

# Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Neueinrichtung eines kartenlosen Gebiets

---

Über den Verwandtschaftsgrad von Grundbuch und Kataster ist schon häufig diskutiert worden, zuletzt in [1]. Der Autor vergleicht das Verhältnis mit „Vetter und Kusine in geordneten Familienverhältnissen einer Großfamilie, miteinander verzahnt und sich der Bedeutung und des Werts familiären Zusammenhalts bewusst“. Dass es in den besten Familien ab und an auch Konflikte gibt, welche die Ordnung stören, dürfte normal sein. So bestehen ab und an auch Unstimmigkeiten zwischen Grundbuch und Kataster. Über praktische Erfahrungen im Umgang damit und über Wege zur Beseitigung soll anhand einiger Beispiele berichtet werden.

---

## Einführung

Wie bereits in [2] ausführlich geschildert, wurden für den ehemals mecklenburgischen Teil der Stadt Fürstenberg (Landkreis Oberhavel) im 2. Weltkrieg sämtliche Unterlagen des Liegenschaftskatasters durch einen Brand vernichtet. Es gab damit also kein amtliches Verzeichnis der Grundstücke mehr. Die Neueinrichtung des Liegenschaftskatasters für die Stadt Fürstenberg erfolgte in mehreren Etappen und wurde endgültig im Jahre 2001 abgeschlossen.

Eine erste Etappe der Neueinrichtung hatte zum Ziel, die Ergebnisse der in den Jahren 1946 bis 1948 durchgeführten Bodenreform festzuschreiben. Es entstanden neue Liegenschaftskarten für überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich im Eigentum zu enteignender Personen befanden. Daneben wurden aber auch in der Nachbarschaft liegende Flächen, die im alten Privateigentum blieben, erfasst. Im Ergebnis entstanden neue Flurstücke (neues amtliches Verzeichnis

der Grundstücke) und neue Grundbuchbestände, allerdings ohne Wegfall der alten Bestände, da eine Zuordnung wegen des Fehlens der Altunterlagen nicht möglich war. Warum für die neu vermessenen Grundstücke der verbliebenen Alteigentümer keine Zuordnung des dem Eigentümer ja bekannten Grundbuchs erfolgte, ist nicht nachzuvollziehen und führte ebenso zu Doppelbuchungen wie die fehlende Löschung der enteigneten Grundstücke. Die entstandenen Doppelbuchungen bestehen teilweise noch heute. Weitere neue Liegenschaftskarten insbesondere für Forstflächen fertigte der Liegenschaftsdienst Gransee in den 80-er Jahren auf der Grundlage der Forstgrundkarten 1:5 000. In Anpassung an die Örtlichkeit wurden neue Flurstücke und neue Grundbuchbestände festgelegt und die Eigentumsverhältnisse entsprechend der Bewirtschaftung festgeschrieben. Recherchen über vorhandenen Privatwald erfolgten nicht. Das Ergebnis waren wiederum Doppelbuchungen.

## Ein bestehendes Grundbuch und trotzdem enteignet?

Im Frühjahr 1995 gab es beim Kataster- und Vermessungsamt eine fernmündliche Anfrage des damaligen Berliner Privat-Fernsehsenders IA-Fernsehen zum Stand der Vermessung des Grundstücks von Herrn S. aus Berlin. Der Journalist wurde an die Pressestelle des Landkreises Oberhavel verwiesen, für diese ein Sachstandsbericht erarbeitet. Am nächsten Morgen berichtete ein Auszubildender des Kataster- und Vermessungsamts über eine Sendung des IA-Fernsehens: „Herr S. läuft suchend durch die Röblinsee-Siedlung von Fürstenberg, schaut auf die aus den 30er Jahren stammenden Villen, die nach fast 50 Jahren Nutzung durch die sowjetischen/GUS-Streitkräfte nicht mehr tafrisch sind. Er sucht ‚sein‘ Grundstück, ein ca. 3,8 ha großes Ackergrundstück, denn das Kataster- und Vermessungsamt in Oranienburg hat ihm bisher keine Auskunft gegeben.“ Eine Nachfrage des Fernsehsenders bei der Pressestelle hat es nicht gegeben.

