliche Bedürfnis ist glaubhaft zu machen; § 29 gilt hierfür nicht.

Übersicht

| | Rn. |
|--|-----|
| 1. Allgemeines | 1 |
| 2. Mehrere Grundstücke | 3 |
| 3. Vereinigungserklärung | 9 |
| 4. Keine Verwirrung | 13 |
| 5. Zuständigkeit | 15 |
| 6. Entscheidung | 16 |
| 7. Rechtsmittel | 17 |
| 8. Grundbuchmäßige Behandlung | 19 |
| 9. Wirkung der Vereinigung | 23 |
| 10. Vorschriftswidrige Vereinigung | 24 |
| 11. Wiederaufhebung | 25 |
| 12. Kosten | 26 |

1. Allgemeines

§ 5 befasst sich mit der Vereinigung von Grundstücken. Er ergänzt § 890 Abs. 1 BGB, nach dem der Eigentümer mehrere Grundstücke dadurch zu einem Grundstück vereinen kann, dass er sie als ein Grundstück in das GB eintragen lässt. Als Vereinigung wird die grundbuchmäßige Zusammenlegung mehrerer GBGrundstücke zu einem einheitlichen Grundstück bezeichnet und als Verschmelzung die katastermäßige Zusammenlegung mehrerer Flurstücke zu einem einheitlichen Flurstück (→ dazu § 2 Rn. 14 ff.).

Die Vereinigung von Grundstücken ist anders als ihre in § 4 zugelassene Zusammenschreibung kein rein grundbuchtechnischer, sondern ein sachlichrechtlicher Vorgang. Abs. 2 wurde im Hinblick auf die Erfordernisse des mit dem Liegenschaftskataster integrierten und maschinell geführten GB durch das RegVBG angefügt. Abs. 1 ist durch Art. 36 Nr. 1 des FGG-RG v. 17.12.2008 (BGBl. I 2586) geändert worden. Durch das DaBaGG wurde in Abs. 1 Satz 2 eingefügt und Abs. 2 Satz 3 neu gefasst.

Auf Grund des Vorbehalts in dem durch das DaBaGG aufgehobenen Art. 119 Nr. 3 EGBGB konnte die Vereinigung von Grundstücken durch die Landesgesetzgebung ganz untersagt oder über § 5 Abs. 2 hinaus beschränkt werden (vgl. auch Art. 1 Abs. 2 EGBGB). In Bayern bestanden derartige Vorschriften nicht mehr. In Baden-Württemberg galt Art. 30 AGBGB v. 26.11.1974 (GBl. 498). In Rheinland-Pfalz s. zur Vereinigung von Grundstücken im gemeinschaftlichen deutsch-luxemburgischen Hoheitsgebiet iS von Art. 1 des Vertrags vom 19.12.1984 (BGBl. 1988 II 415) die VO v. 16.8.1990 (GVBl. 273).

Vgl. zum Folgenden auch Röll, Grundstücksteilungen, Vereinigungen und Bestandteilszuschreibungen im Anschluss an Vermessungen, DNotZ 1968, 523.

2. Mehrere Grundstücke

a) GBGrundstück. Es muss sich um mehrere GBGrundstücke (→ § 2 Rn. 13) handeln; zu den Besonderheiten, wenn an einem der Grundstücke WEigentum begründet ist, → Rn. 7. Eine Katasterparzelle, die Teil eines Grundstücks ist, ist der Vereinigung mit einem Grundstück erst nach grund-

buchmäßiger Verselbständigung fähig. Bei anderen Grundstücksteilen hat der grundbuchmäßigen Verselbständigung nach § 2 Abs. 3 die katastermäßige vorauszugehen.

