

**Dokumentnummer:** 34wx056\_09  
**letzte Aktualisierung:** 4.12.2009

**OLG München**, 30.10.2009 - 34 Wx 056/09

EGBGB Art. 164; GBO § 29

## **Grundbuchfähigkeit einer altrechtlichen Waldkorporation; Vertretungsnachweis**

1. Zur Grundbuchfähigkeit einer altrechtlichen (fränkischen) Waldkorporation.
2. Die gesetzliche Vertretung einer körperschaftlich organisierten Waldkorporation durch ihren  
1. Vorstand kann im Grundbuchverkehr im Allgemeinen ausreichend auch durch die Vorlage des Protokolls der maßgeblichen Beschlussfassung (Wahl) nachgewiesen werden, bei der die Unterschriften der die Niederschrift satzungsgemäß beurkundenden Personen öffentlich beglaubigt sind (im Anschluss an und in Ergänzung zu BayObLG vom 17.1.1991, BReg. 2 Z 98/90 = BayObLGZ 1991, 24).



## Leitsatz:

EGBGB Art. 164  
GBO § 29

1. Zur Grundbuchfähigkeit einer altrechtlichen (fränkischen) Waldkorporation.
2. Die gesetzliche Vertretung einer körperschaftlich organisierten Waldkorporation durch ihren 1. Vorstand kann im Grundbuchverkehr im Allgemeinen ausreichend auch durch die Vorlage des Protokolls der maßgeblichen Beschlussfassung (Wahl) nachgewiesen werden, bei der die Unterschriften der die Niederschrift satzungsgemäß beurkundenden Personen öffentlich beglaubigt sind (im Anschluss an und in Ergänzung zu BayObLG vom 17.1.1991, BReg. 2 Z 98/90 = BayObLGZ 1991, 24).

OLG München, 34. Zivilsenat  
Beschluss vom 30.10.2009  
34 Wx 056/09

## Gründe:

I.

Mit notariellem Vertrag vom 14.8.2007 überließ der Beteiligte zu 1 ein Waldgrundstück (Holzung) zu 318 m<sup>2</sup> an die Beteiligte zu 2, die Waldkorporation W., für welche Herr St. in seiner Eigenschaft als 1. Vorstand handelte. In der notariellen Urkunde bewilligte der Veräußerer und beantragte der Erwerber die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch. Im Namen sämtlicher Beteiligter hat der Notar am 1.10.2007 beim Amtsgericht den Antrag auf Eintragung gestellt. Am 22.11.2007 hat das Grundbuchamt durch Zwischenverfügung mit Fristsetzung beanstandet, dass der

formgerechte Nachweis der Vertretungsmacht der für den Erwerber handelnden Person nicht vorliege. Der Nachweis müsse in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO erbracht werden. Der Erinnerung hat das Grundbuchamt nicht abgeholfen. Die Beschwerde hat das Landgericht mit Beschluss vom 25.5.2009 zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die weitere Beschwerde des Notars.

Der Senat hat die Grundakten für W. (Bl. 272) beigezogen. Diese betreffen Grundstücke, als deren Eigentümer „die ehemaligen Forstberechtigten von W., ...“ verzeichnet sind und für den Verband ein Anhang zum Sachregister gebildet ist, in welchem die einzelnen Anteile durch Aufführung und Fortführung der jeweiligen Eigentümer ausgewiesen werden. Aus der Satzung der Waldkorporation W. folgt eine körperschaftliche Verfassung. Ihre Mitglieder sind die jeweiligen Besitzer der Korporationsanteile, ihre Organe die Mitgliederversammlung, die Vorstandschaft und - als Teil der Vorstandschaft - der 1. Vorstand. Der 1. Vorstand führt die laufenden Geschäfte nach innen und nach außen. Die Vorstandschaft wird alle vier Jahre schriftlich und geheim von der Mitgliederversammlung gewählt.

II.

Maßgeblich ist das bis 1.9.2009 geltende Grundbuchverfahrensrecht (Art. 111 Abs. 1 Satz 1 FGG-ReformG).

