

Verwaltungsvorschrift zur Beglaubigung von Anträgen auf Vereinigung oder Teilung von Grundstücken

Runderlass des Ministeriums des Innern vom 1. Juli 2009

Aktenzeichen: III/4 – 570-03

1 Beglaubigungsbefugnis

- 1.1 Die Leiterin oder der Leiter der Katasterbehörde und die von ihr oder ihm beauftragten Bediensteten sowie die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und Vermessungsingenieure (ÖbVI) sind nach § 20 Abs. 1 Buchstabe Nr. 2 des Brandenburgischen Geoinformations- und Vermessungsgesetzes (BbgGeoVermG) befugt, Anträge auf Vereinigung oder Teilung von Grundstücken öffentlich zu beglaubigen. Für die Beglaubigung soll das Muster der Anlage 1 verwendet werden.
- 1.2 Für das Verfahren der öffentlichen Beglaubigung gelten die Bestimmungen des Beurkundungsgesetzes. Im Falle einer elektronischen Beglaubigung durch ÖbVI ist eine Bestätigung der Beleihungseigenschaft im Sinne von § 39 a Beurkundungsgesetz nicht erforderlich.
- 1.3 Die öffentliche Beglaubigung ist das Zeugnis über die Echtheit einer Unterschrift.
- 1.4 Das Erfordernis der öffentlichen Beglaubigung von Anträgen auf Vereinigung oder Teilung von Grundstücken folgt aus § 29 i. V. m. § 13 Grundbuchordnung.
- 1.5 Beauftragt die Leiterin oder der Leiter der Katasterbehörde weitere Bedienstete mit der Beglaubigung, so ist dieser Auftrag schriftlich zu erteilen. ÖbVI müssen die Befugnis persönlich wahrnehmen.

2 Zweck der Regelung

- 2.1 Den im Grundbuch eingetragenen oder künftigen Grundstückseigentümern soll die Antragstellung auf Vereinigung oder Teilung von Grundstücken erleichtert werden.
- 2.2 Das Entstehen oder Fortbestehen einer Vielzahl nicht erforderlicher Flurstücke soll vermieden und die Übersichtlichkeit des Liegenschaftskatasters sowie des Grundbuchs durch die systematische Verminderung der Buchungseinheiten gefördert werden. Daraus folgt das Gebot zur Zusammenfassung von Flurstücken (Verschmelzung).
- 2.3 Die im Grundbuch eingetragenen oder künftigen Grundstückseigentümer sollen bei sich bietender Gelegenheit auf den Zweck der Regelung hingewiesen werden. Bei schriftlichem Hinweis soll das Muster der Anlage 4 verwendet werden.

3 Begriffe

3.1 Vereinigung

Die Vereinigung von Grundstücken ist ein grundbuchrechtlicher Vorgang, bei dem auf Antrag der im Grundbuch eingetragenen oder künftigen Eigentümer bisher selbständiger Grundstücke zu einem Grundstück zusammengefasst werden.

3.2 Teilung

Teilung im Sinne dieser Verfahrensvorschriften ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene Erklärung der im Grundbuch eingetragenen oder künftigen Eigentümer, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke als ein neues Grundstück eingetragen werden soll.

3.3 Verschmelzung

Unter einer Verschmelzung von Flurstücken wird die katastertechnische Zusammenfassung benachbarter Flurstücke zu einem Flurstück verstanden. Die Verschmelzung setzt neben dem örtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang voraus, dass die betreffenden Flurstücke nur einem Grundstück im Rechtssinn angehören. Der Verschmelzung sollen keine Hinderungsgründe wie Bedenken des Grundbuchamtes (z. B. wegen unterschiedlicher Belastung der Flurstücke) oder berechtigte Einwände der im Grundbuch eingetragenen oder künftigen Eigentümer entgegenstehen.

3.4 Zerlegung

Die Zerlegung eines Flurstücks ist ein katastertechnischer Vorgang tatsächlicher und nicht rechtlicher Art, durch den aus einem Flurstück mehrere Flurstücke gebildet werden.