- 4 Kommt der Verselbständigung für Kataster und GB nur vorübergehende Bedeutung zu, so genügt es, wenn der beschränkt zu verselbstständigende Grundstücksteil als sog. **Zuflurstück** bezeichnet wird; das Zuflurstück gilt für die Anwendung des § 890 BGB als selbstständiges Grundstück, ist aber nicht als selbstständiges Grundstück in das GB zu übernehmen (BGH DNotZ 1954, 197; BayObLG Rpfleger 1974, 148; NJW-RR 1991, 465; → auch § 2 Rn. 29). Ein Zuflurstück kann daher sowohl mit einem anderen Zuflurstück als auch mit einem Grundstück vereinigt werden (KEHE/Keller Rn. 5, 6; Meikel/Böttcher Rn. 7, 11).
- 5 Der Vereinigung miteinander oder mit einem Grundstück sind **Miteigentumsanteile** selbst dann nicht fähig, wenn sie nach § 3 Abs. 4, 5 selbständig gebucht sind (BayObLG Rpfleger 1994, 108; vgl. LG Münster DFG 1940, 141; zum Hinzuerwerb eines weiteren Miteigentumsanteils durch einen Miteigentümer → § 7 Rn. 19). Jedoch können zwei **WEigentumsrechte** miteinander vereinigt werden oder ein WEigentum mit einem Teileigentum (OLG Düsseldorf FGPrax 2016, 53); die übrigen WEigentümer müssen dabei nicht mitwirken. Wegen § 1 Abs. 4 WEG ist aber Voraussetzung, dass das jeweilige Sondereigentum mit Miteigentum am selben Grundstück verbunden ist (BayObLG MittBayNot 1999, 179; KG Rpfleger 1989, 500). Mit dem als Folge der Vereinigung vergrößerten einheitlichen Miteigentumsanteil ist das Sondereigentum an mehreren Wohnungen verbunden. Das durch die Vereinigung entstehende WEigentum braucht nicht in sich abgeschlossen zu sein (BGH FGPrax 2001, 65; BayObLG MittBayNot 1999, 179; KG Rpfleger 1989, 500; OLG Zweibrücken ZMR 2001, 663; OLG Hamburg FGPrax 2004, 217; aM OLG Stuttgart OLGZ 1977, 432; KEHE/Keller Rn. 9). Erforderlich ist daher weder ein neuer Aufteilungsplan noch eine neue Abgeschlossenheits- und Maßangabenbescheinigung (OLG Düsseldorf FGPrax 2016, 53). Schließlich kann auch ein WEigentum mit einem Grundstück vereinigt werden (vgl. BayObLG Rpfleger 1994, 108; Meikel/Böttcher Rn. 9). Entsprechendes gilt für das Werbbaurecht (OLG Hamm FGPrax 2007, 62 mAnm v. Morvilius MittBayNot 2007, 492). S. zum Ganzen Böttcher ZNotP 2013, 57.
- 6 **b) Grundstücksgleiche Rechte.** Auch grundstücksgleiche Rechte (→ § 3 Rn. 6, 7) können, falls sie gleichartig sind (Meikel/Böttcher Rn. 12), miteinander vereinigt werden; hinsichtlich der Vereinigung von Bergwerkseigentum bestehen jedoch Beschränkungen (→ §§ 24 ff. sowie § 151 Abs. 2 Nr. 4, § 154 Abs. 1 BBergG); zur Vereinigung von Erbbaurechten → Anh. zu § 8 Rn. 16. Grundsätzlich zulässig ist ferner die Vereinigung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (KEHE/Keller Rn. 7; Meikel/Böttcher Rn. 8; aM Güthe/Triebel Rn. 5), zB im Gebiet der ehemaligen DDR von Grundstück und selbständigem Gebäudeeigentum (LG Dresden Rpfleger 1999, 271; Hügel MittBayNot 1993, 196); zur Vereinigung von nutzungsrechtslosem Gebäudeeigentum → § 14 Abs. 3 GGv. Ein Grundstück soll jedoch mit einem grundstücksgleichen Recht des Landesrechts

(→ dazu § 3 Rn. 7) nicht vereinigt werden (§ 143 Abs. 3; → dort Rn. 9). Nicht statthaft ist die Vereinigung eines Grundstücks mit einem Bergwerkeigentum (§ 9 Abs. 2 BBergG); am 1.1.1982 bestehende Vereinigungen bleiben hievon unberührt; die Länder können aber Vorschriften über ihre Aufhebung erlassen, → § 151 Abs. 2 Nr. 3, § 154 Abs. 1 BBergG.

c) Gleicher Eigentümer. Die Grundstücke (Zuflurstücke, WEigentumsrechte) müssen spätestens im Zeitpunkt der Neueintragung demselben Eigentümer gehören, die grundstücksgleichen Rechte demselben Berechtigten zustehen. Bei gemeinschaftlichem Eigentum muss die Art der rechtlichen Verbundenheit dieselbe sein (BayObLG NJW-RR 1991, 465); unzulässig ist die Vereinigung auch dann, wenn bei Miteigentum nach Bruchteilen die Anteile des einzelnen Miteigentümers an den zu vereinigenden Grundstücken verschieden groß sind. Deshalb kann ein Grundstück, an dem **WEigentum** gebildet ist, mit einem in gewöhnlichem Miteigentum der WEigentümer stehenden anderen Grundstück erst dann vereinigt werden, wenn auch an diesem Grundstück WEigentum gebildet worden ist und jedem WEigentümer an beiden Grundstücken jeweils ein gleich großer Miteigentumsanteil gehört (OLG Zweibrücken DNotZ 1991, 605 mAnm v. Herrmann). Im Übrigen gilt dasselbe wie bei der Zuschreibung eines weiteren Grundstücks zu einem Grundstück, an dem WEigentum gebildet ist (→ dazu § 6 Rn. 7).