Die gemäß §§ 78, 80 Abs. 1 Sätze 1 und 3 GBO (a.F.) namens sämtlicher Urkundsbeteiligter eingelegte weitere Beschwerde hat insofern Erfolg, als die ergangene Zwischenverfügung hinsichtlich des zur Beseitigung des Eintragungshindernisses geeigneten Mittels zu präzisieren war. Erfolgreich ist das Rechtsmittel auch hinsichtlich des im zweiten Rechtszug festgesetzten Geschäftswerts.

1. Das Landgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

Die Zwischenverfügung sei zu Recht ergangen. Die beantragte Eintragung könne nicht vorgenommen werden, weil die Vertretungsbefugnis des für die Waldkorporation W. handelnden Herrn St. nicht in grundbuchmäßiger Form nachgewiesen sei. § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO verlange für andere Eintragungsvoraussetzungen als die Eintragungsbewilligung und sonstige zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen den Nachweis durch öffentliche Urkunden. Dazu rechne der Nachweis der Stellung und Eigenschaft als gesetzlicher Vertreter. Die Kopie des Protokolls über die „Generalversammlung der Korporation W.“ vom 12.3.2006 sei nicht ausreichend.

Zudem sei das Grundbucheintragungsverfahren mit seinen strengen formalen Voraussetzungen nicht zur Klärung von Rechtsnatur und Vertretungsbefugnis der Waldkorporation W. geeignet. Eine Beweisaufnahme finde nicht statt. Das Grundbuchamt sei zu Ermittlungen weder berechtigt noch verpflichtet. Der Antragsteller habe sämtliche zur Eintragung erforderlichen Unterlagen formgerecht vorzulegen. Es werde vorgebracht, dass die Rechtsnatur der Waldgenossenschaft als eine aus dem „alten Recht“ vor 1900 übernommene Einrichtung seit jeher unklar sei. Nach der Rechtsnatur der Waldgenossenschaft richte sich aber, in welcher grundbuchmäßigen Form der Nachweis der Vertretungsbefugnis zu führen sei. Für

juristische Personen des geltenden Rechts gebe es gesetzliche Erleichterungen in der Form von Auszügen aus den betreffenden Registern. Bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts könne der Nachweis durch Bestätigung der Aufsichtsbehörde erbracht werden. Beide Möglichkeiten kämen jedoch für altrechtliche juristische Personen nicht in Betracht, da sie in keinem Register eingetragen seien und auch keiner besonderen staatlichen Aufsicht unterständen. Der erforderlichen Form könne durch notarielle Beurkundung der Wahlversammlung genügt werden. Welche Rechtsform und Vertretungsbefugnis vorliege, sei daher zunächst außerhalb des Grundbucheintragungsverfahrens in einem Erkenntnisverfahren zu klären.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens werde auf 3.000 € festgesetzt. Von Bedeutung sei, welche Schwierigkeiten die Behebung des beanstandeten Eintragungshindernisses mache. Maßgebend sei daher, welche wirtschaftlichen Auswirkungen die Eintragung habe. Hierfür fehlten genügende tatsächliche Anhaltspunkte für eine Schätzung. Dementsprechend sei der Regelstreitwert anzusetzen.

2. Im Ergebnis hält dies in der Hauptsache einer rechtlichen Überprüfung im Wesentlichen stand.

a) Die Beteiligte zu 2 als Erwerberin (Waldkorporation W.) ist fähig, Grundstückseigentum zu erwerben und ist damit auch grundbuchfähig. Diese Beurteilung obliegt dem Grundbuchrichter selbst anhand der Eintragungsunterlagen, ohne die Beteiligten auf ein (zivilprozessuales) Erkenntnisverfahren verweisen zu können.

