Gericht:	OLG Karlsruhe 14. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	11.02.2026
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	14 W 113/25 (Wx)
ECLI:	ECLI:DE:OLGKARL:2026:0211.14W113.25WX.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	juris
Normen:	§ 94 BGB, § 96 BGB, § 892 BGB, § 894 BGB, Art 181 Abs 2 BGBEG ... mehr

Beschwerdeberechtigung, Amtswiderspruch und Amtslöschung bei unzutreffender Eintragung eines altrechtlichen bruchteilslosen Miteigentums

Leitsatz

1. Ist auf dem Grundbuchblatt eines Grundstücks unzutreffend ein altrechtliches Miteigentumsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers an einem anderen Grundstück eingetragen, ist der tatsächliche (Mit-)Eigentümer des anderen Grundstücks wegen des mit der unzutreffenden Eintragung gesetzten Rechtsscheins auch dann beschwerdeberechtigt, wenn sich die fehlerhafte Eintragung nicht nachteilig auf dessen Rechtsstellung auswirken kann.(Rn.14)

2. Droht zum Nachteil eines tatsächlichen (Mit-)Eigentümers kein Rechtsverlust durch gutgläubigen Erwerb, weil sich die unzutreffende Eintragung lediglich auf dem Grundbuchblatt des vermeintlich berechtigten Grundstücks befindet, liegen die Voraussetzungen für einen Amtswiderspruch gemäß § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO nicht vor; in Betracht kommt aber eine Amtslöschung nach § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO.(Rn.20) (Rn.22)

3. Weil der Gebrauch eines auf altrechtlicher Grundlage bestehenden, bruchteilslosen Miteigentumsanteils vom Bedürfnis des berechtigten Anliegergrundstücks abhängig ist, können im Falle der Teilung dieses Anliegergrundstücks jedenfalls für Eigentümer solcher Teilgrundstücke, denen hinsichtlich des belasteten Grundstücks keine Anliegereigenschaft zukommt, keine bruchteilslosen Miteigentumsanteile entstehen. Die Zuschreibung einer solchen Teilfläche zu einem anderen Grundstück begründet keinen Miteigentumsanteil zugunsten des jeweiligen Eigentümers des anderen Grundstücks, und zwar unabhängig davon, ob dieses andere Grundstück Anliegereigenschaft aufweist oder nicht.(Rn.24)

Orientierungssatz

1. Zitierung zu Leitsatz 1: Anschluss OLG München, Beschluss vom 10. Februar 2016 - 34 Wx 330/15.(Rn.14)

2. Zitierung zu Leitsatz 2: Anschluss BayObLG München, Beschluss vom 12. Dezember 1986 - BReg 2 Z 125/86.(Rn.22)

3. Zitierung zu Leitsatz 3: Anschluss BayObLG München, Beschluss vom 28. Oktober 1997 - 2Z BR 115/97.(Rn.24)

Verfahrensgang

vorgehend AG Villingen-Schwenningen, 27. März 2025, VSW 033 GRG 767/2025

Tenor

1. Auf die Beschwerde des Beteiligten J B wird der Beschluss des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Villingen-Schwenningen vom 27.03.2025, Az. VSW 033 GRG 767/2025, aufgehoben und die Sache zur Durchführung eines Verfahrens auf Amtslöschung - unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Senats - zurückverwiesen.

2. Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren werden nicht erhoben, außergerichtliche Kosten des Beteiligten nicht erstattet.

Gründe

I.

1 Der Beteiligte begehrt die Eintragung eines "Amtswiderspruchs" gemäß § 53 Abs. 1 GBO gegen die auf altrechtlicher Grundlage erfolgte Eintragung von gemeinsamem quotenlosem Miteigentum an einem Zuweg.