d) Räumlicher Zusammenhang. Bis zur Anfügung von Abs. 2 durch das RegVBG war es kein Erfordernis der Vereinigung, dass die Grundstücke räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dass die Grundbücher vom selben GBAm geführt wurden. Beschränkungen in dieser Richtung waren jedoch durch die Landesgesetzgebung möglich (→ Rn. 2). Bei einer maschinellen GBFührung mit Integration des Liegenschaftskatasters, wie sie §§ 126 ff. nunmehr ermöglichen, ergäben sich Probleme bei Grundstücken, die über die Grenze eines GBAmts- oder Katasteramtsbezirks hinausgehen. Die Entstehung solcher Grundstücke durch Vereinigung wird daher grundsätzlich ausgeschlossen (Abs. 2 Satz 1). Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Grundstückseigentümer in der Nutzung ihres Eigentums ist damit nicht verbunden, zumal Abs. 2 Satz 2 Ausnahmen zulässt. Die Möglichkeit weitergehender Beschränkungen der Vereinigung durch Landesrecht besteht nicht mehr (→ Rn. 2).

Das GBAm darf eine Vereinigung grundsätzlich nur dann in das GB eintragen, wenn die zu vereinigenden Grundstücke im selben GBAmts- und Katasteramtsbezirk liegen. Ferner müssen die Grundstücke eine gemeinsame Grenze haben (Abs. 2 Satz 1). Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist, sofern sie beim GBAm nicht offenkundig ist (§ 29 Abs. 1 Satz 2), diesem im Hinblick auf den unmittelbaren Zugriff des GBAmts auf die amtliche Liegenschaftskarte durch Bezugnahme auf das amtliche Verzeichnis nachzuweisen (Abs. 2 Satz 3). Zu vereinigende WEigentumsrechte müssen nicht aneinandergrenzen (Böttcher ZNotP 2013, 57, 60; aM BayObLG Rpflieger 2003, 241).

e) **Ausnahme.** Eine Ausnahme ist nur zulässig, wenn hierfür ein erhebliches Bedürfnis besteht, das sich insbes. aus der Zusammengehörigkeit baulicher Anlagen und Nebenanlagen ergeben kann (Abs. 2 Satz 2). In Betracht kommt zB die Vereinigung des Stammgrundstücks mit einem weiteren Grundstück, auf dem sich Garagen, Parkplätze (LG Marburg Rpfleger 1996, 341) oder Entsorgungseinrichtungen (Mülltonnen) befinden. Ein erhebliches Bedürfnis für die Zulassung der Vereinigung kann bei der Bestellung eines Erbbaurechts an mehreren Grundstücken bestehen, die eine einheitliche Bahnanlage bilden (OLG Hamm FGPrax 2007, 313). Eine Ausnahme kommt insbes. beim WEigentum in Betracht, das nach § 1 Abs. 4 WEG nicht an mehreren Grundstücken begründet werden kann; das erforderliche erhebliche Bedürfnis wird regelmäßig vorliegen, wenn ohne die Möglichkeit einer Vereinigung eine beabsichtigte Begründung von WEigentum oder der Hinzuerwerb eines Grundstücks durch die WEigentümer zur Erweiterung der Anlage scheitern würde. Das erhebliche Bedürfnis als Voraussetzung für eine Ausnahme ist dem GBAm nicht in der Form des § 29 nachzuweisen; weil dies in aller Regel auf erhebliche Schwierigkeiten stoßen würde, genügt Glaubhaftmachung. Der Grundstückseigentümer kann sich dabei aller Beweismittel bedienen, insbes. auch der Versicherung an Eides Statt (→ dazu § 29a Rn. 3); für ihre Form ist § 29 nicht anwendbar. Ist ein erhebliches Bedürfnis glaubhaft gemacht, brauchen die zu vereinigenden Grundstücke weder im Bezirk desselben GBAmts oder Katasteramts zu liegen, noch müssen sie aneinandergrenzen.

Abs. 2 ist als Sollvorschrift ausgestaltet. Es handelt sich um eine grundbuchverfahrensrechtliche, nicht um eine materiellrechtliche Regelung. Bei einer Verletzung der Vorschrift durch das GBAm bleibt die materiellrechtliche Gültigkeit der Vereinigung unberührt.

