

**letzte Aktualisierung:** 6.5.2024

OLG Frankfurt, Beschl. v. 5.9.2022 – 20 W 152/22

**HWaldG § 20 Abs. 2**

**Grundbuchfähigkeit eines Gemeinschaftswalds nach § 20 Abs. 2 HWaldG; Fähigkeit zum Erwerb eigener Anteile**

Ein Gemeinschaftswald nach § 20 Abs. 2 HessWaldG ist als solcher grundbuchfähig. Er kann auch eigene Anteile erwerben.

---

Gericht:	<b>OLG Frankfurt 20. Zivilsenat</b>
Entscheidungsdatum:	<b>05.09.2022</b>
Aktenzeichen:	<b>20 W 152/22</b>
ECLI:	<b>ECLI:DE:OLGHE:2022:0905.20W152.22.00</b>
Dokumenttyp:	<b>Beschluss</b>
Quelle:	
Norm:	<b><u>§ 20 Abs 2 HWaldG</u></b>

---

## **Grundbuchfähigkeit des hessischen Gemeinschaftswalds**

### **Leitsatz**

Ein Gemeinschaftswald nach § 20 Abs. 2 HessWaldG ist als solcher grundbuchfähig. Er kann auch eigene Anteile erwerben.

### **Anmerkung**

Zu dieser Entscheidung gibt es eine Pressemitteilung auf der Webseite des OLG ([www.olg-frankfurt.justiz.hessen.de](http://www.olg-frankfurt.justiz.hessen.de)).

Die Entscheidung ist nicht anfechtbar.

---

### **☐ Verfahrensgang**

vorgehend AG Kassel, 18. August 2022, AA-1130-30, Beschluss

### **Tenor**

Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben. Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Eintragungsantrag vom 14.12.2021 nicht aus den Gründen des angefochtenen Beschlusses zurückzuweisen.

### **Gründe**

I.

Im Grundbuch sind als Eigentümer des oben bezeichneten Grundbesitzes, dreier Grundstücke, die zwei Waldstücke östlich und südlich von Gemeinde<sup>1</sup> bilden, diverse Personen mit „Anteilen“ eingetragen, darunter die Beteiligten zu 2a, 2b und 2c mit insgesamt 1 Anteil, der Beteiligte zu 3 mit 1 Anteil, die Beteiligte zu 4 mit ½ Anteil, die Beteiligte zu 5 noch unter ihrem Geburtsnamen A mit ¼ Anteil, die Beteiligte zu 6 mit 1/3 Anteil, der Beteiligte zu 7 mit 1/3 Anteil, die Beteiligte zu 8 mit 1/3 Anteil und die Beteiligte zu 9 noch unter ihrem Geburtsnamen I mit ½ Anteil.

Bei dem Beteiligten zu 1 handelt es sich ausweislich seiner Satzung (Bl. 30/41 ff. d.A.) um den Zusammenschluss aller Eigentümerinnen und Eigentümer des oben bezeichneten Grundbesitzes in Form eines Gemeinschaftswaldes im Sinne des § 20 Abs. 1 HWaldG (§ 1 Abs. 1, 4

der Satzung). Nach § 2 Abs. 1 der Satzung bestehen „an“ dem gemeinschaftlichen Vermögen des Beteiligten zu 1 insgesamt 51,5 Anteile, deren Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind.

Die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung des Beteiligten zu 1 obliegt gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 der Satzung dem Vorstand. Nach § 10 Abs. 1 Satz 1 der Satzung setzt sich der Vorstand aus fünf Mitgliedern zusammen, dem 1. Vorsitzenden, dem 2. Vorsitzenden, dem Kassenwart, dem Schriftführer und „einem“ Beisitzer. Die Mitglieder werden für vier Jahre gewählt. Der Vorstand „handelt durch die Person des 1. Vorsitzenden“ (§ 10 Abs. 6 Satz 2 der Satzung). Gemäß dem Protokoll der Generalversammlung des Beteiligten zu 1 vom 08.04.2016 wurden *B* zum 1. Vorsitzenden, *C* zum 2. Vorsitzenden, *D* und *E* zu Beisitzern, *F* zum Schriftführer und *G* zur „Kassiererin“ gewählt (Bl. 30/18 ff. d.A.).

