

aber die weitere Klausel, daß die Kosten der Beseitigung von Schäden, die auf unsachgemäßes Verhalten eines Miteigentümers, seiner Familie oder Besucher zurückzuführen sind, zu dessen (d. h. des Miteigentümers) Lasten gehen. Denn hier soll nicht ein mit § 748 BGB übereinstimmender oder von ihm abweichender Verteilungsmaßstab für die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Grundstücks bestimmt, hier soll auch nicht die Lasten- und Kostentragung in Beziehung zur Benutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks gesetzt werden. Es soll vielmehr die persönliche Verantwortlichkeit für unsachgemäßes (d. h. schuldhaftes) Verhalten des Miteigentümers selbst oder anderer Personen festgelegt werden. Eine solche Regelung sprengt den Rahmen des § 1010 Abs. 1 BGB auch bei weiterer Auslegung; eine deliktische Schadensersatzpflicht oder die Schadensersatzpflicht wegen Verletzung gemeinschaftlicher Pflichten (vgl. dazu BGHZ 62, 243/246 f.; Palandt/Thomas Rdnr. 3, BGB-RGRK-von Gamm. Rdnr. 12, MünchKomm/K. Schmidt Rdnr. 33, jeweils zu § 741) kann ebensowenig wie eine andere Schadensersatzpflicht durch Eintragung in das Grundbuch „verdinglicht“ werden.

10. GBO §§ 3, 28 (Anliegerweg als unselbständiger Grundstücksbestandteil)

1. Ein Grundstück, zu dem ein Anliegerweg gehört, ist auch dann „übereinstimmend mit dem Grundbuch“ bezeichnet, wenn in der Eintragungsbewilligung der Hinweis auf den Anliegerweg fehlt.
2. Ist bei einem Grundstück im Bestandsverzeichnis vermerkt „hierzu die zum Weg Flst. ... gezogene Teilfläche“, so handelt es sich dabei um einen sog. Anliegerweg, der einen unselbständigen Bestandteil des Grundstücks bildet.

BayObLG, Beschuß vom 30.7.1992 — 2 Z BR 48/92 — mitgeteilt von Johann Demharter, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Die Beteiligte zu 1 hatte von ihrem Vater ein Grundstück übereignet bekommen, das im Grundbuch wie folgt bezeichnet war: „Flst. 1045/6 an der N.straße, Grünland-Acker (Bauplatz) zu 0,0969 ha, hierzu die zum Weg Flst. 990/3 gezogene Teilfläche“.

Im Januar 1977 veräußerte die Beteiligte zu 1 das Grundstück an den Beteiligten zu 2. Der Kaufgegenstand ist im notariellen Vertrag, der auch die Auflassung und Eintragungsbewilligung enthält, wie folgt bezeichnet:

„Flst.Nr. 1045/6 An der N.straße, Grünland-Acker (Bauplatz) zu 0,0969 ha, vorgetragen im Grundbuch ...“

Der Beteiligte zu 2 ist seit 10.8.1977 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Der Beschrift lautet jetzt:

„Flst. 1045/6 N.straße 62, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten zu 0,0969 ha, hierzu die zum Weg Flst. 990/3 gezogene Teilfläche (Best. Nr. 93).“

Mit Schreiben vom 26.10.1991 hat die Beteiligte zu 1 beim Grundbuchamt beantragt, gegen die Richtigkeit des Grundbuchs einen Widerspruch einzutragen, weil der Beteiligte zu 2 zu Unrecht als Eigentümer der Wegeteilfläche Flst. 990/3 eingetragen worden sei. Ausweislich des notariellen Kaufvertrags sei diese Teilfläche nicht an ihn veräußert worden.

Das Grundbuchamt hat die Eintragung eines Widerspruchs abgelehnt. Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 hat das Landgericht zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1.

Aus den Gründen:

Das Rechtsmittel der Beteiligten zu 1 ist unbegründet.

Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung stand:

a) Die Eintragung eines Amtswiderspruchs nach § 53 Abs. 1 GBO, die allein Ziel des Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeverfahrens sein kann (§§ 78, 71 Abs. 2 GBO), setzt voraus, daß das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist. Dabei muß die Gesetzesverletzung feststehen und die Unrichtigkeit des Grundbuchs glaubhaft sein (Horber/Demharter GBO 19. Aufl. § 53 Anm. 9 m. w. N.).

b) Im vorliegenden Fall steht weder eine Gesetzesverletzung bei der Eintragung des Beteiligten zu 2 als Eigentümer fest noch ist erkennbar, daß das Grundbuch durch die Eintragung unrichtig geworden ist.

(1) Das Grundbuchamt hat bei der Eintragung des Beteiligten zu 2 als Eigentümer nicht gegen § 28 GBO verstoßen. § 28 Satz 1 GBO verlangt, daß in der Eintragungsbewilligung das betroffene Grundstück entweder „übereinstimmend mit dem Grundbuch“ oder „durch Hinweis auf das Grundbuchblatt“ bezeichnet wird. Diesem Erfordernis war im notariellen Kaufvertrag, der auch die Auflassung und die Eintragungsbewilligung enthält, Rechnung getragen. Da, wie das Landgericht zutreffend dargelegt hat, die Vorschrift des § 28 GBO nicht formalistisch überspannt werden darf, ist die Eintragungsbewilligung der Beteiligten zu 1 im notariellen Kaufvertrag auszulegen. Diese Auslegung, die das Landgericht richtig vorgenommen hat, hinterläßt keinerlei Zweifel, daß die mit Flst. 990/3 bezeichnete Teilfläche an den Beteiligten zu 2 mitübereignet worden ist.

Abgesehen von den Gesichtspunkten, die das Landgericht für diese Auslegung angeführt hat, ergibt sich dies daraus, daß die Wegeteilfläche von Flst. 990/3 kein selbständiges Grundstück im Rechtssinn ist. Bei Flst. 990/3 handelt es sich um einen sog. Anliegerweg (auch Angrenzerweg genannt). Bei der Anlegung der Liegenschaftskataster in Bayern erhielten die vorhandenen Anliegerwege ohne Rücksicht auf die Eigentumsgrenzen eigene Flurstücknummern (BayObLG Rpfleger 1977, 103/104; Bengel/Simmerling Grundbuch, Grundstück, Grenze 3. Aufl. §§ 3, 4 Rdnrs. 22 und 24). Ein solcher Anliegerweg besteht aus so vielen Teilflächen wie Grundstücke im Rechtssinn daran grenzen, wobei jeder Grundstückseigentümer Alleineigentümer der vor seinem Grundstück liegenden Wegeteilfläche bis zur Mitte des Weges ist. Die Wegeteilfläche ist eigentumsrechtlich ein unselbständiger Bestandteil des angrenzenden Grundstücks (BayObLG Rpfleger 1977, 103/104; BayObLGZ 1981, 324/329 f. für ein Anliegergewässer; Bengel/Simmerling § 22 Rdnr. 45; Haegele/Schöner/Stöber Grundbuchrecht 9. Aufl. Rdnr. 563). Die Wegeteilfläche kann nur dann ein vom Hauptgrundstück verschiedenes rechtliches Schicksal haben, wenn sie vorher vermessen wurde und eine eigene Flurstücknummer erhält. Für dieses dann verselbständigte Grundstück muß zudem ein eigenes Grundbuchblatt angelegt werden (BayObLG Rpfleger 1977, 103/104 a. E.; Bengel/Simmerling § 22 Rdnrs. 46 und 47; Haegele/Schöner/Stöber Rdnr. 668). Entsprechende Erklärungen enthält der notarielle Kaufvertrag nicht.

