

7. Verschiedene Grundbuchämter

In Erweiterung des Abs. 1 gestattet Abs. 2 S. 1 die Zusammenschreibung **13** 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; 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 S. 1 (BayObLG Rpfleger 1974, 158; OLG Hamm Rpfleger 1987, 195). Auch hier ist Voraussetzung der Zusammenschreibung, dass die Grundstücke demselben Eigentümer gehören und Verwirrung nicht zu besorgen ist (JFG 14, 210).

8. Hofgrundstücke

Die zu einem Hof desselben Eigentümers gehörenden Grundstücke sind **14** 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 S. 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 GBAm (insoweit) ohne Bindung 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 GBAm 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 GBAm zuständig, welches das GB über die Hofstelle führt; in anderen Fällen wird das zuständige GBAm nach § 5 FamFG bestimmt (§ 4 Abs. 2 S. 2). Ob die Grundstücke im Sinn des § 4 Abs. 2 S. 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 eine Zusammenschreibung werden Gebühren nicht erhoben (Bauer/Schaub/Waldner Rn. 27).

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

- 1 § 5 befasst sich mit der Vereinigung von Grundstücken. Er ergänzt § 890 Abs. 1 BGB, nach dem der Eigentümer mehrere Grundstücke dadurch zu einem Grundstück vereinigen 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 RegVVG 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 S. 2 eingefügt und Abs. 2 S. 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 iSv 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 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 grundbuchmäßiger Verselbständigung, mithin also nach der Vermessung, fähig. Bei anderen Grundstücksteilen hat der grundbuchmäßigen Verselbständigung nach § 2 Abs. 3 die katastermäßige vorauszugehen.

Kommt der Verselbständigung für Kataster und GB nur vorübergehende Bedeutung zu, so genügt es, wenn der beschränkt zu verselbständigende 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).

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 (zusammenaddierten) 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 Erbbaurecht (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. § 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 Bergwerkseigentum (§ 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.
- 7 **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 RegVVG war es kein Erfordernis der Vereinigung, dass die Grundstücke räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dass die Grundbücher vom selben GBAmt 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 S. 1). Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Grundstückseigentümer in der Nutzung ihres Eigentums ist damit nicht verbunden, zumal Abs. 2 S. 2 Ausnahmen zulässt. Die Möglichkeit weitergehender Beschränkungen der Vereinigung durch Landesrecht besteht nicht mehr (→ Rn. 2).

Das GBAmt 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 S. 1). Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist, sofern sie beim GBAmt nicht offenkundig ist (§ 29 Abs. 1 S. 2), diesem im Hinblick auf den unmittelbaren Zugriff des GBAmts auf die amtliche Liegenschaftskarte durch Bezugnahme auf das amtliche Verzeichnis nachzuweisen (Abs. 2 S. 3). Zu vereinigende WEigentums- bzw. Teileigentumsrechte müssen nicht aneinandergrenzen (OLG Düsseldorf FGPrax 2016, 53 (54); Böttcher ZNotP 2013, 57 (60); aM BayObLG Rpfleger 2003, 241). Das ist möglich, weil die originäre Verbindung eines Miteigentumsanteils mit mehreren, selbständigen Sondereigentumseinheiten ebenso möglich ist. Das kommt in der Praxis auch vor, zB bei der Buchung eines Kellerraums als Sondereigentum zu einer nicht im Keller gelegenen Wohnungseigentumseinheit. Es ist nicht lediglich an Wohnungen zu denken. Eine räumliche bzw. bauliche Verbindung darf daher nicht verlangt werden, § 5 Abs. 2 GBO findet insoweit keine Anwendung.

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 S. 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 GBAmt 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 GBAmt bleibt die materiellrechtliche Gültigkeit der Vereinigung unberührt.

3. Vereinigungserklärung

- 9 Die Vereinigung erfordert sachlichrechtlich eine hierauf gerichtete Erklärung des Eigentümers gegenüber dem GBAmt 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 stellt in der Regel zugleich die EintrBewilligung dar und bedarf deshalb der Form des § 29 Abs. 1 S. 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 S. 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 S. 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 G v. 15.11.1937 (RGBl. I 1257), in Bayern ersetzt durch Art. 9 VermKatG v. 31.7.1970 (BayRS 219-1-F). Erfordern weitere Anträge wie die Begründung von Wohnungseigentum als Voraussetzung, dass ein Grundstück vorliegt, § 1 Abs. 4 WEG, kann die fehlende Vereinigung (oder Bestandteilszuschreibung) mangels rückwirkender Behebungsmöglichkeit nicht mit einer Zwischenverfügung moniert werden (BGH BeckRS 2025, 26937).
- 12 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 31, 221; BGH DNotZ 1954, 198; BayObLG DNotZ 1972, 352;