Gemäß Art. 164 EGBGB sind die landesgesetzlichen Vorschriften über die zur Zeit des Inkrafttretens des BGB bestehenden Realgemeinden und ähnlicher Verbände, deren Mitglieder als solche zu Nutzungen an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken berechtigt sind, in Kraft geblieben, ohne dass es einen Unterschied macht, ob die Realgemeinden und sonstigen Verbände juristische Personen sind oder nicht und ob die Berechtigung der Mitglieder an Grundbesitz geknüpft ist oder nicht.

Waldkorporationen wurden in der Rechtsprechung regelmäßig als „ähnlicher Verband“, nämlich als privatrechtliche Vereinigungen ehemaliger Forstberechtigter angesehen, denen als Gesamtheit die Waldgrundstücke zu gemeinsamem Eigentum überlassen wurden, nicht jedoch den einzelnen Berechtigten anteilmäßig, denen nur Nutzungsanteile zustehen (BayObLGZ 1971, 122/135: Waldkorporation Großdechsendorf; BayObLG vom 31.5.1972, 2Z 10/72: Verband der Korporationsrechtler in Grün; BayObLG vom 4.12.1980, 2Z 45/80 = MittBayNot 1981, 25: Ipsheimer Stiftungswaldgemeinde; BayObLG vom 26.10.1972, 2Z 57/72 = MittBayNot 1972, 301 - Leitsatz -: Genossenschaft der Gemeinderechtsbesitzer von Schönbrunn und Furthammer; OLG Bamberg OLGZ 1976, 461/463; LG Würzburg MittBayNot 1995, 467: Körperschaft Kleinschönbach; aus der älteren Rechtsprechung BayObLGZ 8, 570: Konsortium Hubholz; BayObLGZ 11, 150/154: Würzburger und Ansbacher Güterwald). Auch die Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 20.12.1907 (BayObLGZ 8, 570/575) geht von einer derartigen Verfassung im Grundsatz aus, hält es dort jedoch nicht für ausgeschlossen, dass sich eine Körperschaftswaldung im Laufe der Zeit durch Ersitzung zu einer im Miteigentum der Berechtigten stehenden Privatwaldung entwickelt hat. Die Regelung des Art. 83 EGBGB ist nicht einschlägig. Diese erfasst nur die öffentlich-rechtlich ausgestalteten Waldgenossenschaften (siehe Art. 80 BayGO). Indes sind die im 19. Jahrhundert in Ablösung der Forstrechte am Staatswald und durch Übertragung von Eigentum an Waldgrundstücken gebildeten Waldkorporationen regelmäßig zivilrechtliche Vereinigungen, auf deren Entstehung der Staat aufgrund vielfältiger Interessen hinwirkte (dazu Kompetenzkonfliktgerichtshof vom 23.12.1966 KKReg. 1/60 = BayObLGZ 1966, 447/467; BayObLGZ 1966, 125/128; Roellenbleg MittBayNot 1971, 252).

Der bürgerlich-rechtlichen Natur nicht entgegen steht der Umstand, dass bis zur Satzungsänderung im Jahr 1974 der jeweilige Bürgermeister der Gemeinde W. Vorstand der Korporation war. Korporationen sind schon begrifflich Vereinigungen, die nicht mit der politischen Gemeinde identisch sind. Sie haben zwar eine besondere räumliche Nähe zur dörflichen Gemeinschaft; der Kreis von Gemeindemitgliedern deckte sich auch oftmals mit denen der Korporation. Notwendig war dies aber nicht.

Vielmehr konnte die Berechtigung auch an den Besitz gewisser Güter oder Häuser gebunden sein (BayObLGZ 1971, 125/130). Damit war zwar häufig Personalidentität gegeben, ohne dass dies aber Einfluss auf die Rechtsnatur hätte.