Am 19.10.2021 wurde ein notarieller Kaufvertrag beurkundet (UR-Nr. 1849/2021 des Notars H in Stadt1; Bl. 30/3 ff. d.A.). Käufer ist der Beteiligte zu 1, Verkäufer sind unter anderen die Beteiligten zu 2 bis 9. Kaufgegenstand sind die „Miteigentumsanteile“ der Verkäufer an dem oben bezeichneten Grundbesitz. In dem Vertrag wird die Auflassung zu den „Miteigentumsanteilen“ erklärt. Die Verkäufer bewilligen die Eintragung einer Vormerkung für den Beteiligten zu 1 in das Grundbuch „zu den in der Auflassung angegebenen Anteilen“.

Hintergrund des Vertrages soll sein, dass der Beteiligte zu 1 die Anteile abgabewilliger „Miteigentümer“ „einsammeln“ und an neue „Miteigentümer“ wieder ausgeben will.

Bei Abschluss des Vertrages traten für den Beteiligten zu 1 als dessen Vorstandsmitglieder auf Herr *B*, Herr *D*, Herr *F* und Frau *G*. Sie erklärten, auch für den nicht erschienenen Herrn *C* als weiteres Vorstandsmitglied zu handeln. Dessen Genehmigung werde nachgereicht. Hinsichtlich ihrer Vertretungsberechtigung beriefen sie sich auf die Satzung und das Protokoll vom 08.04.2016. Herr *B* handelte zugleich als vollmachtloser Vertreter für die Verkäufer. Im Vertrag heißt es dazu, sofern einer der Verkäufer keine Genehmigung nachreiche, werde der Vertrag lediglich mit den übrigen Verkäufern durchgeführt. Den Genehmigenden gegenüber sei der Vertrag wirksam.

Genehmigungen wurden erklärt durch Herrn *C* und die Beteiligten zu 2 bis 9 (Bl. 30/22 ff. d.A.).

Mit Schriftsatz vom 14.12.2021 hat der Urkundsnotar die Eintragung der Vormerkung beantragt (Bl. 30/1 f. d.A.).

Das Grundbuchamt hat den Antrag mit Beschluss vom 03.08.2022 zurückgewiesen (Bl. 30/64 f. d.A.). Dem Antrag könne nicht entsprochen werden, da es sich bei der im Grundbuch eingetragenen Bruchteilsgemeinschaft nicht um einen organisierten Verband, sondern um eine „Rechtsgemeinschaft“ handele. Diese sei per se nicht grundbuchfähig. Daher sei auch nicht der Beteiligte zu 1, sondern es seien, wie auch bei anderen Waldinteressentenschaften, nur die jeweiligen Bruchteilseigentümer im Grundbuch eingetragen. Der Erwerb eigener Anteile und damit auch die entsprechende Vormerkung könnten deshalb nicht ins Grundbuch eingetragen werden. Rechtsfolge der Übertragung eines Anteils sei das sofortige Ausscheiden des Anteilsinhabers aus der Bruchteilsgemeinschaft. Wenn aber einzelne Anteilsinhaber ihre Anteile auf die Bruchteilsgemeinschaft übertragen könnten, müssten auch alle anderen Anteilsinhaber dazu berechtigt sein. Würden aber alle Anteilsinhaber ihre Anteile auf die Bruchteilsgemeinschaft übertragen, hätte dies zur Folge, dass die Bruchteilsgemeinschaft keine Anteilsinhaber mehr hätte und damit aufhören würde zu existieren. Die Grundstücke würden dann herrenlos. Diese Rechtsfolge könne nicht gewollt sein. Zwar solle eine Waldinteressentenschaft nach dem HWaldG Trägerin von Rechten und Pflichten sein können. Hierbei

