

**letzte Aktualisierung:** 26.2.2016

OLG Zweibrücken, 1.12.2015 - 3 W 107/15

**GBO § 71 Abs. 2 S. 1; BGB §§ 705, 709 S. 1, 741 Abs. 1, 1008  
Erfordernis gemeinschaftlichen Zusammenwirkens zur Wahrung der bestehenden Rechte  
bei Mehrfachberechtigung an Grundstück**

Eine Mehrfachberechtigung an einem Grundstück in Form einer Gesamthandsberechtigung i. S. der §§ 705 ff. BGB oder einer Bruchteilsberechtigung i. S. der §§ 741 ff., 1008 ff. BGB erfordert grundsätzlich ein gemeinschaftliches Zusammenwirken aller Miteigentümer zur Wahrung der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Rechte (§§ 709 Satz 1, 744 Abs. 1 BGB). Auch die Beschwerdebefugnis steht deshalb nur allen Berechtigten gemeinsam zu.

# G r ü n d e :

## I.

Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die Eintragung der weiteren Beteiligten zu 3. als Eigentümerin des vormals nicht im Grundbuch verzeichneten Grundstücks Flurstück-Nr. .... (Grundbuch von L....., Blatt ....., Gemarkung G....., lfd. Nr. ...) mit der Behauptung, (Mit-)Eigentümer dieser Parzelle zu sein. Die streitbefangene Parzelle führt von der B.... in nordwestliche Richtung des S.... zwischen den links gelegenen Parzellen Flurstück-Nrn. .... (Grundstück des Beschwerdeführers zu 1.), .... (Grundstück der Beschwerdeführerin zu 2.) und .... (im Eigentum der weiteren Beteiligten zu 4.) bzw. den rechts gelegenen Flurstück-Nrn. ...., .... und .... (im Eigentum des weiteren Beteiligten zu 5.) hindurch; im Süden grenzt die Parzelle Nr. ... (Verkehrsfläche im Eigentum der weiteren Beteiligten zu 3), in nordwestlicher Richtung grenzen die Parzellen Nrn. .... (im Eigentum der weiteren Beteiligten zu 4.) und .... (Verkehrsfläche im Eigentum der weiteren Beteiligten zu 3) an.

In den Akten zur „Liquidation und Declaration des Besitzstandes, zugleich Grundsteuerkataster“ der Gemeinde G..... (heute L....) aus dem Jahr 1838 wird die Parzelle Nr. .... als Wassergraben mit einer Fläche von 0,09 Tagwerk bzw. 9 Dezimale (rund 307 qm bei der Annahme, dass 1 Tagwerk 3.407 qm entspricht) wohl erstmalig in einem öffentlichen Register aufgeführt; es finden sich allerdings keine unmittelbar hierauf bezogenen Eigentumsangaben. Das Flurstück wurde im Jahr 1971 dergestalt zerlegt, dass die nordwestlich gelegenen Flurstücksteile mit den dort gelegenen Grundstücken Flurstück-Nrn. ...., ....., .... und .... verschmolzen wurden und lediglich der südlich gelegene Flächenteil von 97 qm weiter (unter der alten Flurstück-Nr.) Bestand behielt. Ein rechtsgeschäftlicher Eigentümerwechsel hat bislang nicht stattgefunden.

Auch ein in der Zwischenzeit in der Gemarkung G.... durchgeführtes, vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren ließ die Parzelle ... nach Bezeichnung, Größe und Besitz unverändert. Die im Rahmen der Flurbereinigung erforderlichen bzw. herangezogenen Angaben wurden – soweit für den Streitfall von Relevanz – vom Vermessungs- und Katasteramt dem Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinland-Pfalz gemeldet. Für die (Alt-)Parzelle Nr. .... waren seit Einführung des Automatisierten Liegenschaftsbuchs in den 1980er Jahren als Eigentümer „die Anlieger“ angegeben; dies war am 05. September 1988 durch Offenlegung auch so bekannt gemacht worden. Diese Eintragung geht ihrerseits zurück auf ein „Messungsverzeichnis der Steuergemeinde G....“ aus dem Jahr 1926 sowie nachfolgende Verzeichnisse aus den Jahren 1967 und 1972. Nach Abschluss des Verfahrens wurden sodann die Festsetzungen und Feststellungen des Flurbereinigungsplans in das Liegenschaftskataster (zurück-)übernommen. Dieses weist aktuell – wie bereits der Flurbereinigungsplan – die streitbefangene Parzelle mit Rechtswirkung seit dem 20. Januar 2004 mit einer Größe von 97 qm aus, als Eigentümer sind wiederum „die Anlieger“ benannt.

