



Anwendung der katasteramtlichen Bescheinigung nach § 1026 BGB in der Praxis

Sandra Gretzbach

1 Einleitung

Ziel dieser Arbeit ist es, herauszuarbeiten, ob die Bescheinigung gemäß § 1026 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anstelle eines Unschädlichkeitszeugnisses mit derselben rechtlich verbindlichen Wirkung für das Grundbuchamt und für die jeweiligen Beteiligten vom Katasteramt ausgestellt werden kann.

Bürgerliches Gesetzbuch

Buch 3 – Sachenrecht (§§ 854–1296)

Abschnitt 4 – Dienstbarkeiten (§§ 1018–1093)

Titel 1 – Grunddienstbarkeiten (§§ 1018–1029)

§ 1026 [Teilung des dienenden Grundstücks]

Wird das belastete Grundstück geteilt, so werden, wenn die Ausübung der Grunddienstbarkeit auf einen bestimmten Teil des belasteten Grundstücks beschränkt ist, die Teile, welche außerhalb des Bereichs der Ausübung liegen, von der Dienstbarkeit frei.

Abb. 1: Gesetzliche Grundlage

Grundlage für nachfolgende Überlegungen ist ein Artikel, der in der Zeitschrift AVN¹ 7/2001 veröffentlicht wurde.

In diesem Artikel wird folgender Sachverhalt erläutert. Ein Katasteramt hatte auf Antrag eines ÖbVIs eine Bescheinigung nach § 1026 BGB ausgestellt. Der Inhalt lautete wie folgt: „Zur Vorlage beim Amtsgericht wird hiermit bescheinigt: Das im Grundbuch von ... eingetragene Grundstück Flur 6 Flurstück 629 ist von den in Abteilung II eingetragenen Grunddienstbarkeiten (We-

gerechte) nicht betroffen, da es außerhalb des Bereichs der Ausübung liegt.“

Das Amtsgericht löschte daraufhin das auf dem betreffenden Flurstück ruhende Wegerecht. Die Begünstigten dieses Rechts erfuhren erst später davon und erhoben Klage, da sie weder beim Katasteramt noch bei der Widerspruchsbehörde einen Widerruf der Bescheinigung erreichen konnten.

Laut Urteil² des Verwaltungsgerichts Arnberg war die Klage unzulässig. Die Begründung liegt darin, dass es sich bei der Bescheinigung um einen Realakt und nicht um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 35 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) handelt und diese somit nicht Gegenstand einer Anklage sein kann.

Bevor ich näher auf die Begründung des Urteils eingehe, erfolgt im nächsten Kapitel zunächst eine kurze Zusammenfassung wesentlicher Merkmale eines Unschädlichkeitszeugnisses.

2 Unschädlichkeitszeugnisse

Ein Unschädlichkeitszeugnis (UZ) wird zur lastenfremen Übertragung eines abzutrennenden Grundstücksteils (Trennstück) benötigt und auf Antrag durch das Katasteramt erteilt. Es ist ein behördliches Zeugnis, das feststellt, dass eine Rechtsänderung für die Berechtigten unschädlich ist. Den Antrag kann jeder stellen, der ein rechtliches Interesse an der Feststellung hat.

Voraussetzung für die Erteilung des UZ ist, dass das Trennstück im Verhältnis zum verbleibenden Teil des Grundstücks von geringem Wert und Umfang ist und für die Berechtigten kein Nachteil zu befürchten ist.

Da es sich bei einem Unschädlichkeitszeugnis um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 35 VwVfG handelt, besteht die Möglichkeit, gegen die Erteilung des UZ einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung beim zuständigen Amtsgericht zu stellen.

Der Zweck eines UZ liegt also darin, die Veräußerung kleiner Trennstücke zu erleichtern. Bei der Abschreibung eines Teils eines belasteten Grundstücks müssen nämlich an sich sämtliche Belastungen mit übertragen werden. Eine lastenfremde Abschreibung ist nur mit Einwilligung der dinglich Berechtigten möglich. Zwar hat eine Belastung kleiner Trennstücke für die Berechtigten nur geringe wirtschaftliche Bedeutung. Andererseits scheitert aber die lastenfremde Abschreibung nicht selten daran, dass die dinglich Berechtigten aus Eigensinn oder anderen sachlich nicht gerechtfertigten Gründen ihre Zustimmungserklärung verweigern. Mitunter ist die Beschaffung der Zustimmungserklärung auch mit einem erheblichen Aufwand an Zeit und Kosten verbunden, der in keinem angemessenen Verhältnis zum Wert des Trennstücks steht. Schließlich kann in manchen Fällen (z. B. unbekannter Aufenthalt der Berechtigten, ungeklärte Erbfolge) die Zustimmungserklärung überhaupt nicht in angemessener Zeit beschafft werden. Ein Unschädlichkeitszeugnis ersetzt nun die Bewilligung der Berechtigten, um somit diesen Schwierigkeiten zu begegnen.