4 Voraussetzungen für die Vereinigung oder Teilung von Grundstücken

4.1 Die zu vereinigenden Grundstücke müssen eine örtliche und wirtschaftliche Einheit bilden. Der in Nr. 2.2 genannte Zweck der Regelung ist in manchen Fällen nur zu erreichen, wenn auch Teile von Grundstücken einbezogen werden. Die Beglaubigungsbefugnis muss daher insoweit auch die öffentliche Beglaubigung von Teilungsanträgen umfassen. Diese Befugnis gilt jedoch nicht für Teilungen beliebiger Art. Sie unterliegt vielmehr derselben zweckgebundenen Einschränkung wie bei der Vereinigung. Sie ist vereinigungsbezogen.

4.2 Eine örtliche Einheit ist gegeben, wenn mehrere Grundstücke eines Eigentümers räumlich nebeneinander liegen und erkennbar nicht durch natürliche oder künstliche Grenzeinrichtungen, Wege oder Wasserläufe geschieden sind.

4.3 Eine Wirtschaftseinheit setzt voraus, dass die von den zu vereinigenden Grundstücken gebildete Bodenfläche von den Eigentümern tatsächlich zusammenhängend genutzt wird. Die Bodenfläche der zu vereinigenden Grundstücke bildet eine natürliche Einheit.

5 Antragsberechtigte

- 5.1 Antragsberechtigt sind die im Grundbuch eingetragenen und die künftigen Eigentümer. Die Antragsberechtigung muss im Zeitpunkt der Beglaubigung bestehen.
- 5.2 Weist das Grundbuch die Eigentümer in Folge Rechtsübergangs außerhalb des Grundbuchs oder aus sonstigen Gründen unrichtig nach, so sind auch die wahren Eigentümer antragsberechtigt.
- 5.3 Die künftigen Eigentümer sind darauf aufmerksam zu machen, dass die Vereinigung oder Teilung des Grundstücks erst eingetragen werden kann, nachdem sie selbst als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden sind.
- 5.4 Bei Miteigentum kann jeder Miteigentümer den Antrag stellen. Diesem Antrag müssen die übrigen Miteigentümer nachweislich zustimmen. Die Zustimmung bedarf der Form nach § 29 Grundbuchordnung.
- 5.5 Die Antragsberechtigten können sich zur Abgabe der Erklärung eines Vertreters bedienen. Der Vertreter hat sich durch eine Vollmacht auszuweisen. Eine öffentliche Beurkundung der Vollmacht ist nicht erforderlich; die Beglaubigung der Unterschrift genügt. Sondervollmachten sind zu den Anträgen zu nehmen, Dauervollmachten in den Anträgen zu bezeichnen.

6 Verfahren

- 6.1 Vor Stellung des Antrags auf Grundstücksvereinigung an das Grundbuchamt ist zu klären, ob ihr grundbuchliche Bedenken entgegenstehen (§ 5 Grundbuchordnung). Die Katasterbehörde oder die ÖbVI haben daher in jedem Einzelfall eine entsprechende Voranfrage an das Grundbuchamt zu stellen. Für Anfragen soll das Muster der Anlage 2 verwendet werden.
- 6.2 Wird der Antrag im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsvermessung gestellt, ist er zusammen mit der durch das Grundbuchamt bearbeiteten Voranfrage unverzüglich der Katasterbehörde zuzuleiten.
- 6.3 Die Katasterbehörde leitet den Antrag zusammen mit einem beglaubigten Auszug der Liegenschaftsdarstellung und der Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen nach Nr. 4 unverzüglich an das Grundbuchamt weiter. Hierfür soll das Muster der Anlage 3 verwendet werden.
- 6.4 Das Grundbuchamt ist zu bitten, der Katasterbehörde die Eintragung der neu entstandenen Grundstücke im Grundbuch mitzuteilen oder von der Zurückweisung des Antrags Kenntnis zu geben. Entspricht das Grundbuchamt dem Antrag nicht, so sind der Antragsteller und die Vermessungsstelle hierüber zu unterrichten.
- 6.5 Bei Anträgen auf Teilung ist sinngemäß zu verfahren. Den Anträgen sind erforderliche behördliche Teilungsgenehmigungen beizufügen.