Demgemäß ergeben sich aus der Weglassung des Vermerks „hierzu die zum Weg Flst. 990/3 gezogene Teilfläche“ im

notariellen Kaufvertrag keinerlei Zweifel über den Vertragsgegenstand. Auch ohne diesen Zusatz ist das Grundstück „Übereinstimmend mit dem Grundbuch“ bezeichnet (*Horber/Demharter* § 28 Anm. 5 a; *Meikel/Lichtenberger* Grundbuchrecht 7. Aufl. § 28 Rdnr. 40).

(2) Es ist auch nicht glaubhaft gemacht, daß das Grundbuch unrichtig ist. Dies wäre nur dann der Fall, wenn die Auflösung die Wegeteilfläche nicht mitumfaßt hätte. Das kann nach dem Wortlaut der Urkunde nicht angenommen werden. Als unselbständiger Grundstücksbestandteil mußte die Wegeteilfläche nicht ausdrücklich als Vertragsgegenstand genannt werden. Eine besondere Erwähnung wäre nur dann notwendig gewesen, wenn die Wegeteilfläche nicht auf den Beteiligten zu 2 hätte übertragen werden sollen. Dann wäre allerdings, wie vorstehend ausgeführt, außerdem eine Vermessung der Wegeteilfläche und die Anlegung eines eigenen Grundbuchblatts erforderlich gewesen. Nichts davon ist hier geschehen. Für die Entscheidung unerheblich ist die öffentlich-rechtliche Einstufung des Weges nach dem Bayer. Straßen- und Wegegesetz, auf die der Beteiligte zu 2 hingewiesen hat.

Ob die notarielle Urkunde den erklärten Willen der Beteiligten zu 1 richtig wiedergibt, ist im Grundbuchverfahren ebenso wenig zu prüfen wie die Frage einer etwaigen Anfechtung der damaligen Willenserklärung.

11. GBO § 53, 29 (Eintragung einer altrechtlichen Dienstbarkeit aufgrund Unrichtigkeitsnachweises)

Die rangrichtige Eintragung altrechtlicher Dienstbarkeiten kann im Wege der Grundbuchberichtigung entweder aufgrund Berichtigungsbewilligungen des Eigentümers des dienenden Grundstücks sowie der am dienenden Grundstück nachrangig dinglich Berechtigten oder aber aufgrund Unrichtigkeitsnachweises herbeigeführt werden. Im letzteren Fall sind lediglich Entstehen und Fortbestand des Altrechtes in der Form des § 29 GBO nachzuweisen; dem Eigentümer des dienenden Grundstücks sowie den daran dinglich Berechtigten ist dabei zwar rechtliches Gehör zu gewähren, es bedarf jedoch keiner Grundbuchbewilligungen ihrerseits.

(Leitsatz nicht amtlich)

LG Nürnberg-Fürth, Beschuß vom 11.6.1992, — Az. 13 T 3294/92 —, mitgeteilt von Inspektor i. N. Rainer Haußmann, Nürnberg

Aus dem Tatbestand:

Der Beteiligte zu 1) und Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 23/4 der Gemarkung G. Mit Anträgen vom 16.01.1992 verlangte er die Eintragung einer altrechtlichen Dienstbarkeit am Nachbargrundstück, Flur-Nr. 23/3 der Gemarkung G. Dazu legte er einen notariellen Vertrag des königlichen Notars S. vom 21.07.1890 vor, aus dem die seinerzeitige vertragliche Einräumung eines Durchgangsrechts ersichtlich ist.

Mit Zwischenverfügung vom 20.01.1992 verlangte das Grundbuchamt den Antrag in der Form des § 29 GBO und darüber hinaus Rangrücktrittserklärungen der im Grundbuch (nachträglich) in Abteilung II eingetragenen Berechtigten, da die altrechtliche Dienstbarkeit im Wege der Grundbuchberichtigung nur mit dem ihm zustehenden Rang im Grundbuch eingetragen werden könne.

Am 16.03.1992 ließ der Beteiligte zu 1) den Antrag in der Form des § 29 GBO vorlegen, in welchem auch ein Rangrücktritt des Antragstellers hinter die Rechte der Beteiligten zu 2) und 3) erklärt war, mit dem Hinweis, eine Berichtigungsbewilligung dieser Berechtigten sei zum rangrichtigen Eintrag derzeit nicht erreichbar.