Zum Sachverhalt:

Herr S. war im Besitz eines Grundbuchs. Das Grundbuch führte ihn als Eigentümer eines Ackergrundstücks der o. g. Größe in Fürstenberg. Er wusste nicht, wo das Grundstück liegt, vermutete es aber aufgrund der Lagebezeichnung im Bereich der Röblinsee-Siedlung und wandte sich deshalb an das Bundesvermögensamt, welches nach Abzug der GUS-Truppen die Verwaltung übernahm und als Ansprechpartner für die Eigentümer fungierte. Von dort wurde er an das Kataster- und Vermessungsamt verwiesen, das inzwischen mit der Neuvermessung begonnen hatte, allerdings im dicht parzellierten Teil. Dies wurde Herrn S. im Frühjahr 1994 auch mitgeteilt.

Für die ca. 70 ha des ursprünglich unbebauten Gebiet gestalteten sich die Grundstücks- und Eigentumsrecherchen schwierig. Insbesondere für eine ca. 3,5 ha große Fläche am Rande des parzellierten Gebiets fehlten jegliche Hinweise. Eine öffentliche Anfrage (im Amtsblatt, per Aushang, per Anfrage an den Eigentümer-Verein Röblinsee-Siedlung, dessen Mitglied Herr S. ist) an alteingesessene Fürstenberger Bürger ergab, dass die Fläche Eigentum der Stadt ist. Herr S. nutzte die Gelegenheit nicht, um sich als möglicher Eigentümer ins Gespräch zu bringen. Nun war für das Kataster- und Vermessungsamt klar: Im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes lag besagtes Grundstück nicht. Wo lag es aber dann?

Inzwischen häuften sich Anfragen zu Grundstückskäufen im Zeitraum 1944/45. Diese lagen offensichtlich in einer nach der Bodenreform neu eingerichteten Flur. Viele Anfragen bezogen sich dabei auf einen offenbar ehemals existierenden „Aufteilungs- und Aufbauplan“ dieses Geländes. Dieser lag dem Kataster- und Vermessungsamt zunächst nicht vor. Erst ein Berliner Rechtsanwalts-Büro konnte im Zusammenhang mit einer Nachfrage zu einem Grundstückskauf eine Kopie dieses Aufteilungsplans aus dem Jahre 1943, entworfen von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, zur Verfügung stellen. Als Verkäufer trat in diesem Fall der Gutshofbesitzer auf, auf den im Zuge der Bodenreform die Enteignungskriterien (Großgrundbesitzer mit Grundbesitz über 100 ha) zutrafen. Die Enteignung im Zuge der Bodenreform erfolgte hier schneller als die über das Kriegsende hinausgeschobenen Grundbucheintragungen. Die Kaufverträge waren so hinfällig geworden, obwohl teilweise bereits der Kaufpreis gezahlt war.

Zumindest hier entstanden keine Doppelbuchungen.

Doch zurück zum Grundstück von Herrn S. Auf dem Aufteilungsplan fielen zwei nicht zur Parzellierung vorgesehene, benachbarte Flächen auf. Beide waren lt. Grundbuch 1928 aus eben dem Grundstück abgeschrieben worden, das Grundlage des Aufteilungsplans von 1943 war. Nicht nur die Grundstücke, auch die Grundstücksnummern waren benachbart. Die Lagebezeichnung entsprach der des Grundbuchs. Eines der Grundstücke hatte die Größe von 3,8 ha. Auch die Größe des zweiten Grundstücks war passend. Mit relativ hoher Sicherheit konnte nunmehr die Aussage getroffen werden: Dies war einmal das Grundstück von Herrn S.

War? Herr S. stand doch als Eigentümer in einem nicht geschlossenen Grundbuch. Für ihn galt doch die Richtigkeitsvermutung des § 891 des BGB. Allerdings war mit der im Zuge der Bodenreform durchgeführten Neuvermessung das Grundstück zusammen mit seinem Nachbargrundstück unter einer neuen Flurstücksbezeichnung in das amtliche Verzeichnis der Grundstücke gelangt, mit einer neuen Bestandsblatt-Nummer versehen worden und mit dieser Bestandsblatt-Nummer dem Bodenfonds Mecklenburg-Vorpommern, später Brandenburg zugeordnet worden. Da es nicht an Neubauern vergeben wurde, ist es später in Volkseigentum überführt worden. Warum das Grundstück in die Bodenreform einbezogen, also enteignet wurde, konnte anhand der vorliegenden Unterlagen nicht nachvollzogen werden. Entweder geschah dies versehentlich oder aus Unkenntnis der Eigentumsverhältnisse. Falls es bewusst einbezogen wurde, war die Schließung des alten Grundbuchs versäumt worden, dies

aber wohl aus Unkenntnis der alten Grundstücksbezeichnung.