handele es sich im Kontext des HWaldG aber nur um eine Teilrechtsfähigkeit, bezogen auf die gemeinsame Bewirtschaftung des Waldbesitzes. Der Erwerb eigener Anteile sei aber keine Maßnahme der gemeinsamen Bewirtschaftung und damit auch nicht durch die Teilrechtsfähigkeit abgedeckt. Selbst wenn aber volle Rechtsfähigkeit bestünde, könnte dem Antrag nicht entsprochen werden, denn dann müssten im Grundbuch anstelle der bislang eingetragenen Bruchteilsgemeinschaften die Waldinteressenten als eigene „Rechtsform“ eingetragen werden. Dann würden Anteilsübertragungen außerhalb des Grundbuchs stattfinden und könnten nicht mehr im Grundbuch verlaublich werden.

Mit Schriftsatz vom 15.08.2022 hat der Notar Beschwerde gegen den Beschluss eingelegt (Bl. 30/67 ff. d.A.). Die Entscheidung widerspreche der langjährigen Praxis des Amtsgerichts Kassel, wonach auch die Waldinteressenten als Gemeinschaft als Eigentümer im Grundbuch eingetragen würden, womit deren Grundbuchfähigkeit bejaht werde. Außerdem missachte der angefochtene Beschluss die ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Teilrechtsfähigkeit der BGB-Gesellschaft. Die BGB-Gesellschaft sei auch eine Bruchteilsgemeinschaft. Deren Teilrechtsfähigkeit in Bezug auf die Grundbuchfähigkeit sei seit einer Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs anerkannt. Der Landesgesetzgeber gehe im HWaldG auch davon aus, dass die Waldinteressenten teilsrechtsfähig seien. Für die Gemeinschaft von Waldinteressenten könne nichts Anderes gelten als für BGB-Gesellschaften, beide seien Bruchteilsgemeinschaften und rechtlich identisch zu handhaben. Auch bei BGB-Gesellschaften sei eine Übertragung der Anteile außerhalb des Grundbuchs möglich. Dennoch könne die Anteilsübertragung im Grundbuch verlaublich werden. Auch bei BGB-Gesellschaften könnten Gesellschafter ausscheiden. Trotzdem würden BGB-Gesellschaften im Grundbuch eingetragen. Die Rechtsfolge der Herrenlosigkeit von Grundstücken sei sehr theoretischer Natur.

Der Notar hat außerdem den Erlass einer einstweiligen Anordnung zur Eintragung der Vormerkung durch das Beschwerdegericht beantragt. Die Bearbeitungsdauer bei dem Grundbuchamt sei „kaum nachvollziehbar lang“ gewesen.

Mit Beschluss vom 18.08.2022 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen (Bl. 30/69 d.A.).

## II.

Die Beschwerde hat insoweit Erfolg, als die Eintragung der Vormerkung nicht mit der vom Grundbuchamt gegebenen Begründung verweigert werden kann. Eine einstweilige Anordnung ist nicht zu erlassen.

1. Die Beschwerde ist gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft und auch im Übrigen zulässig.

Beschwerdeführer sind die Beteiligten, die auch beschwerdeberechtigt sind. Macht ein Notar, wie hier, nicht deutlich, für wen er gemäß § 15 Abs. 2 GBO Beschwerde einlegt, ist von einer Einlegung im Namen aller Antragsberechtigten auszugehen, falls sich nicht aus den Umständen etwas Anderes ergibt (OLG Naumburg v. 16.04.2021 - 12 Wx 46/20, Juris-Rn. 7; OLG Jena FGPrax 2021, 248; vgl. auch BGH NotBZ 2021, 173 Rn. 14). Antragsberechtigter ist nach § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll. Betroffen von der Eintragung sind die Beteiligten zu 2 bis 9, begünstigt ist der Beteiligte zu 1. Aus der Antragsberechtigung folgt die Beschwerdeberechtigung (vgl. BGHZ 162, 137, 138).