2 Der Beteiligte ist Eigentümer des im Grundbuch von ... Blatt ..33, Flurstück Nrn. 77, 81 (...straße 20) eingetragenen Grundstücks und als solcher bruchteilsloser Miteigentümer des im Grundbuch von ... Blatt ..92, Flurstück Nr. 79 (...straße, Verkehrsfläche) eingetragenen Weges. Als Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 79 sind in Abt. I die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Nrn. 77, 78, 80, 81 und 82 eingetragen. Außerdem ist das Grundstück Flurstück Nr. 79 mit einem am 08.09.1892 eingetragenen Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flurstück Nr. 83 belastet. Im Bestandsverzeichnis des im Grundbuch von ... Blatt ..84, Flurstück Nr. 83 (...straße 22) eingetragenen Grundstücks findet sich unter lfd. Nr. 3 der Vermerk "Hierzu Miteigentum am Weg Flst. Nr. 79". Daneben ist das ebenfalls am 08.09.1892 eingetragene Überfahrtsrecht des jeweiligen Eigentümers über das Grundstück Flurstück Nr. 79 verzeichnet.

3 Historisch ist das heutige Flurstück Nr. 83 durch eine am 15.04.1921 grundbuchrechtlich vollzogene Veränderung der früheren Flurstücke Nrn. 82 und 83, deren Grundlage ein Kaufvertrag vom 05.04.1921 war, wie folgt entstanden: Das frühere Grundstück Flurstück Nr. 82 wurde in die Flurstücke Nrn. 82 und 82/1 geteilt, das Teilgrundstück Nr. 82/1 wurde sodann mit dem früheren Grundstück Flurstück Nr. 83 vereint. Im Zuge dessen wurde für das vergrößerte Grundstück Flurstück Nr. 83 der ursprünglich lediglich das Flurstück Nr. 82 betreffende Vermerk "Hierzu Miteigentum am Weg Flst. Nr. 79" auch im Grundbuch des vergrößerten Grundstücks Flurstück Nr. 83 eingetragen. Dem vom ursprünglichen Flurstück Nr. 82 abgetrennten Teil Flurstück Nr. 82/1 kommt hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen, das Grundstück Flurstück Nr. 79 betreffenden Weges - anders als dem Restgrundstück Flurstück Nr. 82 - keine Anliegereigenschaft zu. Dagegen grenzte das ursprüngliche Grundstück Flurstück Nr. 83 immer schon mit einem Teil an das Flurstück Nr. 79, ohne dass der jeweilige Eigentümer des Flurstücks Nr. 83 ursprünglich (bruchteilsloser) Miteigentümer an dem Weg Flurstück Nr. 79 war. Wegen der Einzelheiten der nicht in Streit stehenden historischen Entwicklung der betroffenen Grundstücke wird insbesondere auf die Darstellung des Grundbuchamts im Schreiben vom 02.07.2024 (Grundakte, AS 148 ff.), den Vermerk des Grundbuchamts vom 27.03.2025 (Grundakte, AS 166 ff.), den "Meßbrief über die Veränderung der Grundstücke LB. Nr. 82, 83" vom 21.03.1921 (Grundakte, AS 155) sowie einen Lageplan (Grundakte, AS 170) verwiesen.

4 Mit Schriftsatz seines Verfahrensbevollmächtigten vom 06.10.2022 beantragte der Beteiligte unter Hinweis auf einen Beschluss des Grundbuchamts ... vom 17.10.2011, Az.: 343/2011 (Grundakte, AS 92 f. sowie zum vorausgegangenen Verfahren s. Grundakte GBZA Kornwestheim Grundbuch von ... Blatt 892) hinsichtlich des Flurstücks Nr. 83 die "Eintragung eines Widerspruchs von Amts wegen gemäß § 53 Abs. 1 GBO", weil der Vermerk "Hierzu Miteigentum am Weg Flst. Nr. 79" materiell-rechtlich unzutreffend sei. Die entsprechende Eintragung durch das Grundbuchamt sei daher unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen worden. Es liege eine Grundbuchunrichtigkeit im Sinne von § 894 BGB vor. Hierdurch bestehe auch die Gefahr eines gutgläubigen Erwerbs durch Dritte.