Die bei den Grundakten befindlichen Unterlagen sprechen für eine privatrechtliche Einordnung. Das Bezirksamt P. geht in einem Schreiben vom 26.2.1934 an den Gemeinderat von W. trotz des Umstands, dass der 1. Bürgermeister damals den Vorstand bildete, davon aus, dass es sich um eine bürgerlich-rechtliche Vereinigung handelt. Hingewiesen wird auf den seinerzeit zwischen Staat und den Forstberechtigten geschlossenen Vertrag. Eine derartige vertragliche Begründung bildet ein starkes, wenn nicht schon eindeutiges Indiz für die privatrechtliche Natur. Dem widerspricht zwar ein Schreiben des Landratsamts F. vom 23.1.1974, welches aufsichtlich auf die ordnungsgemäße Ladung zu einer Mitgliederversammlung der Korporation hinzuwirken versucht. Eine Grundlage für dieses Vorgehen findet sich jedoch nicht. Das Amtsgericht F. und das Landgericht B. sind 1974 in einem Verfahren wegen einstweiliger Verfügung ohne nähere Begründung von einem Zivilrechtsstreit ausgegangen. Für die Einordnung als Realgemeinde nach Art. 164 EGBGB spricht schließlich die bei Anlegung des Grundbuchs im Jahr 1900 vorgenommene Behandlung (vgl. Henle Die Anlegung des Grundbuchs in den Landesteilen rechts des Rheins 2. Aufl. S. 40, 100 ff., insbes. 102; siehe auch BayObLGZ 1971, 125/137), die sich aus den vom Senat beigezogenen Grundakten ergibt.

In Bayern bestehen für derartige Realverbände keine besonderen Rechtsvorschriften (BayObLG vom 31.5.1972, 2Z 10/72, und vom 26.10.1972, 2Z 57/72). Sie konnten je nach ihren Aufgaben und ihrem Wesen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht ganz verschieden ausgestaltet sein. Im Bereich der ehemaligen Gemeinde Wolfsberg (seit der Gemeindegebietsreform von 1971 zur Gemeinde Obertrubach gehörend) dürfte vor Einführung des BGB das Bambergische Landrecht und subsidiär Gemeines Recht gegolten haben, unter Umständen auch Preußisches Landrecht. Das Bambergische Landrecht enthält zu den maßgeblichen Rechtsfragen keine Regelungen. Unter der Herrschaft des Gemeinen Rechts waren Entwicklungen möglich, wonach

Miteigentumsverhältnisse gebildet und Einrichtungen geschaffen waren, die einer körperschaftlichen Verfassung ähnlich sind, wie z.B. die Bestellung eines Geschäftsführers (Kassiers) und die Beschlussfassung in Versammlungen, in denen Stimmenmehrheit entscheidet. Ähnliches gilt wohl auch unter Geltung des Preußischen Landrechts (vgl. BayObLG vom 26.10.1972, ZZ 57/72). Bei derartigen altrechtlichen Gemeinschaften tritt die Frage nach der eigenen Rechtsperson hinter die nach körperschaftlichem oder gesellschaftlichem Aufbau zurück (vgl. BayObLGZ 1971, 125/139; Westermann Sachenrecht 6. Aufl. § 29 I 2, S. 181). Demnach ist es wesentlich, dass die Korporation W. auch im Bewusstsein ihrer Mitglieder durchgängig einen körperschaftlich organisierten Verband bildete und das Eigentum nicht Einzelpersonen, sondern der Gesamtheit der Teilhaber zustand. Demgegenüber erscheint es letzten Endes nicht ausschlaggebend, ob die Korporation juristische Person ist oder nicht, weil die Grundbuchfähigkeit davon nicht abhängt. Denn diese wird nach der jüngsten Rechtsentwicklung auch nichtrechtsfähigen Personenvereinigungen, wie der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, zuerkannt (BGH NJW 2009, 594; § 899a BGB, § 47 Abs. 2 GBO jeweils i.d.F. des Gesetzes zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften – ERVGBG – vom 11.8.2009 BGBl I S. 2713). Bei nicht rechtsfähigen Vereinen ist eine parallele Entwicklung zu beobachten (BGH NJW 2008, 69 – bei Rn. 55; Palandt/Ellenberger BGB 68. Aufl. § 54 Rn. 8 m.w.N.). Sie ergibt sich zwanglos schon aus dem Verweis in § 54 BGB auf das Gesellschaftsrecht. Der Antrag ist deshalb dahin zu verstehen, dass die Korporation selbst als „Teilhaber-Körperschaft“, damit der Verband und nicht die Gesamtheit seiner Mitglieder, als Eigentümerin des Grundstücks im Grundbuch eingetragen werden soll.