Die streitbefangene Parzelle wurde seit jeher und bis in die jüngste Vergangenheit als Fußweg zur Verbindung der B.... mit dem S.... genutzt. Nachdem die Beschwerdeführer das Flurstück zu Beginn des Jahres 2014 für den öffentlichen Verkehr gesperrt hatten, kam es zu Unmut bei hiervon betroffenen Bürgern. Die weitere Beteiligte zu 3. strengte deshalb eine Berichtigung des Liegenschaftskatasters durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz an, was dieses unter Hinweis auf die Bindung an den Flurbereinigungsplan als Grundlage des neuen Katasters mit Bescheid vom 25. Juli 2014 ablehnend beschied. Das hiergegen geführte Widerspruchsverfahren blieb ebenfalls erfolglos; der Senat nimmt insoweit Bezug auf den

eingehend begründeten Bescheid des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz vom 10. Oktober 2014.

Mit Schreiben vom 04. September 2014 beantragte die weitere Beteiligte zu 3. sodann die Einbuchung des streitbefangenen Grundstücks in das Grundbuch von L..... mit gleichzeitiger Zuschreibung ihres Eigentums. Auf diesen Antrag hin führte die Rechtspflegerin bei dem Amtsgericht – Grundbuchamt – Landau in der Pfalz unter eingehend gewährtem rechtlichen Gehör für alle Beteiligten und weitreichenden eigenen Ermittlungen zur Eigentumslage ein Anlegungsverfahren durch, das sie nach öffentlicher Bekanntmachung ihrer Feststellungen mit der Anlegung eines Grundbuchblatts für die streitbefangene Parzelle und Zuschreibung des Eigentums hieran an die weitere Beteiligte zu 3. abschloss. Hiergegen wenden sich die Beschwerdeführer mit ihrem Rechtsbehelf. Die weiteren Beteiligten zu 4. und zu 5. haben während des Beschwerdeverfahrens erklärt, das Eigentum der weiteren Beteiligten zu 3. an der streitbefangenen Parzelle anzuerkennen und keine eigenen Rechte hieran geltend zu machen.

## II.

### 1. Der Rechtsbehelf der Beschwerdeführer ist bereits unzulässig.

Zwar ist das Rechtsschutzbegehren der Beschwerdeführer, auch soweit es sich primär gegen die Eintragung richtet, grundsätzlich statthaft. Gemäß §§ 125 Satz 1, 71 Abs. 2 Satz 1 GBO kann eine Grundbuch(erst-)eintragung an sich nicht angefochten werden. Allerdings ist regelmäßig davon auszugehen, dass ein Beschwerdeführer das Rechtsmittel zumindest auch mit dem zulässigen Inhalt einlegen will (OLG Brandenburg, Beschluss vom 07. Februar 2002, Az. 8 Wx 41/01; BayObLG, Beschluss vom 29. Mai 1998, Az. 2 Z BR 91/98; jeweils nach Juris; Bauer/von Oefele/*Budde*, GBO, 3. Aufl. 2013, § 71 Rn. 38 m.w.N.). Die mit Schriftsatz vom 02. September 2015 erhobene „Beschwerde“ ist dementsprechend dahingehend auszulegen, dass die Beschwerdeführer nicht nur hilfsweise, sondern primär die Eintragung eines Amtswiderspruchs in das Grundbuch gegen die Eintragung i.S. der §§ 125 Satz 2, 71 Abs. 2 Satz 2, 53 GBO erwirken wollen. Gemäß §§ 72 GBO, 13 a, 119 Abs. 1 Nr. 1 b) GVG, 4 Abs. 3 Nr. 2 a) GerOrgG Rheinland-Pfalz ist der Senat zur Entscheidung über einen solchen Rechtsbehelf berufen.