5 Mit Beschluss vom 27.03.2025 hat das Amtsgericht - Grundbuchamt - Villingen-Schwenningen die Anregung des Beteiligten auf Eintragung eines Amtswiderspruchs gegen die Eintragung des verfahrensgegenständlichen Vermerks verworfen. Zur Begründung hat das Grundbuchamt ausgeführt, die Voraussetzungen zur Eintragung eines Amtswiderspruchs lägen nicht vor. Soweit der Beteiligte auf das zugunsten Flurstück Nr. 83 eingetragene Fahrrecht verweise, stehe dieses in keinem Zusammenhang mit der Eigentumsfrage. Zwar könnten bei Teilung eines Grundstücks keine bruchteilslosen Miteigentumsanteile an Teilgrundstücken entstehen, denen hinsichtlich des Weges keine Anliegereigenschaft zukommt. Aufgrund der Tatsache, dass das Flurstück Nr. 82/1 nach Teilung eine logische Sekunde danach mit Flurstück Nr. 83 vereinigt worden sei und Flurstück Nr. 83 Anliegereigenschaft am Weg zukomme, bleibe die Anliegereigenschaft indes bestehen und sei der Vermerk "Hierzu Miteigentum am Weg Flst. Nr. 79" zurecht auch am um das Flurstück Nr. 82/1 vergrößerten Grundstück Flurstück Nr. 83 eingetragen worden.

6 Hiergegen richtet sich die Beschwerde des Beteiligten vom 05.09.2025. Zur Begründung nimmt der Beteiligte auf den bereits erstinstanzlich gehaltenen Vortrag Bezug.

7 Mit Beschluss vom 11.09.2025 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen und die Akten dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.

8 Auf den weiteren Inhalt der Akten wird verwiesen.

II.

9 Die Beschwerde ist zulässig (dazu 1.) und begründet (dazu 2.).

10 1. Die Beschwerde ist zulässig.

11 Gegen die Ablehnung der Anregung, einen Amtswiderspruch nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO einzutragen oder eine Amtslöschung gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO durchzuführen, kann mit der unbeschränkten Beschwerde vorgegangen werden.

12 Der Beteiligte macht als Miteigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 79 geltend, dass der jeweilige Eigentümer des Flurstücks Nr. 83 - anders als im Grundbuch verlautbart - nicht ebenfalls (bruchteilsloser) Miteigentümer des das Grundstück Flurstück Nr. 79 betreffenden Zuwegs sei, und ist damit beschwerdeberechtigt.

13 Dabei kommt es für die Zulässigkeit des Rechtsmittels nicht darauf an, ob der Beteiligte, der bei seiner Anregung lediglich § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO im Blick hatte, weil er offenbar

von der Möglichkeit gutgläubigen Erwerbs ausging, seine Anregung auf ein Tätigwerden von Amts wegen auf § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO gestützt hat, anstatt auch auf § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO zu verweisen. Denn der Sache nach musste das Grundbuchamt die Anregung auf ein Tätigwerden wegen des nach Auffassung des Anregenden materiell-rechtlich unzutreffenden Vermerks im Grundbuch von ... Blatt ..84 "Hierzu Miteigentum am Weg Flst. Nr. 79" nicht nur dahingehend überprüfen, ob der Vermerk nicht lediglich mit einem Amtswiderspruch zu versehen ist, sondern darüber hinaus sogar von Amts wegen zu löschen sein könnte. Denn dem Beteiligten kam es ersichtlich darauf an, den von diesem Vermerk ausgehenden, unzutreffenden Rechtsschein zu beseitigen. Die allein mit der Begründung, der beanstandete Vermerk sei materiell-rechtlich zutreffend, weil auch der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 83 bruchteilsloser Miteigentümer an dem Zuweg sei, erfolgte Zurückweisung des Antrags des Beteiligten durch das Grundbuchamt stellt insgesamt die Ablehnung eines Tätigwerdens von Amts wegen in Hinblick auf den beanstandeten Vermerk dar.