7 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

7.1 Dieser Runderlass tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

7.2 Gleichzeitig tritt der Runderlass III Nr. 19/1995 des Ministeriums des Innern (III/2 - 8411) vom 26. Juni 1995 (ABl. S. 650) außer Kraft.

Im Auftrag

gez. Oswald

Antragsteller (im Grundbuch eingetragener oder künftiger Eigentümer)

.....

An das
 Amtsgericht (Grundbuchamt)

.....

....., den

Antrag auf Vereinigung/Teilung *) von Grundstücken

(Öffentliche Beglaubigung gemäß § 20 des Brandenburgischen Geoinformations- und Vermessungsgesetzes)

Ich/Wir beantrage(n) die Vereinigung/Teilung *) der nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Grundbuchbezirk	Blatt	lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstücke

Name, Vorname	Geburtsdatum	persönlich bekannt	ausgewiesen durch	Unterschrift
1.	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>

Die vorstehende(n), vor mir,

- der/dem Leiterin/Leiter der Katasterbehörde
- dem mit Schreiben vom (Az.:) zur Beglaubigung Beauftragten der Katasterbehörde
- der/dem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin/Vermessungsingenieur

Amtsbezeichnung	Name
-----------------	------

vollzogene(n), anerkannte(n) Unterschrift(en) wird/werden öffentlich beglaubigt.

....., den

(Unterschrift)

(Dienstsiegel)

*) Nichtzutreffendes streichen

(Katasterbehörde/ ÖbVI)
.....

An das
Amtsgericht (Grundbuchamt)
.....

....., den

Urschriftlich gegen Rückgabe übersandt.

Es ist beabsichtigt, für die umstehend aufgeführten Grundstücke einen Antrag auf Vereinigung/Teilung*) von Grundstücken öffentlich zu beglaubigen (§ 20 Abs. 1 Buchstabe b des Brandenburgischen Geoinformations- und Vermessungsgesetzes). Daher wird um Mitteilung gebeten, ob die Grundstücke unbelastet beziehungsweise gleichmäßig belastet sind oder Gründe gegen eine Vereinigung/Teilung*) sprechen.

Amtsgericht (Grundbuchamt)
.....

An
(Vermessungsstelle)
.....

Urschriftlich nach Eintragung der erforderlichen Angaben zurückgesandt.

.....

Urschriftlich zurück:

Vereinigung	ist möglich ()	nicht möglich () .
Gegen eine Verschmelzung	bestehen Bedenken ()	keine Bedenken () .

*) Nichtzutreffendes streichen

Grundbuchbezirk: _____

Gemarkung: _____

Grundbuch		Flur	Flurstücke	Können die jeweils in () aufgeführten Grundstücke (Flurstücke) vereinigt werden? (ja/nein)	Welche Grundstücke sind jeweils a) unbelastet b) gleichmäßig belastet?	Bemerkungen
Blatt	lfd. Nr. der Grundstücke					

(Katasterbehörde)

.....

An das
Amtsgericht (Grundbuchamt)

.....

....., den

Urschriftlich übersandt.

Die neue(n) katastermäßige(n) Bezeichnung(en) ergibt/ergeben sich aus der beigefügten Fortführungsmitteilung. *)

Die zu vereinigenden Grundstücke stellen örtlich und wirtschaftlich ein einheitliches Grundstück dar. *)
Ein Auszug aus der Liegenschaftskarte ist beigefügt.

Vollmachten zur Vertretung der Grundstückseigentümer sind beigefügt.

Es wird gebeten, die Eintragung in das Grundbuch oder die Zurückweisung des Antrags der Katasterbehörde mitzuteilen.