Den Beschwerdeführern ermangelt es indes an einer hinreichenden Beschwerdebefugnis. Mit Schriftsatz vom 29. Januar 2015 haben sie behauptet, dass die streitbefangene Parzelle „im Privatbesitz einer Eigentümergemeinschaft als vier Personen“ stehe. Eine solche Mehrfachberechtigung an einem Grundstück kann entweder in Form einer Gesamthandsberechtigung i.S. der §§ 705 ff. BGB oder aber als Bruchteilsberechtigung i.S. der §§ 741 ff., 1008 ff. BGB bestehen. In dem einen wie dem anderen Fall ist grundsätzlich ein gemeinschaftliches Zusammenwirken aller Miteigentümer zur Wahrung der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Rechte erforderlich (§§ 709 Satz 1, 744 Abs. 1 BGB). Dass es sich bei dem begehrten Widerspruch gegen die Eintragung des Eigentums der weiteren Beteiligten zu 3. um eine Notgeschäftsführungsmaßnahme handelt, namentlich eine Veräußerung der Parzelle und damit u.U. ein gutgläubiger Erwerb eines Interessenten droht, was ggf. zum Tätigwerden nur einzelner Miteigentümer berechtigt, haben die Beschwerdeführer schon nicht behauptet; dahingehende Anhaltspunkte ergeben sich auch nicht nach Aktenlage. Die Regelung des § 1011 BGB führt zu keinem anderen Ergebnis. Da es sich bei dem gemeinschaftlichen Eigentum an der streitbefangenen Parzelle um ein insoweit „unteilbares Recht“ handelt, kann ein Widerspruch gegen das Bucheigentum der weiteren Beteiligten zu 3. mit der Behauptung, nicht diese, sondern die vier Anlieger seien gemeinschaftlich Eigentümer des Grundstücks, nicht gegen den Willen eines der anderen Anlieger verlangt werden (vgl. generell BGH, Urteil vom 14. Januar 1993, Az. IX ZR 238/91, nach Juris). Die weiteren Beteiligten zu 4. und 5. haben

indes ausdrücklich erklärt, kein (Mit-)Eigentum an der streitbefangenen Parzelle geltend machen zu wollen, vielmehr das Eigentum der weiteren Beteiligten zu 3. anzuerkennen. Diese Rechtslage bildet sich auch auf der verfahrensrechtlichen Seite ab. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung klagt einer von mehreren Miteigentümern in gesetzlicher Prozessstandschaft der anderen Berechtigten (BGH, Urteil vom 14. September 2001, Az. V ZR 231/00, nach Juris). Eine solche Einzelklagebefugnis darf allerdings nicht missbräuchlich ausgeübt werden; hiervon ist indes – jenseits von Notgeschäftsführungsmaßnahmen – auszugehen, wenn Mitberechtigte bereits ihren dem Rechtsschutzantrag entgegenstehenden Willen bekundet haben (vgl. etwa Zöller/Vollkommer, ZPO, 31.Aufl. 2016, vor § 50 Rn. 23 m.w.N.).

2. Lediglich weiterführend weist der Senat darauf hin, dass sich die Beschwerde auch in der Sache als erfolglos darstellt, da die Einbuchung der streitbefangenen Parzelle in das Grundbuch von L..... unter Zuschreibung des Eigentums hieran an die weitere Beteiligte zu 3. durch die Rechtspflegerin bei dem Amtsgericht – Grundbuchamt – Landau in der Pfalz zu Recht vorgenommen worden ist. Die erstmalige Anlegung eines Grundbuchblatts und die Eintragung des Eigentümers dieser Parzelle richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 3 Abs. 2 bis 9, 116 ff. GBO. Die katastermäßige Bestimmung des streitbefangenen Flurstücks Nr. ... steht bereits fest und bindet das Grundbuchamt (§§ 10 Abs. 2 Satz 1 LGVerm Rheinland-Pfalz, 2 Abs. 2 GBO). Zur Feststellung des Eigentums hieran hat das Grundbuchamt von Amts wegen die erforderlichen Ermittlungen anzustellen und die geeigneten Beweise zu erheben (§ 118 GBO). Diese Ermittlungen haben indes nicht zur hinreichend sicheren Feststellung des Eigentümers geführt, auch haben die Beschwerdeführer nicht ihr Eigentum an der streitbefangenen Parzelle glaubhaft zu machen vermocht, so dass derjenige durch das Grundbuchamt als Eigentümer einzutragen war, der nach Lage der Sache am wahrscheinlichsten als Berechtigter erscheint (§ 123 Nr. 3 GBO); dies war die weitere Beteiligte zu 3.