14 Für die Frage der Beschwerdeberechtigung kommt es gleichfalls nicht darauf an, ob ein Fall des § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO oder auf § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO vorliegt. Denn auch die Ablehnung einer Amtslöschung stellt eine Entscheidung im Sinne des § 71 Abs. 1 GBO dar; gegen sie kann ebenfalls mit der unbeschränkten Beschwerde vorgegangen werden, sofern ein berechtigtes Interesse des Rechtsmittelführers an der Löschung vorliegt. Dem als Eigentümer Eingetragenen wird ein Beschwerderecht gegen die Zurückweisung einer Anregung auf Amtslöschung zugebilligt, auch wenn sich eine ihrem Inhalt nach unzulässige Grundbucheintragung nicht nachteilig auf dessen Rechtsstellung auswirken kann; denn anerkanntermaßen hat er auf Grund seiner dinglichen Eigentümerstellung ein rechtlich geschütztes Interesse daran, den mit einer als unzulässig beanstandeten Eintragung gesetzten Rechtsschein zu beseitigen (OLG München, Beschluss vom 10.02.2016 - 34 Wx 330/15, Rn. 17, 19, juris; BeckOK GBO/Kramer, Stand: 01.12.2025, § 71 Rn. 203; Bauer/Schaub/Bauer, GBO, 5. Aufl. 2023, § 53 Rn. 77 a.E.).

15 2. Die Beschwerde ist auch begründet.

16 Die Voraussetzungen des § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO liegen vor (dazu a). Die Sache war zur Durchführung des Verfahrens auf Amtslöschung - unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Senats und Wahrung der Beteiligungsrechte des von einer Amtslöschung betroffenen Grundstückseigentümers - an das Grundbuchamt zurückzuverweisen (dazu b).

17 a) Gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO ist eine Eintragung von Amts wegen zu löschen, wenn sie sich ihrem Inhalt nach als unzulässig erweist.

18 Als "unzulässig" im Sinne des § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO sind solche Eintragungen zu verstehen, die unter Verstoß gegen die Ordnungsvorschriften des Grundbuchrechts erfolgt sind. Inhaltlich unzulässige Eintragungen verlautbaren mithin Rechte mit einem Inhalt oder in einer Ausgestaltung, wie sie aus Rechtsgründen nach dem sachlichen Regelungsgehalt der Eintragung nicht bestehen können (BeckOK GBO/Holzer, Stand: 01.12.2025, § 53 Rn. 56). Eine Eintragung kann unter anderem dann inhaltlich unzulässig sein, wenn sie zwar an sich zulässig ist, in ihrer konkreten Ausgestaltung jedoch nicht den grundbuchrechtlichen Anforderungen genügt oder mit einem gesetzlich verbotenen oder dem Typenzwang des Sachenrechts widersprechenden Inhalt gebucht ist (sog. "So-nicht-Fälle"; dazu und zu weiteren Fallgruppen inhaltlicher Unzulässigkeit Bauer/Schaub/Bauer, GBO, 5. Aufl. 2023, § 53 Rn. 70 ff., 72). Aus der fehlenden rechtlichen Wirkung inhaltlich

unzulässiger Eintragungen ergibt sich auch der Zweck ihrer Löschung: Inhaltlich unzulässige Eintragungen überfüllen das Grundbuch und verwirren den Rechtsverkehr, der auf die Richtigkeit der Angaben des Grundbuchs vertraut. Irreführende Buchungen sind daher im Wege der Amtslöschung aus dem Grundbuch zu entfernen (BGH, Beschluss vom 13.02.2025 - V ZB 26/23, Rn. 21, juris; BeckOK GBO/Holzer, Stand: 01.12.2025, § 53 Rn. 60).