Von Seiten der Katasterbehörde konnte Herr S. leider nicht geholfen werden. Er wurde unter Hinweis auf die im 2+4-Abkommen anlässlich der deutschen Vereinigung festgestellte Bestandskraft der Bodenreform auf den Rechtsweg verwiesen.

### **Teilungsvermessung 42 Jahre nach Grundstückserwerb**

In der gleichen Fürstenberger Flur sollte im Jahr 2002 ein Grundstück veräußert werden. Nach Unterzeichnung des Kaufvertrags vor dem Notar stellte dieser beim Amt Fürstenberg die Anfrage gemäß § 24 ff. des Baugesetzbuchs bezüglich der Wahrnehmung des gemeindlichen Vorkaufsrechts. Das Amt Fürstenberg kannte die angegebene Grundstücksbezeichnung nicht und verwies an das Kataster- und Vermessungsamt. Hier wurde zunächst bestätigt: Ein Grundstück dieser Bezeichnung war im amtlichen Verzeichnis der Grundstücke nicht enthalten. Die verwendete Grundstücksbezeichnung war historisch geworden. Das half Käufer und Verkäufer (Herr W.) aber nicht weiter. Also wurde in den bruchstückhaft vorliegenden Unterlagen aus dem Nachlass eines Ende der 50-er Jahre verstorbenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs nach Handzeichnungen gesucht, die den Bereich des betroffenen Grundstücks darstellten. Es fanden sich drei Handzeichnungen aus den Jahren 1929, 1930 und 1931. Der Vergleich mit der aktuellen Liegenschaftskarte ergab: Das zum Verkauf vorgesehene Grundstück war Teil eines größeren Grundstücks geworden, das in der nach der Bodenreform entstandenen neuen Liegenschaftskarte erstmalig nachgewiesen ist. Es war 1948 unter einer neuen Grundbuch-Nummer

gebucht worden. Aus dem alten Grundbuch war zu ersehen: Das Grundstück entstand 1928 und war zunächst im Eigentum von Herrn B., später seiner Ehefrau. Im neuen Grundbuch war für das größere Grundstück ebenfalls Frau B. als Eigentümerin eingetragen. Die zusätzlichen Flächen waren offensichtlich im Ergebnis der Bodenreform in ihr Eigentum übergegangen. Die Flächen entstammten dem Altgrundstück des bereits erwähnten Großgrundbesitzers und einem Nachbargrundstück, dessen Alteigentümer vor ähnlichen Problemen steht wie der bereits bekannte Herr S..

Frau B. war also in zwei Grundbüchern als Eigentümerin geführt, einmal in dem Grundbuch für das 1928 erworbene Grundstück und zum zweiten in dem Grundbuch für das ihr in der Bodenreform zugeschriebene Grundstück, das allerdings das erste mit enthielt. Frau B. verkaufte 1960 ihr Altgrundstück. Notar und Grundbuchamt (damals die Abteilung Eigentumsdokumentation des Liegenschaftsdiensts) hielten den Eigentumswechsel in dem zugehörigen alten Grundbuch fest. Die entsprechende Grundstücksbezeichnung wurde schon damals im amtlichen Verzeichnis nicht mehr geführt. Ungeachtet dessen gab es für dieses Grundstück drei weitere Eigentumswechsel, die anstandslos im alten Grundbuch dokumentiert wurden. Danach ist Herr W. Eigentümer des Grundstücks. Für das Liegenschaftskataster war es zunächst erforderlich, die Voraussetzungen für den Grundstücksverkauf von 1960 nachträglich zu schaffen. Das war nur über eine Flurstückszerlegung möglich, die das 1928 erworbene Grundstück wiederherstellte. Herr W. stellte den notwendigen Antrag und übernahm notgedrungen die Vermessungskosten. Erst damit war es dem Grundbuchamt möglich, die Eigentümer

richtig nachzuweisen und die Doppelbuchung zu beseitigen.