Die gesetzlichen Regelungen befinden sich im Gesetz über Unschädlichkeitszeugnisse vom 29. 3. 1966.

¹ Allgemeine Vermessungs-Nachrichten
² Urteil vom 8. 2. 2001 – 7K 3268/994

3 Begründung des Urteils

Da sich die Antragstellerin darauf berufen hat, dass das betroffene Trennstück außerhalb des Bereichs der Ausübung des Wegerechts der Klägerinnen befindet, wird das Trennstück automatisch, auf Grund § 1026 BGB von der Belastung frei. Ein Unschädlichkeitszeugnis wird erst dann benötigt, wenn eine Belastung unabhängig von den Voraussetzungen des § 1026 BGB aufgehoben werden soll. Daraus ergibt sich, dass es in diesem Fall keines UZ bedarf, da sich der Rechtsverlust bereits aus dem Gesetz selbst ergibt.

Aus § 35 VwVfG geht hervor, dass eine behördliche Maßnahme einen Verwaltungsakt darstellt, wenn sie von einer Behörde zur Regelung eines Einzelfalls auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts getroffen wird und auf unmittelbare Rechtswirkung nach außen gerichtet ist. Aus der Tatsache, dass die angefochtene Bescheinigung keinen Regelungscharakter besitzt, sondern lediglich eine behördliche Auskunft beinhaltet, ergibt sich, dass es sich bei dieser Bescheinigung nicht um einen Verwaltungsakt nach § 35 VwVfG handeln kann. Was ebenfalls dadurch deutlich wird, dass der angefochtenen Bescheinigung keine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt wurde. Hinzu kommt, dass es keine Vorschrift gibt, die eine Katasterbehörde ermächtigt, verbindliche Feststellungen zum Vorliegen der Voraussetzungen des § 1026 BGB zu treffen.

Entscheidend ist zudem, dass von der Bescheinigung keine bindende Rechtswirkung ausgeht und das zuständige Grundbuchamt somit nicht an den Inhalt gebunden ist. Es handelt sich bei der Bescheinigung als Urkunde über eine behördliche Entscheidung um eine öffentliche Urkunde im Sinne des § 417 der Zivilprozessordnung (ZPO), deren Beweiskraft sich lediglich auf die Abgabe der Erklärung als solche, nicht aber auf die inhaltliche Richtigkeit der Erklärung erstreckt. Auf Grund dessen kommt der angefochtenen Bescheinigung inhaltlich keine Bindungswirkung zu. Sie dient nicht der Bezeugung von Tatsachen, sondern enthält vielmehr die

Rechtsmeinung der Katasterbehörde, die darin besteht, dass ihres Erachtens das betreffende Flurstück nicht vom Wegerecht der Klägerinnen betroffen sei, da es außerhalb des Bereichs der Ausübung liege.

Es bleibt also festzuhalten, dass die angefochtene Bescheinigung mangels Rechtswirkung kein Verwaltungsakt, sondern ein bloßer Realakt ist.

4 Bedeutung für die Praxis

Es stellt sich nun die Frage, inwieweit eine Bescheinigung nach § 1026 BGB ein Unschädlichkeitszeugnis ersetzen kann.

Die Erkenntnis, dass es sich bei einer solchen Bescheinigung nicht um einen Verwaltungsakt, sondern um einen bloßen Realakt handelt, ist für die praktische Anwendung von großer Bedeutung. Denn daraus folgt, dass die Bescheinigung keine bindende Rechtswirkung hat und sich innerhalb der Verwaltung keine Bindungspflicht ergibt. Dem jeweiligen Grundbuchamt steht somit frei, die Bescheinigung zu akzeptieren und auf Grundlage dieser eine Rechtsänderung vorzunehmen. Es handelt sich schließlich nur um eine Rechtsmeinung, die das Katasteramt schriftlich niederlegt, und nicht um eine Tatsachenbeurkundung.

Juristisch gesehen bezeichnet die katasteramtliche Bescheinigung ein Nullum, wodurch eine rechtliche Außenwirkung ausgeschlossen ist. Das gilt sogar für den Fall, dass die Katasterbehörde bezüglich des Inhalts der Bescheinigung eine falsche Auskunft gibt.

Das Grundbuchamt ist in diesem Fall die einzige Behörde, die rechtlich nach außen handelt.

Daraus ergibt sich wiederum, dass die Katasterbehörde keinesfalls belangbar ist, und somit keine rechtlichen Schritte gegen sie vorgenommen werden können. Die Bescheinigung zieht das Katasteramt aus der Verantwortung.