MittBayNot 1994, 128). Es kann nicht angenommen werden, dass die Vereinigung die „normale“ Form der Verbindung von Grundstücken und daher im Zweifel als gewollt anzusehen ist (so aber BayObLG Rpfleger 1996, 332 und die Voraufgabe; aA Meikel/Böttcher § 5 Rn. 27). Im Zweifel muss also auf Klarstellung hingewirkt werden. Ein Antrag auf „Zuschreibung“ ist regelmäßig als ein solcher auf Zuschreibung als Bestandteil zu verstehen, § 890 Abs. 2 BGB (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 (noch zur Rechtslage vor der am 9.10.2013 in Kraft getretenen Änderung des § 5 GBO durch das DaBaGG); KG Rpfleger 1989, 500; OLG Düsseldorf Rpfleger 2000, 211; BayObLG Rpfleger 1997, 102). Ob eine Vereinigung Verwirrung befürchten lässt, richtet sich zwar 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.

Allerdings ist hierbei zu beachten, dass der Begriff der Verwirrung durch die Regelungsbeispiele des § 5 Abs. 1 S. 2 GBO erheblich geschärft worden ist. Eine Einzelfallbetrachtung ist immer noch notwendig, gleichwohl kann sich das Grundbuchamt auf die Regelungsbeispiele des § 5 Abs. 1 S. 2 GBO bei der Klärung der Verwirrung stützen. Das Grundbuchamt ist insbesondere nicht befugt, Rechtsverhältnisse zu schaffen, die die Verwertung in der Zwangsversteigerung massiv erschweren oder gar unmöglich machen (Meikel/Böttcher § 5 Rn. 33; siehe zu Problemen im Versteigerungsverfahren, die durch § 5 Abs. 1 S. 2 GBO vermieden werden sollen: BGH NJW 2006, 1000).

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 Flur-

stücke, 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).

Ob die unterschiedliche Belastung der beteiligten Grundstücke mit Vorkaufsrechten oder Erbbaurechten zur Verwirrung führt, ist umstritten. Dies wird bejaht (für Verwirrung also Lemke/Schneider § 5 Rn. 67), aber auch verneint (Meikel/Böttcher § 5 Rn. 42). In diesen Fällen soll nach Vorstellung des Gesetzgebers eine Einzelfallprüfung erfolgen (BT-Drucks. 17/12635, 18). Bezieht sich das Vorkaufsrecht lediglich auf eine Teilfläche und soll diese belastet werden, so muss die Teilfläche vorher abgeschrieben werden, § 7 Abs. 1 GBO (Staudinger/Schermaier (2021) BGB § 1095 Rn. 3). Es erscheint daher richtig, in diesen Fällen von einer Verwirrung auszugehen.

Anders ist dies bei Dienstbarkeiten (auch Nießbrauch), wo regelmäßig keine Verwirrungsgefahr zu besorgen sein wird (Meikel/Böttcher § 5 Rn. 43; Lemke/Schneider § 5 Rn. 68). Das gilt auch, wenn die beteiligten Grundstücke mit denselben, unterschiedlichen (Einzel-)Dienstbarkeiten belastet sind.

Bei bestehenden Vormerkungen (§ 883 BGB) oder einem Widerspruch (§ 899 BGB) ist ebenso regelmäßig keine Verwirrung zu besorgen, die Belastung einer Teilfläche wäre in diesen Fällen auch möglich (Meikel/Böttcher § 5 Rn. 71; Lemke/Schneider § 5 Rn. 71).

Bei Verfügungsbeeinträchtigungen, die sich lediglich auf eines der beteiligten Grundstücke beziehen, ist Verwirrungsgefahr anzunehmen, da dem Grundsatz Rechnung zu tragen ist, dass ohne weitere Probleme die verfügungsberechtigte Person ermittelt werden kann (Lemke/Schneider § 5 Rn. 72; Meikel/Böttcher § 5 Rn. 47).

- 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 Ranggleichheit der Belastungen erst mit der Vereinigung hergestellt wird. Aufgrund der das GBamt verpflichtenden Soll-Vorschrift hat eine Vereinigung auch dann zu unterbleiben, wenn die