Der Nachweis der Existenz der Korporation ist grundsätzlich in der Form des § 29 GBO zu erbringen (Palandt/Ellenberger aaO.), hier aber jedenfalls durch Aktenkundigkeit (vgl. Demharter GBO 26. Aufl. § 29 Rn. 61) erbracht, weil dasselbe Grundbuchamt das Verzeichnis der Mitglieder gemäß § 348 der Dienstanweisung für die Grundbuchämter in den Landesteilen rechts des Rheins vom 27.2.1905 (JMBl S. 63) führt (vgl. dazu auch BayObLGZ 1991, 24/31 f.).

b) Demnach müssen nicht alle Mitglieder der Korporation an der Grundbucheintragung mitwirken. Für den Nachweis der Vertretungsbefugnis des Vorstands derartiger altrechtlicher Vereinigungen gegenüber dem Grundbuchamt gelten die allgemeinen Vorschriften, insbesondere § 29 GBO (BayObLGZ 1991, 24). Im Gegensatz zur rechtsgeschäftlichen Vertretungsmacht, die nach herrschender Meinung zu den sonstigen Voraussetzungen der Eintragung zählt (vgl. § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO), ist der Nachweis gesetzlicher Vertretungsmacht gemäß § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO grundsätzlich durch öffentliche Urkunden zu erbringen (Demharter § 29 Rn. 15). Die für juristische Personen des geltenden Rechts greifenden Erleichterungen (siehe etwa §§ 32, 69 BGB) sind nicht einschlägig. Ebenfalls nicht möglich ist die Nachweisführung durch Eigenurkunde eines Notars, der nicht selbst an der maßgeblichen Wahlversammlung teilgenommen hat (BayObLGZ 1991, 24/34). Zur Nachweisführung notwendig ist nach Ansicht des Bayerischen Obersten Landesgerichts die öffentliche Beurkundung der Mitgliederversammlung, in der der nach der Satzung vorgesehene Vorstand gewählt wird (aaO).

c) Der Senat hält hieran im Grundsatz fest, weil die notwendige Beurkundung des maßgeblichen Beschlusses die denkbar zuverlässigste Nachweisform darstellt und auch bei anderen Körperschaften, etwa bei der Aktiengesellschaft (vgl. § 130 AktG), nicht unbekannt ist. Das Grundbuchrecht hat als Verfahrensrecht aber eine dienende Funktion (BGH NJW 2009, 594 bei Rn. 13 m.w.N.). Dies setzt einer übertriebenen Formenstrenge Grenzen. Eine nicht allzu beengte Handhabung bei Vollzug der Eintragungsbewilligung ist zudem dann angezeigt, wenn es sich um ein im heutigen Rechtsverkehr selten auftretendes Rechtsgebilde handelt, dessen Entstehung im 19. Jahrhundert wurzelt und dessen Einordnung in die aktuellen Rechtsstrukturen nicht unerhebliche Schwierigkeiten bereitet (vgl. BayObLGZ 1971, 125/141). Im gegebenen Fall ist es deshalb hinreichend, wenn die Wahl des 1. Vorstands, die nach der Satzung alle vier Jahre stattzufinden hat und nach der vom Notar zunächst vorgelegten unbeglaubigten Niederschrift zuletzt am 12.3.2006 stattfand, in Anlehnung an § 26 Abs. 3 WEG und an die Rechtsprechung zu § 26 Abs. 2 Satz 2 BGB durch die Vorlage der maßgeblichen Beschlussfassung nachgewiesen wird, bei