3. Vereinigungserklärung

- 9 Die Vereinigung erfordert sachlichrechtlich eine hierauf gerichtete Erklärung des Eigentümers gegenüber dem GBAm und die Eintragung in das GB; durch bloße Zusammenlegung mehrerer, je ein GBGrundstück bildender Katasterparzellen entsteht kein einheitliches Grundstück im Rechtssinn (KGJ 49, 235). Einer Zustimmung der dinglich Berechtigten bedarf es nicht (KGJ 31, 241; OLG Saarbrücken OLGZ 1972, 137). Bei einer Vereinigung von WEigentumsrechten ist die Mitwirkung der übrigen WEigentümer nicht erforderlich (OLG Stuttgart OLGZ 1977, 431).
- 10 Verfahrensrechtlich sind zur Eintragung der Vereinigung ein EintrAntrag und eine **EintrBewilligung** erforderlich. Die sachlichrechtliche Vereinigungserklärung steht in der Regel zugleich die EintrBewilligung dar und bedarf deshalb der Form des § 29 Abs. 1 Satz 1. Wegen § 39 Abs. 1 muss der Eigentümer der zu vereinigenden Grundstücke als solcher eingetragen sein.
- 11 Der **EintrAntrag** kann im Hinblick auf § 13 Abs. 1 Satz 2 nur von dem Eigentümer, nicht von einem dinglich Berechtigten gestellt werden. Ersetzt er, wie in der Regel, die Vereinigungserklärung und damit auch die EintrBewilligung, so bedarf er nach § 30 der Form des § 29 Abs. 1 Satz 1 (KGJ

31, 238; BayObLG DNotZ 1958, 388); über die Beurkundungs- und Beglaubigungsbefugnis der Vermessungsbehörden bei Vereinigung von Grundstücken → § 66 Abs. 1 Nr. 6 BeurkG sowie das als Landesrecht fortgeltende Ges. v. 15.11.1937 (RGBl. I 1257), in Bayern ersetzt durch Art. 9 VermKatG v. 31.7.1970 (BayRS 219-1-F).

Wegen der unterschiedlichen rechtlichen Wirkungen einer Vereinigung und einer Bestandteilszuschreibung, insbes. im Hinblick auf § 1131 BGB, müssen die Erklärungen zumindest im Weg der Auslegung zweifelsfrei ergeben, ob eine **Vereinigung oder eine Zuschreibung** gewollt ist (vgl. KG OLG 39, 221; BGH DNotZ 1954, 198; BayObLG DNotZ 1972, 352; MittBayNot 1994, 128). Die Vereinigung ist die normale Form der Verbindung von Grundstücken und daher im Zweifel gewollt (BayObLG Rpfleger 1996, 332). Ein Antrag auf „Zuschreibung“ ist regelmäßig als ein solcher auf Zuschreibung als Bestandteil zu verstehen (KG HRR 1941 Nr. 28).

4. Keine Verwirrung

a) Grundsatz. Der Antrag auf Vereinigung muss zurückgewiesen werden, wenn von dieser Verwirrung zu besorgen ist (Satz 1); dabei handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff (BayObLG Rpfleger 1977, 251; KG Rpfleger 1989, 500). Verwirrung ist zu besorgen, wenn die Eintragungen derart unübersichtlich und schwer verständlich würden, dass der gesamte grundbuchliche Rechtszustand des Grundstücks nicht mit der für den GBVerkehr notwendigen Klarheit und Bestimmtheit erkennbar ist und die Gefahr von Streitigkeiten von Realberechtigten untereinander oder mit Dritten und von Verwicklungen namentlich im Fall der Zwangsversteigerung besteht (BGH FGPrax 2014, 2; KG Rpfleger 1989, 500; OLG Düsseldorf Rpfleger 2000, 211; BayObLG Rpfleger 1997, 102). Ob eine Vereinigung Verwirrung befürchten lässt, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, wobei nicht nur die gegenwärtigen Verhältnisse zu berücksichtigen sind, sondern auch die weiteren Folgen, die sich aus dem Vollzug von Anträgen ergeben, die im Zusammenhang mit dem Antrag auf Vereinigung gestellt werden (OLG Hamm Rpfleger 1968, 121; OLG Düsseldorf DNotZ 1971, 479); spätere Veränderungen bleiben außer Betracht (OLG Schleswig Rpfleger 1982, 371; OLG Düsseldorf Rpfleger 2000, 211). S. hierzu auch OLG Hamm Rpfleger 1998, 154.