Mit Beschuß vom 20.03.1992 wies das Amtsgericht den Antrag zurück mit dem Hinweis, es fehle für die Eintragung der altrechtlichen Dienstbarkeit an erster Rangstelle die Eintragungsbewilligung der Betroffenen der Rechte in Abteilung II, ferner sei zur gewünschten Rangänderung die Einigung zwischen den vor- und zurücktretenen Berechtigten erforderlich.

Hiergegen ließ der Antragsteller am 07.04.1992 Erinnerung einlegen, auf deren Begründung bei den Akten Bezug genommen wird.

Das Amtsgericht half der Erinnerung nicht ab und legte die Sache dem Landgericht vor.

Aus den Gründen:

Auf die als Beschwerde zu behandelnde Erinnerung des Antragstellers ist der Beschuß des Amtsgerichts vom 20.03.1992 mitsamt der Zwischenverfügung vom 20.01.1992 in Nr. 2 aufzuheben gewesen. Zu Unrecht macht das Grundbuchamt die Eintragung der altrechtlichen Dienstbarkeit von der Bewilligung der später in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Berechtigten abhängig, denn die Eintragung soll aufgrund Unrichtigkeitsnachweis geführt werden. Gelingt dieser Nachweis, bedarf es einer Bewilligung der betroffenen Berechtigten nicht.

Hierzu ist im einzelnen auszuführen:

1. Die Eintragung eines altrechtlichen Geh- und Fahrrechtes kommt im Wege der Grundbuchberichtigung nach § 53 GBO in Betracht. Voraussetzung ist, daß entweder

- a) die Berichtigungsbewilligung des Eigentümers des belasteten Grundstücks sowie Berichtigungsbewilligungen evtl. weiterer Berechtigter vorliegen, oder
- b) der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs erbracht ist.

Der Antragsteller begeht vorliegend die Eintragung über den Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs. Denn für die Entstehung des Geh- und Fahrrechts hat er den notariellen Begründungsvertrag aus dem Jahre 1890 vorgelegt.

Zutreffend geht das Amtsgericht davon aus, daß damit der Nachweis der Entstehung der altrechtlichen Dienstbarkeit erbracht ist. Dies alleine reicht jedoch noch nicht, um die Unrichtigkeit des Grundbuchs, wie das Grundbuchamt meint, annehmen zu können. Auch das Fortbestehen des Altrechtes ist in der Form des § 29 GBO nachzuweisen (BayObLGZ 1991/139 [= MittBayNot 1991, 171], 142; BayObLG RPfl 1990/351). Dies ist jedoch noch nicht geschehen, denn der Antragsteller hat bislang einen Nachweis dafür, daß die altrechtliche Dienstbarkeit seit ihrer Entstehung im Jahre 1890 ununterbrochen ausgeübt worden ist (BayObLGZ 1991/144), nicht erbracht. Die bloße Behauptung, der Durchgang werde auch heute noch genutzt, reicht hierfür nicht aus. Vielmehr muß der Antragsteller den vollen Beweis für seine Behauptung erbringen.

Dem Antragsteller wäre durch Zwischenverfügung aufzugeben gewesen, diesen Nachweis zu führen, bevor sein Antrag zurückgewiesen worden wäre. Das Grundbuchamt wird dies bei der künftigen Behandlung des Antrags nachzuholen haben.

2. Das Grundbuchamt wird, da Grundbuchberichtigung aufgrund Unrichtigkeitsnachweises beantragt ist, auch dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und den Berechtigten aus Abteilung II rechtliches Gehör zu gewähren haben (vgl. *Horber/Demharter*, Grundbuchordnung, 19. Aufl., § 22 Anm. 12 e), denn deren grundbuchmäßigen Rechte können durch die berichtigende Eintragung beeinträchtigt werden (*Horber/Demharter*, a. a. O., § 1 Anm. 16 a).