der die Unterschriften der die Niederschrift beurkundenden Personen öffentlich beglaubigt sind (siehe Schöner/Stöber Grundbuchrecht 14. Aufl. Rn. 2904, 3650; siehe auch Staudinger/Mayer Bearb. 2005 Art. 164 Rn. 45). Die Bedenken des Bayerischen Obersten Landesgerichts gegen eine derartige Erweiterung der Nachweismöglichkeiten sind hier nicht durchgreifend. Die der maßgeblichen Satzung zugrunde liegende Versammlung vom 18.3.1976 und die Beschlussfassung wurden notariell beurkundet. Die Urkunde einschließlich der Satzung vom 28.5.1974 liegt dem Grundbuchamt vor. Die Satzung enthält in § 8 eine hinreichende Regelung über die Protokollierung der Mitgliederversammlung. Vorgeschrieben wird, dass die Niederschrift von der Vorstandschaft und vom Schriftführer zu unterzeichnen ist. Insoweit besteht eine der gesetzlichen Regelung in § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG entsprechende Satzungsbestimmung. Zu § 24 Abs. 6 WEG wie auch beim nichtrechtsfähigen Verein wird ein Nachweis, dass die Unterzeichner der Niederschrift für diese Beschlussbeurkundung zuständig waren, nicht verlangt (Schöner/Stöber Rn. 3650 und 2904 b; LG Wuppertal MittRhNotK 1985, 11; LG Aachen MittRhNotK 1985, 13; LG Lübeck Rpfleger 1991, 309). Bei dieser Sachlage ist ohne begründete Anhaltspunkte, die hier fehlen, auch davon auszugehen, dass die Vertretungsverhältnisse so fortbestehen, wie sie in der maßgeblichen Versammlung bestimmt worden sind.

Soweit in der Satzung zwischen 1. Vorstand und Vorstandschaft unterschieden wird, ist nur der sogenannte 1. Vorstand auch Vorstand im Sinne der Satzung (vgl. BayObLGZ 1971, 266/270 f.). Das folgt aus deren § 11, wonach (nur) der 1. Vorstand „die laufenden Geschäfte nach außen und innen“ führt. Damit ist hinreichend klar umschrieben, dass Herr St. allein die Korporation vertritt (vgl. § 26 Abs. 2 BGB). Nach den für das Vereinsrecht geltenden Grundsätzen hat das Grundbuchamt davon auszugehen, dass die Vertretung trotz ihres Bezugs auf „laufende“ Geschäfte nach außen unbeschränkt ist (BGH NJW 1980, 2799; Palandt/Ellenberger § 26 Rn. 5).

d) Angesichts der bestehenden Rechtsunsicherheiten ist es geboten, den vom Grundbuchamt erteilten Hinweis, mag dieser auch sonst grundsätzlich ausreichen, um die Mittel zur Beseitigung im Sinne der Darlegungen zu 2.c) zu ergänzen (vgl. OLG

Frankfurt Rpfleger 1993, 147/148 m.w.N.). Dem Grundbuchamt bleibt in eigener Zuständigkeit überlassen, die vom Senat gesetzte Frist im Bedarfsfall zu verlängern.

### III.

Der vom Landgericht festgesetzte Beschwerdewert ist abzuändern. Zwar ist der Ausgangspunkt des Landgerichts zutreffend, wonach von Bedeutung ist, welche Schwierigkeiten die Behebung des beanstandeten Eintragungshindernisses macht (Demharter § 77 Rn. 37). Hier liegen jedoch hinreichende tatsächliche Anhaltspunkte im Sinne des § 30 Abs. 1 KostO vor, die sich am Gesamtwert des Grundstücks zu orientieren haben. Es handelt sich um ein Waldgrundstück von geringer Fläche, dessen Wert ersichtlich nicht 1.000 € übersteigt und somit mit der Mindestgebühr des § 33 KostO zu bemessen ist. Im Übrigen bildet der Geschäftswert des Grundstücks die Obergrenze dessen, was an wirtschaftlichem Interesse besteht, um das Eintragungshindernis zu beseitigen (vgl. auch OLG Schleswig FGPrax 2005, 105/106).