Der Bürger hat lediglich die Möglichkeit, zivilrechtlich nach § 22 Grundbuchordnung (GBO, Grundbuchberechtigungsanspruch) gegen das Grundbuchamt vorzugehen.

Ein weiterer Aspekt, der die katas-

teramtliche Bescheinigung von einem Unschädlichkeitszeugnis unterscheidet, ist die Art der Belastung, die der möglichen Rechtsänderung unterliegt.

Ein Unschädlichkeitszeugnis kann für jegliche Arten von Belastungen ausgestellt werden.

Dahingegen geht aus § 1026 BGB hervor, dass sich die Bescheinigung nur auf Grunddienstbarkeiten³ anwenden lässt. Grundpfandrechte⁴ sind demnach nicht inbegriffen.

5 Fazit

Aus den vorhergehenden Überlegungen gehen also zwei wichtige Gesichtspunkte hervor. Zum einen handelt es sich bei der katasteramtlichen Bescheinigung um einen bloßen Realakt ohne jegliche rechtliche Bindungswirkung und nicht um einen anfechtbaren Verwaltungsakt. Zum anderen beschränkt sich die Anwendung der Bescheinigung nach § 1026 BGB lediglich auf den Rechtsverlust an Grunddienstbarkeiten und nicht an Grundpfandrechten.

Besonders der zuletzt genannte Aspekt macht deutlich, dass die Bescheinigung nach § 1026 BGB keineswegs ein Unschädlichkeitszeugnis alternativ ersetzen kann.

Zur praktischen Anwendung der Bescheinigung muss man also zwei Fallunterscheidungen treffen. Handelt es sich zum einen um den Rechtsverlust an Grundpfandrechten, ist eine katasteramtliche Bescheinigung nach § 1026 BGB keinesfalls anwendbar. Die Katasterbehörde hat lediglich die Möglichkeit, ein Unschädlichkeitszeugnis auszustellen.

Handelt es sich aber um den Rechtsverlust an Grunddienstbarkeiten, kann das Katasteramt anstelle eines

³ Grunddienstbarkeiten sind Belastungen eines Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks. Dazu zählen insbesondere: Duldung der Benutzung in einzelnen Beziehungen (Entnahme von Wasser, Gewerbebetriebsrecht), Wegerechte, Unterlassung gewisser tatsächlicher Handlungen (Baubauungsbeschränkung, Farbgebung, Fensteröffnungsverbot, Beseitigungsverbot für Einfriedung), Sicherung von Wettbewerbsbeschränkung

⁴ Grundpfandrechte sind pfandrechtliche Grundstücksbelastungen durch Hypothek, Grund- und Rentenschuld. Sie werden in Abteilung III des Grundbuches nachgewiesen.

Unschädlichkeitszeugnisses die Bescheinigung ausstellen.

In diesem Fall sollten aber im Voraus die Vor- und Nachteile beider Möglichkeiten gegenübergestellt und der Bürger über beide Verfahren aufgeklärt werden.

Nach der demnächst⁵ gültigen „neuen“ Vermessungsgebührenordnung (VermGebO NRW) kann für die Erstellung eines Unschädlichkeitszeugnisses eine Gebühr von 300 bis 3000 _ erhoben werden (Tarifstelle 3.4). Dahingegen wird die Gebühr zur Erstellung einer Bescheinigung nach Zeitaufwand abgerechnet (Tarifstelle 3.2). Es ist davon auszugehen, dass das Ausstellen der Bescheinigung nach § 1026 BGB mit keinem hohen Zeit- und Kostenaufwand für die Behörde verbunden ist und somit für den Bürger weitaus günstiger ist als ein Unschädlichkeitszeugnis.

Andererseits sollte der Bürger ebenfalls darauf aufmerksam gemacht werden, dass er im Zweifelsfall, wenn das zuständige Grundbuchamt die Bescheinigung nicht akzeptieren sollte, nachträglich ein Unschädlichkeitszeugnis bei der Katasterbehörde beantragen müsste. Die Kosten, die bei der Erstellung eines Unschädlichkeitszeugnisses dann noch mal zusätzlich anfallen, müsste der Antragsteller natürlich ebenfalls tragen. Das klingt zunächst, als hätte der Bürger das Doppelte an Kosten zu begleichen. Betrachtet man aber die schon oben erwähnten Gebührensätze näher, wird deutlich, dass der endgültig zu zahlende Gesamtbetrag einschließlich einer zu zahlenden Gebühr für die vorausgegangene Bescheinigung im Vergleich zu einer Gebühr, die sich nur aus der Erstellung eines Unschädlichkeitszeugnisses ergibt, möglicherweise unwesentlich höher ist. Man kann die Relation beider möglicherweise entstehender Gesamtkosten jedoch unmöglich pauschalisieren, da sie von Umständen abhängig sind, die von Fall zu Fall verschieden sind, wie zum Beispiel die Anzahl der betroffenen Grundstückseigentümer oder der dinglich Berechtigten. Da sich die Katasterbehörde in jedem Fall