### **Aufgebotsverfahren für 1948 neu vermessene Grundstücke**

1996 begann das Grundbuchamt des Amtsgerichts Zehdenick mit dem Anlegen von Grundbuchblättern für Grundstücke, für die es bisher nur ein Bestandsblatt gegeben hatte. Dies waren vor allem die Grundstücke, die im Ergebnis der Neuvermessungen nach der Bodenreform erfasst wurden. Das Bestandsblatt, inhaltlich identisch mit dem Liegenschaftsbuch, enthielt dabei neben den Sachangaben zum Grundstück (Teil 0 des Grundbuchblatts) auch Angaben zum Eigentümer (Teil I des Grundbuchblatts). Da das Bestandsblatt bezüglich des Eigentümers nachweises nicht der Grundbuchordnung entsprach, wurde ein Aufgebotsverfahren durchgeführt. Dies war zwar aus Grundbuchsicht ein notwendiger Schritt, er führte aber nicht zur Verringerung von Doppelbuchungen, sondern eher zur Verkomplizierung der Situation, da in die neuen Grundbücher der Eigentümer aus dem Jahre 1948 eingetragen werden sollte, während in Doppelbuchungsfällen in den alten Grundbüchern längst Eigentümer-Umschreibungen stattgefunden hatten. Nur aufmerksame, alle öffentlichen Mitteilungen lesende Bürger merkten, dass ihr Grundstück nunmehr neu unter dem Eigentum des z.B. längst verstorbenen Großvaters eingetragen werden sollte. Diese bewirkten dann durch ihren Einspruch die Aufhebung des doppelten Nachweises. In diesen Fällen wurde dann auch regelmäßig das Kataster- und Vermessungsamt eingeschaltet, um Identitätserklärungen abzugeben und ggf. die Sachangaben zu berichtigen.

## **Liegenschaftskarten aus Forstkarten, woher sind die Angaben zum Eigentümer?**

Schon zu Zeiten der DDR war es für die Mitarbeiter des Liegenschaftsdienstes Gransee, der seinerzeit kataster- und grundbuchführenden Stelle, lästig, sich ständig mit fehlenden Liegenschaftskarten und damit auch einem unvollständigen Verzeichnis der Grundstücke konfrontiert zu sehen. Der vorhandenen geringen personellen Kapazität angemessen war der Mitte der 80-er Jahre für Forstgebiete beschrittene Weg der Nutzung der Forstgrundkarte 1:5 000, aus der das Wege- und Schneisennetz, Gewässer u.a. abgezeichnet wurden. Auch nach graphischer Festlegung von Flurstücksgrenzen und deren Nummerierung war zwar ein neues amtliches Verzeichnis der Grundstücke entstanden, aber selbst das Bestandsblatt war ohne Eigentümerangabe wenig von Nutzen.

Wer konnte nun Eigentümer von Waldgrundstücken sein? Wald war öffentlich zugänglich (außer bei militärischer Nutzung oder sonstigen Beschränkungen), Wald wurde vom Staatlichen Forstwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet, also wurde in das Bestandsblatt eingetragen: Eigentum des Volkes, Rechtsträger: Staatlicher Forstwirtschaftsbetrieb. Dies war auch zu 90 % richtig. Diese Eintragung muss eigenmächtig durch den Liegenschaftsdienst erfolgt sein, da selbst im Staatlichen Forstwirtschaftsbetrieb konkretere Angaben vorlagen. So war ein Teil des Walds Stadtwald, also Eigentum der Stadt Fürstenberg (nachgewiesen über die Wirtschaftskarte der Stadtforst von 1937), ein anderer Teil Privatwald (nachgewiesen in Grundbüchern bei allerdings größtenteils unzureichend beschriebener Lage, z.T. in Bewirtschaftungsverträgen mit dem Forstwirtschafts-

betrieb). Grundbücher bestanden für den Staatswald und den Stadtwald nicht.