Erwerbsnachweise vermochte keiner der Beteiligten vorzulegen. Soweit die Beschwerdeführer sich für ihr Eigentum auf „Erzählungen von alteingesessenen G.....“ berufen haben, bleiben diese Darlegungen zu unsubstantiiert; insbesondere wurden die betreffenden Personen nicht namhaft gemacht, was weitere Ermittlungen des Grundbuchamts ermöglicht (oder gar notwendig gemacht) hätte. Ebenfalls nicht hinreichend konkret ist der Vortrag der Beschwerdeführer, das vormals viel größere Flurstück ... sei „nach dem Jahr 1838 an Privatleute (= Anlieger) und Käufer der dortigen Grundstücke verkauft“ worden und es bestehe eine „Jahrzehnte/Jahrhunderte lange Besitzzugehörigkeit für die Anlieger und einen hieraus zu schließenden Privatbesitz“; nähere Darlegungen hierzu fehlen völlig.

Im Gegenteil steht fest, dass die streitbefangene Parzelle seit jeher und bis in die jüngste Vergangenheit hinein als öffentlicher Fußweg benutzt worden ist; Eigenbesitz der Beschwerdeführer i.S.v. § 872 BGB bestand dementsprechend bis zur eigenmächtigen, den Streitfall auslösenden Sperrung des Wegs nicht. Der öffentliche Weg ist seit jeher auf Kosten der weiteren Beteiligten zu 3. unterhalten worden. Noch heute stellt der Weg einen Teil der Verbindung zwischen der B..... und dem S.... dar, über den vor allem die Gartengrundstücke in diesem Gebiet von G..... verkehrsmäßig erschlossen werden. Sowohl die südlich gelegene B.... selbst als auch die das streitgegenständliche Grundstück in nordwestliche Richtung verlängernde Parzelle Nr. .... stellen unstreitig öffentliche Verkehrsflächen dar und stehen im alleinigen Eigentum der weiteren Beteiligten zu 3. Die mehrfach vorgelegte Liegenschaftskarte für das betreffende Gebiet enthält sowohl für diese als auch die streitbefangene Fläche die bildliche Darstellung als Verkehrsweg. Bereits dies spricht dafür, dass auch die Parzelle Nr. .... im kommunalen Eigentum steht. Dies gilt umso mehr, als die streitgegenständliche Parzelle – trotz des im Jahr 1900 in der heutigen Form eingeführten „Grundbuchzwangs“ für private Grundstücke (§ 3 Abs. 1 Satz 1 GBO) mit zahlreichen partikularrechtlichen Vorläufern in den

verschiedenen Landesteilen Deutschlands (vgl. insoweit nur den kurzen Überblick bei Bauer/von Oefele/Bauer, GBO, 3. Aufl. 2013, Einleitung I Rn. 42 ff. – vormals Teil eines Wassergrabens gewesen und für sie bis zum Jahr 2015 kein Grundbuchblatt angelegt worden ist (arg e § 3 Abs. 2 GBO).