zunächst alle betroffenen Grundbuchblätter aushändigen lässt, sollte sie auch in der Lage sein, dem Bürger daraufhin eine ungefähre Angabe über die ihn zu erwartenden Ausgaben machen zu können, so dass er sich daraufhin entscheiden kann, welche Möglichkeit für ihn in Betracht kommt. Letztendlich liegt es immer im Ermessen des Bürgers, direkt den „sicheren“, aber auch kostspieligeren Weg zu gehen und den Antrag auf Erstellung eines Unschädlichkeitszeugnisses zu stellen oder den zweiten Weg zu wählen, der entweder ebenfalls direkt zum Ziel führen kann und dann für den Antragsteller weitaus weniger kostspielig wäre oder im Zweifelsfall nicht ausreichend ist und dann zu einer Erhöhung der Gesamtkosten führen würde.

Akzeptiert das zuständige Grundbuchamt die katasteramtliche Bescheinigung, ist das für die Beteiligten, Katasteramt und Antragsteller, die zeit- und kostengünstigste Alternative.

Tritt dann der Fall ein, dass sich einer der dinglich Berechtigten im Nachhinein gegen die Rechtsänderung ausspricht, bleibt diesem nur die Möglichkeit, zivilrechtlich gegen das Grundbuchamt vorzugehen. Das Katasteramt ist dann auf Grund der fehlenden Rechtswirkung der ausgestellten Bescheinigung nicht mehr zu belangen.

Es bleibt also festzuhalten, dass die Katasterbehörde durch das Ausstellen der Bescheinigung auf Grundlage des § 1026 BGB keinerlei Nachteile erfahren würde. Es würde sich zudem als bürgerfreundlich erweisen, dem antragstellenden Bürger ein alternatives Verfahren aufzuzeigen, das sich möglicherweise als kosteneinsparend für ihn erweisen könnte. Das Katasteramt sollte aber in diesem Zusammenhang auf keinen Fall versäumen, den Bürger darauf hinzuweisen, dass das Grundbuchamt gesetzlich nicht verpflichtet ist, auf Grund dieser Bescheinigung eine Löschung des Rechtes vorzunehmen.

Anders ist die Situation auf der Seite des Antragstellers zu beurteilen. Der finanzielle Vorteil, der sich zunächst aus der Bescheinigung er-

gibt, ist für den Bürger nicht unerheblich. Sollte das Grundbuchamt aber auf Grund der Bescheinigung keine Rechtsänderung vornehmen und auf Vorlage eines Unschädlichkeitszeugnisses bestehen, ergibt sich daraus eine Kostensteigerung. Ob der Bürger bereit ist, den dadurch entstehenden Mehraufwand zu begleichen oder eine mögliche Steigerung der Kosten nicht riskieren und lieber gleich ein Unschädlichkeitszeugnis beantragen möchte, liegt in seinem Ermessen. Aus finanziellen Gesichtspunkten ist und bleibt es ein Rechenexempel, das von Fall zu Fall sicherlich verschiedene Entscheidungen seitens der Bürger hervorruft.

Hier sehe ich die Aufgabe des Katasteramtes, den Bürger mit den ihm zustehenden Möglichkeiten, die lastenfreie Abschreibung eines Grundstücksteiles zu beantragen, rechtzeitig vertraut zu machen und über die eventuellen Folgekosten aufzuklären.

Literaturverzeichnis

Zeitschriften

Katasteramtliche Bescheinigung nach § 1026 BGB, veröffentlicht in AVN 7/2001

Bücher

OTTO KRIEGEL, DIETER DRESBACH: Kataster ABC. Herbert Wichmann Verlag Karlsruhe, 1985

KRIEGEL/HERZFELD: Katasterkunde in Einzeldarstellungen, Loseblatt-Sammlung

Gesetzliche Quellen

Bürgerliches Gesetzbuch: Beck-Texte, Deutscher Taschenbuch Verlag, 1996

Bürgerliches Gesetzbuch: Palandt, 59. Auflage, Rn. 2 zu § 1026

Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 12. November 1999

Gesetz der Unschädlichkeitszeugnisse, vom 29. März 1966

Grundbuchordnung (GBO), zuletzt geändert am 6. Juni 1995

Vermessungsgebührenordnung (VermGebO NRW), Bekanntmachung der Neufassung, Entwurfsstand 1. Oktober 2001

Anschrift der Verfasserin:

Dipl.-Ing. SANDRA GRETZBACH
Heidweg 86, 41749 Viersen

⁵ voraussichtliches Inkrafttreten im Laufe des Februars 2002; Entwurfsstand 1. 10. 2001