Im Auftrag

*) Nichtzutreffendes streichen

(Raum für Vermerke des Grundbuchamtes)

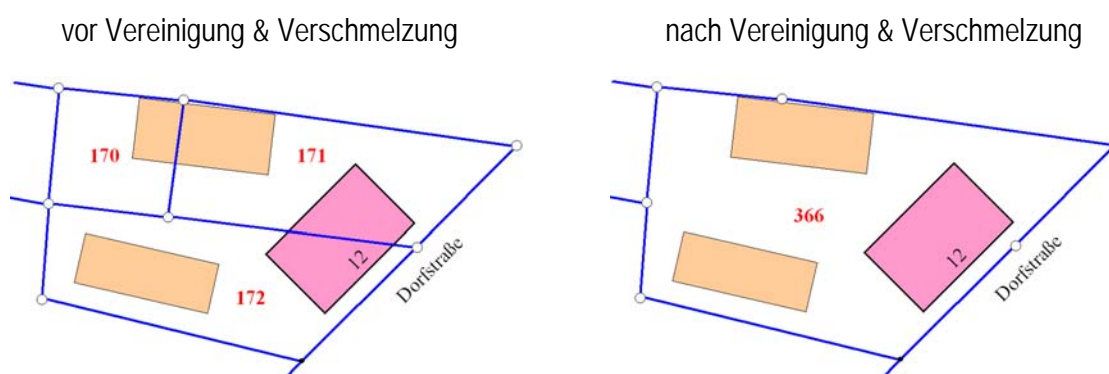
Hinweise für Grundstückseigentümer

zu Anträgen auf Vereinigung/Teilung und Verschmelzung von Grundstücken

Sehr geehrter Grundstückseigentümer,

Grundbuch und Liegenschaftskataster sind die öffentlichen Register, in denen das Grundeigentum mit allen das Grundstück betreffenden Rechten und mit seinen tatsächlichen Verhältnissen (u. a. räumliche Lage und Abgrenzung, Nutzung, Gebäude und Größe) nachgewiesen wird. Die Nachweise werden ständig ergänzt und aktuell gehalten. Gegenwärtig werden im Liegenschaftskataster des Landes Brandenburg etwa 3 Millionen Flurstücke nachgewiesen und es kommen täglich neue hinzu.

Dies führt dazu, dass der Aufwand bei der Führung von Grundbuch und Liegenschaftskataster steigt, während die Übersichtlichkeit der Nachweise leidet. Daher ist es geboten, die Zahl der nachzuweisenden Grundstücke und Flurstücke bei jeder sich bietenden Gelegenheit zu verringern. Möglichkeiten hierfür bieten sich dort, wo mehrere Grundstücke eines Eigentümers örtlich und wirtschaftlich eine Einheit bilden, einheitlich genutzt werden und wo auch aus grundbuchrechtlicher Sicht keine Notwendigkeit besteht, die Einzelgrundstücke bestehen zu lassen.



Um dem Ziel näher zu kommen, hat der Gesetzgeber die Leiterinnen oder Leiter der Katasterbehörden oder von ihnen beauftragte Bedienstete sowie die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen oder -Vermessungsingenieure ermächtigt, die für das Grundbuch notwendigen Anträge auf Vereinigung sowie die damit im Zusammenhang stehende Teilung von Grundstücken öffentlich zu beglaubigen. Hierdurch werden die Voraussetzungen geschaffen, die Vereinigung von Grundstücken im Grundbuch vorzunehmen und in der Folge die Flurstücke im Liegenschaftskataster zu verschmelzen.

Die Beglaubigung Ihres Vereinigungsantrages, die Vereinigung oder vereinigungsbedingte Teilung von Grundstücken, die Verschmelzung von Flurstücken sowie die Änderungen im Grundbuch und im Liegenschaftskataster sind kostenfrei. Über die vorgenommenen Veränderungen im Grundbuch und im Liegenschaftskataster erfolgt eine Mitteilung.

Ihr Antrag hilft, die Übersichtlichkeit der im öffentlichen und privaten Interesse geführten Grundstücksnachweise sowie die Sicherheit des Grundstücksverkehrs zu erhöhen. Sollten Sie weitere Fragen haben, werden wir diese gerne beantworten.