b) Unterschiedliche Belastung. Die Besorgnis der Verwirrung kann auch eine unterschiedliche Belastung der zu vereinigenden Grundstücke begründen. Die unterschiedliche Belastung der Grundstücke (oder Weigentumsrechte: KG Rpfleger 1989, 500; oder Werbbaurechte: OLG Hamm FGPrax 2007, 62 mAnm v. Morvilius MittBayNot 2007, 492) ist zwar kein unbedingtes Hindernis für eine Vereinigung, kann dieser aber doch entgegenstehen; so insbesondere, wenn Zuflurstücke vereinigt oder die Flurstücke, aus denen die zu vereinigenden Grundstücke bestehen, verschmolzen werden (BayObLG DNotZ 1994, 242; OLG Schleswig Rpfleger 1982, 371; KG Rpfleger 1989, 500; s. dazu auch BGH FGPrax 2014, 2 und BayObLG Rpfleger 1997, 102). Dies kann ein Grund dafür sein, die Verschmelzung

der Flurstücke, nicht aber die Vereinigung der Grundstücke abzulehnen (OLG Düsseldorf Rpfleger 2000, 211). Grundsätzlich besteht die Besorgnis der Verwirrung nicht, solange aus dem GB auch nach Eintragung der Vereinigung zu ersehen ist, auf welchem Teil des nunmehr einheitlichen Grundstücks welches Recht mit welchem Rang lastet (KG Rpfleger 1989, 500; OLG Düsseldorf Rpfleger 2000, 211).

- 14a c) Grundpfandrechte und Reallasten.** Nach dem durch das DaBaGG in § 5 Abs. 1 eingefügten Satz 2 soll im Interesse der Rechtsklarheit und zur Vermeidung von Schwierigkeiten bei der Zwangsversteigerung eine Vereinigung insbesondere dann unterbleiben, wenn die Grundstücke mit unterschiedlichen Grundpfandrechten oder Reallasten oder mit denselben Grundpfandrechten oder Reallasten mit unterschiedlicher Rangfolge belastet sind. Einer Vereinigung steht auch entgegen, dass nur eines der mehreren zu vereinigenden Grundstücke mit einem Grundpfandrecht belastet ist, während die übrigen Grundstücke unbelastet sind (OLG Düsseldorf FGPrax 2019, 155). Die gesetzliche Regelung beschränkt sich auf Verwertungsrechte. Dabei genügt es, dass die Rangleichheit der Belastungen erst mit der Vereinigung hergestellt wird. Aufgrund der das GBamt verpflichtenden Soll-Vorschrift hat eine Vereinigung auch dann zu unterbleiben, wenn die Flurstücke nicht verschmolzen werden. S. dazu Weber MittBayNot 2014, 497.
- 14b d) Sonstige Fälle.** Keine Verwirrung ist zu besorgen, wenn dem jeweiligen Eigentümer eines der Grundstücke ein Recht an einem anderen Grundstück zusteht (BayObLG Rpfleger 1974, 148) oder wenn das herrschende Grundstück (oder ein Teil davon) mit dem dienenden vereinigt werden soll (vgl. BGH Rpfleger 1978, 52); gleiches gilt bei einer Vereinigung von Zufurstücken, die mit der gleichen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belastet sind (BayObLG Rpfleger 1977, 442). Verwirrung ist auch dann nicht zu besorgen, wenn die unterschiedliche Belastung nur darin besteht, dass eines der Grundstücke zusätzlich mit einer erstrangigen Dienstbarkeit, zB einem Wasserleitungsrecht, belastet ist (vgl. BayObLG Rpfleger 1987, 13 mzustAnm v. Wirner DNotZ 1987, 221). S. zum Ganzen OLG Brandenburg ZfIR 2010, 25 und dazu Böttcher ZfIR 2010, 6.

5. Zuständigkeit

- 15** Gehört die Führung der Grundbücher zu den Geschäftsaufgaben verschiedener Rpfleger desselben GBamts, so entscheidet die Geschäftsverteilung (→ dazu § 5 GeschO, Nr. 1.2 BayGBGA). Werden die Grundbücher dagegen von verschiedenen GBÄmtern geführt, so ist das zuständige GBamt nach § 5 FamFG zu bestimmen (Abs. 1 Satz 2). Die Bestimmung des für die Entscheidung über den Antrag auf Eintragung der Vereinigung zuständigen Gerichts löst keine Bindungswirkung für die Entscheidung über den Antrag aus, setzt aber voraus, dass nach Einschätzung des Bestimmungsgerichts eine überwiegende Erfolgsaussicht für den Antrag besteht (OLG Hamm FGPrax 2007, 313; offen gelassen von OLG Düsseldorf FGPrax 2016, 105). Zur Zuständigkeitsbestimmung → § 1 Rn. 26 ff.