19 Dagegen bezweckt ein Amtswiderspruch nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO, den aus § 894 BGB folgenden Anspruch auf Berichtigung gegen die mit dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs verbundenen Gefahren zu sichern. Wie der Widerspruch nach § 899 BGB verhindert der Amtswiderspruch damit den gutgläubigen Erwerb nach § 892 BGB und schützt so einerseits den Berechtigten, in dessen Interesse er eingetragen wurde, vor Rechtsverlust, andererseits den Staat und die für ihn handelnden Personen - insbesondere den Rechtspfleger - vor Schadensersatzansprüchen eventuell durch eine Eintragung geschädigter Beteiligter; Voraussetzung für einen Amtswiderspruch nach § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO ist daher zwingend drohender gutgläubiger Erwerb aufgrund einer fehlerhaften Eintragung (statt Vieler BeckOK GBO/Holzer, Stand: 01.12.2025, § 53 Rn. 1 f.).

20 Aufgrund der im Bestandsverzeichnis im Grundbuch von ... Blatt ..84, betreffend das Flurstück Nr. 83 unter lfd. Nr. 3 erfolgten Eintragung "Hierzu Miteigentum am Weg Flst. Nr. 79" droht zwar kein gutgläubiger Erwerb, weshalb ein Amtswiderspruch nicht in Betracht kommt (dazu aa). Die Eintragung ist indes inhaltlich unzulässig, weshalb sie gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO von Amts wegen zu löschen ist (dazu bb).

21 aa) Die Voraussetzungen für einen Amtswiderspruch gemäß § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO liegen nicht vor.

22 Bei den Eintragungen zum "Miteigentum" (ohne bestimmte Miteigentumsanteile) an dem das Flurstück Nr. 79 betreffenden, verfahrensgegenständlichen Weg in den Grundbuchblättern der berechtigten Grundstücke sowie des Flurstücks Nr. 79 handelt es sich um gemäß Art. 181 Abs. 2 EGBGB fortbestehendes, auf altrechtlicher Grundlage erfolgte Eintragungen von gemeinsamem quotenlosem Miteigentum (vgl. zum Folgenden OLG Karlsruhe, Beschluss vom 28.07.2022 - 19 W 75/21 (Wx), Rn. 17, juris; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 30.03.2006 - 11 Wx 124/04, Rn. 14, juris; Milzer, Probleme bei Urkunden über bruchteilslose Miteigentumsanteile, BWNotZ 2008, 79 f.; Behagel, Das badische bürgerliche Recht und der Code Napoléon, 2. Band 1891, S. 303). Nach dem in Baden vor dem 01.01.1810 - dem Inkrafttreten des badischen Landrechts - geltenden Recht bestand die Möglichkeit, Miteigentumsrechte ohne Bruchteile und ohne Teilungsmöglichkeit einzutragen. Diese Möglichkeit ist in der Rechtspraxis der nachfolgenden Zeit - auch unter Geltung des badischen Landrechts, das hierüber keine ausdrückliche Bestimmung traf - anerkannt geblieben. Charakteristisch für dieses bruchteilslose Miteigentum ist, dass als nutzungsberechtigte Miteigentümer - etwa (wie vorliegend) eines Zuweges oder einer Hofeinfahrt - die "jeweiligen" Eigentümer angrenzender Flurstücke im Grundbuch eingetragen sind, was sowohl inhaltlich als auch hinsichtlich der Eintragungspraxis Ähnlichkeiten mit Grunddienstbarkeiten erkennen lässt (OLG Karlsruhe, Beschluss vom 30.03.2006 - 11 Wx 124/04, Rn. 14: "wirkungsgleich"). Sachenrechtlich stellt das bruchteilslose Miteigentum keine Belastung zugunsten des Stammgrundstücks dar, sondern wird - nicht anders als Grunddienstbarkeiten nach §§ 1018 ff. BGB (BeckOGK/Mössner, BGB, Stand: 01.03.2025, § 96 Rn. 7.1) - als Bestandteil (im Sinne der §§ 94, 96 BGB) dieses Stammgrundstücks angesehen. Gutgläubiger Erwerb an Rechten im Sinne des § 96 BGB ist nach allgemeiner Auffassung nur möglich, wenn das Recht im Grundbuch auch