Ein etwaiger Rechtsirrtum von Mitarbeitern der weiteren Beteiligten zu 3., der namentlich zu den beschwerdeseits zitierten Äußerungen in der Besprechung aller Beteiligten am 26. März 2014 im Rahmen der Sitzung des Ortsbeirats von G..... (s. Anl. F zum Schriftsatz der Beschwerdeführer vom 29. Januar 2015), aber auch ganz allgemein dazu geführt haben könnte, dass die Gemeinde ursprünglich davon ausgegangen ist, die streitgegenständliche Parzelle stünde im Privateigentum (der Anlieger), ist ersichtlich irrelevant; unbekannt oder streitige Eigentumsverhältnisse wären hiermit nicht festgestellt, geschweige denn geändert worden. Dass möglicherweise der vom S.... zur B.... führende Fußweg vormals in südliche Richtung bis zu Straße A.... weiterführte, sich in diesem Bereich heute indes nur Privatgrundstücke befinden, lässt sich mangels darauf bezogener Erläuterungen nicht weiter beurteilen. Dies gilt umso mehr, als die Ermittlungen der Rechtspflegerin zur Parzelle Nr. .... ergeben haben, dass diese im Jahr 1971 aufgespalten worden ist, wobei die größeren, nordwestlich gelegenen Teilflächen den dortigen Grundstücken zugeschlagen worden sind; möglicherweise hat eine ähnliche „Privatisierung“ auf beim ehemaligen Weg südlich der B.... stattgefunden.

Anhaltspunkte zur Eigentumslage lassen sich in Ermangelung einer Voreintragung nicht dem Grundbuch selbst entnehmen. Soweit hierfür auch die Eintragungen im Liegenschaftskataster – wengleich nur als Indiz (OLG Hamm, Beschluss vom 01. Februar 1980, Az. 15 W 75/79, nach Juris) – heranzuziehen sind (§ 10 Abs. 2 Satz 3 LGVerm Rheinland-Pfalz), lassen sich aus diesen keine hinreichend sicheren Schlussfolgerungen ableiten. Die intensive und die Quellenlage offensichtlich erschöpfende Amtsermittlung der Rechtspflegerin bei dem Amtsgericht – Grundbuchamt – Landau in der Pfalz hat zwar ergeben, dass in den „Messungsverzeichnissen der Steuergemeinde G.....“ aus den Jahren 1926 und 1967 zur Parzelle Nr. .... als deren Eigentümer „die Anlieger“ ausgewiesen sind. Indes ist insoweit zum einen zu berücksichtigen, dass auch die weitere Beteiligte zu 3. zu diesem Personenkreis gehört, nämlich als Eigentümerin der Parzellen Nrn. ... und .... Zum anderen entsprach die dort verzeichnete Parzelle Nr. ... nicht dem streitbefangenen Grundstück, vielmehr haben die Ermittlungen bei den Vermessungs- und Katasterbehörden sowie dem Staatsarchiv S... ergeben, dass das vormals viel größere Grundstück im Jahr 1971 geteilt worden ist, wobei die nordwestlich gelegenen Flurstücksteile mit den dort gelegenen Grundstücken Flurstück-Nrn. ...., ..., ... und .... verschmolzen wurden und lediglich der südlich gelegene Flächenteil von 97 qm weiter (unter der alten Flurstück-Nr.) Bestand behielt. Die im Kataster enthaltenen Angaben sind unbesehen im Rahmen des ab 1999 durchgeführten Flurbereinigungsverfahrens übernommen und mit Wirkung ab dem 20. Januar 2004 wieder in das Grundbuch „zurückübernommen“ worden.

Vor allem und insbesondere bleibt völlig offen, auf welchen Umständen diese Eintragungen beruhen. Eine weitere Aufklärung erscheint nicht möglich. Erstmalig ist die Parzelle Nr. ... im Verzeichnis zur „Liquidation und Declaration des Besitzstandes, zugleich Grundsteuerkataster“ (beruhend auf dem Gesetz des Königreichs Bayern vom 15. August 1828 zur allgemeinen Grundsteuer, ABl. der Königlich Bayerischen Regierung des Rheinkreises, Sp. 247 ff.) der Gemeinde G.... (heute L....) aus dem Jahr 1838 beschrieben und erfasst. Auch diese Quelle liefert keine eindeutigen Erkenntnisse zur Eigentumslage, so dass die durch nichts begründete Auffassung der Beschwerdeführer, Eintragungen aus dieser Epoche seien „ohne Relevanz“, letztlich dahinstehen kann. Das gilt bereits wiederum in Ansehung des Umstandes, dass die dortige Parzelle nicht dem streitbefangenen heutigen Grundstück entspricht. Hinzu kommt, dass zwar vorab im Register beschriebene diverse andere Wassergräben als „im Eigentum der