2. Die Beschwerde ist auch begründet. Die Eintragung der Vormerkung kann nicht mit der durch das Grundbuchamt gegebenen Begründung verweigert werden.

a) Die Eintragung des Beteiligten zu 1 als solchem in das Grundbuch ist entgegen der Ansicht des Grundbuchamts nicht von vornherein ausgeschlossen. Der Beteiligte zu 1 ist grundbuchfähig, sofern es sich bei ihm tatsächlich um einen Gemeinschaftswald handelt.

Grundbuchfähigkeit ist die Fähigkeit, Träger von Rechten an Grundstücken zu sein, also Eigentum an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten erwerben zu können (BGHZ 179, 102 Rn. 11; BGH DNotZ 2017, 702 Rn. 9). In § 20 Abs. 2 HWaldG ist ausdrücklich geregelt, dass der Gemeinschaftswald „unter seinem Namen [...] Eigentum und andere dingliche Rechte an [...] unbeweglichen Sachen erwerben“ kann.

Die einschränkende Auffassung des Grundbuchamts, es handele sich nur um eine Teilrechtsfähigkeit, die auf die gemeinsame Bewirtschaftung des Waldbesitzes beschränkt sei und nur die dafür erforderlichen Handlungen abdecke, findet im Gesetzeswortlaut keine Stütze (vgl. zur Rechtsfähigkeit des Gemeinschaftswalds auch Westernacher/Riedesel, HWaldG, Losebl., Std. 11. Nachl. 2016, § 20 Ziff. 2). Vielmehr war es erklärtes Ziel des Landesgesetzgebers, Zweifel hinsichtlich der Rechtsfähigkeit von Gemeinschaftswäldern zu beseitigen und deren „Eintragungsfähigkeit im Grundbuch zu erleichtern“ (LT-Drs 18/7406, S. 4).

Ob, wie das Grundbuchamt meint, als Folge der Rechtsfähigkeit nur noch die Gemeinschaftswälder selbst, nicht aber deren Mitglieder, in der hessischen Verordnung über die Organisation von Gemeinschaftswald und dementsprechend der Satzung des Beteiligten zu 1 als Eigentümerinnen und Eigentümer bezeichnet, im Grundbuch einzutragen sind, kann hier dahinstehen (vgl. allgemein zur grundbuchmäßigen Behandlung der unter Art. 164 EGBGB fallenden Verbände Mittelstädt, in: Staudinger, BGB, Neubearb. 2018, Updatestd. 31.05.21, Art. 164 EGBGB Rn. 43 f.). Wäre dies so, müsste das Grundbuch entsprechend berichtigt werden. Solange die Eigentümerinnen und Eigentümer aber selbst im Grundbuch eingetragen sind, können Verfügungen über deren Anteile nur über das Grundbuch erfolgen.

b) Der beantragten Eintragung steht auch nicht entgegen, dass es sich um den Erwerb eigener Anteile des Beteiligten zu 1 handelt. Entgegen der Ansicht des Grundbuchamts ist ein solcher Erwerb nicht ausgeschlossen.

Eine gesetzliche Regelung, die einem Gemeinschaftswald den Erwerb eigener Anteile verbietet, existiert nicht. Insbesondere ergibt sich keine derartige Einschränkung aus § 20 Abs. 2 HWaldG. Die Satzung des Beteiligten zu 1 enthält auch kein solches Verbot. Sie setzt in der Regelung über das Vorkaufsrecht der Waldinteressentenschaft bei der Veräußerung von Anteilen in § 2 Abs. 6 die Möglichkeit des Erwerbs eigener Anteile vielmehr stillschweigend voraus.