Für den Stadtwald ist durch Bescheide der Oberfinanzdirektion inzwischen die Vermögenszuordnung erfolgt. Für den Privatwald bestanden und bestehen ggf. noch Doppelbuchungen, denen auf Anfrage bzw. Mitteilung des Eigentümers nachgegangen wird. Für bisher fünf Flurstücke konnte die Grundstücksidentität festgestellt werden und vom Forstamt die Bestätigung erhalten werden, dass es sich nicht um Staatswald handelt. Mit diesen Angaben (Grundbuch, Identitätserklärung des Kataster- und Vermessungsamts, Bestätigung des Forstamts) sind im Allgemeinen die Voraussetzungen für das Grundbuchamt gegeben, das entsprechende Grundstück aus dem Bestand des Staatlichen Forstwirtschaftsbetriebs zu streichen.

## **Gemeinsames Vorgehen mit dem Grundbuchamt**

Die immer häufiger auftretenden Nachfragen nach doppelt gebuchten Grundstücken führten dazu, dass das Kataster- und Vermessungsamt alle ihm bekannten Grundstücke Ende 1997 dem Grundbuchamt des Amtsgerichts Zehdenick mitteilte und um Einleitung von Maßnahmen bat, die Doppelbuchungen zu beseitigen. Diese Mitteilung wurde Anfang 1998 ergänzt durch die Angabe von Grundstücksidentitäten soweit diese feststellbar waren. Das Grundbuchamt war zunächst nicht bereit, aktiv tätig zu werden, sondern forderte die Beibringung von beglaubigten Eigentümererklärungen (notariell oder durch das Kataster- und Vermessungsamt) in der Form des § 29 der Grundbuchordnung. Demgegenüber verwies das Kataster- und Vermessungsamt auf § 38 der Grundbuchverordnung. Es gab zunächst einen schriftlich ausgetrage-

nen Streit. Um hier den Familienfrieden wieder herzustellen, wurde eine intensive Aussprache zu dieser Problematik vorge schlagen und durchgeführt. In dieser einigten sich beide Behörden auf folgende Standpunkte:

- Doppelt gebuchte Grundstücke stellen Fehler im Grundbuchnachweis dar, die bei Nichtbeachtung zu erheblichen materiellen Konsequenzen führen können (z.B. Doppelverkauf, doppelte Belastung mit Grundschulden).
- Für die Grundstücksidentitäten bürgt das Kataster- und Vermessungsamt als für die Führung des amtlichen Verzeichnisses der Grundstücke und den Nachweis der Grenzverläufe verantwortliche Behörde.
- Die Mitteilungen des Kataster- und Vermessungsamts zu festgestellten Doppelbuchungen werden bei den jeweiligen Grundbuchakten abgelegt.
- Bei Anträgen zu den jeweiligen Grundbüchern wird das aktuell geführte Grundbuch festgestellt.
- Entsprechende Feststellungen werden dem Kataster- und Vermessungsamt mitgeteilt.
- Mit der Mitteilung an das Grundbuchamt stellt das Kataster- und Vermessungsamt seine Aktivitäten in Sachen „Doppelbuchung“ grundsätzlich ein und wird nur noch bei notwendigem Konsultationsbedarf seitens des Grundbuchamts tätig.

Diese Art der Vorgehensweise hat sich inzwischen bewährt.

### **Schlussbemerkung**

Die Beschäftigung mit dem Thema führt leicht auch zu der Diskussion darüber, ob das Objekt „Grundstück / Flurstück“ primär ein Objekt des Liegenschaftskatasters

(Teil der Erdoberfläche, festgestellte Grenzverläufe) und erst sekundär ein Grundbuchobjekt ist (Dokumentation des Grundstückseigentümers) oder ob umgekehrt die Eigentumsdokumentation (Recht auf Eigentum an Grund und Boden) im Vordergrund steht und das Liegenschaftskataster nur Zusatzangaben dazu liefert. In Anbetracht der engen Verzahnung der Verantwortlichkeit ist diese Diskussion wenig sinnvoll. Beide Behörden haben jeweils „ihre“ Verantwortung, die zum Nutzen des Eigentümers nur sinnvoll wahrgenommen werden kann, wenn interdisziplinär und kollegial zusammen gearbeitet wird.

### **Literatur und Quellenverzeichnis**

- [1] Farke, Dr. Wolfgang: Grundbuch und Kataster, Vermessung Brandenburg, 1/2002
- [2] Kobel, Siegfried: Ende des „kartenlosen Gebietes“ in der Stadt Fürstenberg, Vermessung Brandenburg, 1/2003