Angrenzer“ stehend beschrieben werden. Die Angabe bezieht sich direkt indes nur auf die Parzellen mit den laufenden Plan-Nummern ..., ... und ....., Gegen die (pauschale) Erstreckung dieser Eigentumsverhältnisse auch auf nachfolgend beschriebene Wasserflächen (und damit auch die Parzelle ....) spricht schon deren Lage in anderen Gebieten von G..... Zur Parzelle .... sind direkt keine Erwerbstitel oder Eigentumsverhältnisse zugeschrieben; vielmehr ist die betreffende Spalte nicht ausgefüllt. Zudem sind die im Register nachfolgend beschriebenen Wasserflächen (namentlich die Quelle des auf der Gemeindewiese Plan Nummer .... entspringenden Wasserlaufs und dessen Bett bis zum Weiher im Garten Flur Nr. ...) ausdrücklich als im Eigentum der Rechtsvorgängerin der weiteren Beteiligten zu 3. stehend gekennzeichnet. Gerade weil diese Eintragung nicht unter einer neuen laufenden Plan-Nummer (Spalte 3 des Verzeichnisses) erfolgt ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich diese Eintragung noch auf die vorausgehende Eintragung (d.h. die streitbefangene Parzelle) bezieht. Im Zweifel wäre aufgrund der Regelung von § 65 Abs. 3 des Gesetzes des Königreichs Bayern vom 15. August 1828 zur allgemeinen Grundsteuer (ABl. der Königlich Bayerischen Regierung des Rheinkreises, Sp. 247 ff.) wiederum von gemeindlichem Eigentum auszugehen.

Aufgrund aller dieser Umstände ist es nicht zu beanstanden, dass die Rechtspflegerin bei dem Amtsgericht – Grundbuchamt – davon ausgegangen ist, dass die überwiegende Wahrscheinlichkeit für Eigentum der weiteren Beteiligten zu 3. an der Parzelle Nr. .... spricht. Der Zweckbestimmung der Parzelle als öffentliche Verkehrsfläche und ihre Verkehrsbedeutung kommen anerkanntermaßen eine wesentliche (BayObLG, Beschluss vom 12. Februar 1981, Az. 2 Z 6/81, nach Juris; Bauer/von Oefele/Waldner, GBO, 3. Aufl. 2013, § 123 Rn. 3) und im Streitfall die maßgebliche Bedeutung zu. Der Senat hat hierbei berücksichtigt, dass gerade bei dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Grundstücken, die üblicherweise nicht im Grundbuch eingetragen sind, ein direkter Eigentumsnachweis durch Betroffene kaum geführt werden kann. Dies setzt indes nicht die zivilrechtliche Beweislastverteilung außer Kraft, sondern vermag nur das Beweismaß zu reduzieren (BVerwG, Beschluss vom 23. Juli 2012, Az. 3 B 39/12, nach Juris). Allerdings ist nicht mit hinreichender Sicherheit feststellbar, dass auch die Beschwerdeführer Eigentümer der streitbefangenen Parzelle geworden sein könnten. Nach Aktenlage spricht alles dafür, dass sich die Katasterangaben der Anlieger als Eigentümer der Parzelle Nr. .... nur auf die – im Jahr 1971 indes untergegangene – Altparzelle bezogen und aufgrund einer irrtümlichen Bewertung der Beschreibungen im Verzeichnis zur „Liquidation und Declaration des Besitzstandes, zugleich Grundsteuerkataster“ von 1838 erfolgten; hiervon scheinen letztlich – soweit sich dies nach Aktenlage feststellen lässt – auch alle mit dem Streitfall befassten Behörden ausgegangen zu sein.