Es existiert auch kein allgemeiner Grundsatz, dass Verbände keine eigenen Anteile erwerben dürften. § 33 GmbHG für die GmbH und § 71 AktG für die AG stellen aus Gründen der Kapitalerhaltung und des Gläubigerschutzes zwar bestimmte Regeln für den Erwerb eigener Anteile auf, schließen diesen aber nicht grundsätzlich aus. Für die Wohnungseigentümergeinschaft, für die keine derartigen Vorschriften existieren, war auch schon vor Schaffung des § 9a WEG anerkannt, dass sie eigene Wohnungen erwerben kann (vgl. Senat v. 28.04.2014 - 20 W 32/14, Juris-Rn. 6; OLG München NJW-RR 2017, 719, 720).

Wie der vom Grundbuchamt aufgeworfene Fall, dass ein Gemeinschaftswald versuchen sollte, seine sämtlichen Anteile zu erwerben, zu beurteilen wäre, bedarf keiner Entscheidung. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Hier sind nur 4,25 von 51,5 Anteilen betroffen.

3. Der Senat vermag nicht endgültig in der Sache zu entscheiden, da das Grundbuchamt - von seinem Standpunkt aus konsequent - den Sachverhalt bisher nicht weiter aufgeklärt hat.

So ist nach Aktenlage nicht erkennbar, dass das Grundbuchamt geprüft hätte, ob der Beteiligte zu 1 tatsächlich die Voraussetzungen eines Gemeinschaftswalds nach § 20 Abs. 1 HWaldG erfüllt, also insbesondere gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 3 HWaldG i.V.m. § 1 Abs. 1 Ziff. 1 des (in Hessen aufgehobenen preußischen) Gesetzes über gemeinschaftliche Holzungen vom 14.03.1881 das Eigentum an einer Holzung im Jahr 1881 mehreren Personen gemeinschaftlich zustand, die nicht durch ein besonderes privatrechtliches Verhältnis verbunden waren.

Weitere Bedenken ergeben sich daraus, dass bei einem im April 2016 für vier Jahre gewählten Vorstand dessen Befugnis zur Vertretung des Beteiligten zu 1 zum Zeitpunkt der Beurkundung im Oktober 2021 zweifelhaft ist. Selbst wenn die vierjährige Amtszeit erst ab Inkrafttreten der neuen Satzung im November 2016 oder gar erst ab dem neuen Geschäftsjahr 2017 berechnet wird, war sie im Oktober 2021 abgelaufen.

Aufgrund der größeren Sachnähe des Grundbuchamts, zur Beschleunigung des Verfahrens und um den Beteiligten nicht eine Instanz zu nehmen, sieht der Senat von eigenen weiteren Ermittlungen ab.

4. Der Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 76 Abs. 1 GBO kommt nicht in Betracht.

Der Erlass einer einstweiligen Anordnung steht im Ermessen des Gerichts. Es hat dabei das Interesse des Beschwerdeführers zu berücksichtigen, vor einer möglichen Eintragung oder Entscheidung des Grundbuchamts aufgrund eines anderen Antrags, die das eigene Recht beeinträchtigen könnte, geschützt zu werden. Zum anderen ist das wirtschaftliche und rechtliche Interesse desjenigen, der als Berechtigter im Grundbuch eingetragen ist, zu beachten (Kramer, in: BeckOK GBO, 46. Edit., Std. 01.06.22, § 76 Rn. 17 f.).

Danach besteht hier kein Bedürfnis nach einer einstweiligen Anordnung. Wenn Sinn des Vertrages ist, dass der Beteiligte zu 1 die Anteile abgabewilliger Mitglieder „einsammeln“ und an neue Mitglieder wieder ausgeben will, bedarf er keines Schutzes gegen zwischenzeitliche anderweitige Verfügungen der Mitglieder, wenn diese ohne Hilfe des Beteiligten zu 1 ihre Anteile selbst veräußern.

Die Bearbeitungsdauer des Grundbuchamts ist kein Kriterium für den Erlass einer einstweiligen Anordnung.

5. Eine Kostenentscheidung ist gemäß §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG entbehrlich. Aus diesem Grund bedarf es auch keiner Wertfestsetzung.