beim dienenden Grundstück eingetragen ist. Denn Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen, sind zwar nach § 9 GBO auf Antrag auch auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks zu vermerken, ein solcher Vermerk hat jedoch lediglich den Charakter eines Hinweises; für den Bestand solcher subjektiv-dinglicher Rechte ist allein der Inhalt des Grundbuchblattes des belasteten Grundstücks maßgebend (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 12.12.1986 - BReg 2 Z 125/86, Rn. 12, juris; Staudinger/Picker, BGB, 2025, § 892 Rn. 23; Staudinger/Stieper, BGB, 2021, § 96 Rn. 9; BeckOGK/Mössner, BGB, Stand: 01.03.2025, § 96 Rn. 15). Da im Grundbuch des dienenden Grundstücks Flurstück Nr. 79 der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 83 gerade nicht als Miteigentümer eingetragen ist, scheidet gutgläubiger Erwerb nach allem aus.

23 bb) Es liegen aber die Voraussetzungen für eine Amtslöschung gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO vor, weil die Eintragung des Vermerks im Grundbuch des Grundstücks Flurstück Nr. 83 gegen § 9 GBO verstößt und damit inhaltlich unzulässig ist.

24 (1) Ähnlich wie bei Grunddienstbarkeiten, deren Ausübungsbereich vielfach räumlich begrenzt ist (dazu OLG Karlsruhe, Beschluss vom 05.08.2024 - 14 W 32/24 (Wx), Rn. 15 ff., juris), kann auch "der Gebrauch" des Miteigentumsanteils "nur bis zum Bedürfnis der Liegenschaften, zu welchen die gemeinschaftliche Sache gehört, ausgedehnt" werden (so Behaghel, a.a.O.). Hieraus folgt, dass im Falle der Teilung eines Anliegergrundstücks jedenfalls für den Eigentümer solcher Teilgrundstücke, denen hinsichtlich des Weges oder der Hofeinfahrt keine Anliegereigenschaft zukommt, keine bruchteilslosen Miteigentumsanteile entstehen können. Denn der Miteigentumsanteil ist gerade mit Blick auf das "Bedürfnis der Liegenschaft", zu dieser über den Weg oder die Hofeinfahrt Zugang zu dem Grundstück zu erhalten, Bestandteil des Anliegergrundstücks. Zerfällt ein Grundstück aufgrund einer Grundstücksteilung in einen Grundstücksteil mit und einen ohne Anliegereigenschaft, setzt sich der Miteigentumsanteil mit Blick auf dessen sachliche Funktion ausschließlich als unselbständiger Bestandteil des Grundstücksteils mit Anliegereigenschaft fort (Milzer, Probleme bei Urkunden über bruchteilslose Miteigentumsanteile, BWNotZ 2008, 79, 80; zu einem ähnlichen Fall Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 28.10.1997 - 2Z BR 115/97, Rn. 29, juris).

25 (2) Nach Maßgabe dieser Rechtsgrundsätze führte die Zuschreibung des Flurstücks Nr. 82/1 zum früheren Flurstück Nr. 83 nicht dazu, dass an dem infolge der Vereinigung vergrößerten Flurstück Nr. 83 auch ein Miteigentumsanteil an dem Weg Flurstück Nr. 79 entstanden ist.

26 Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks Nr. 83 war vor der Vereinigung mit Flurstück Nr. 82/1 nicht Miteigentümer an Flurstück Nr. 79; dass dem Flurstück Nr. 83 schon vor der Vereinigung in Hinblick auf den Weg Anliegereigenschaft zukam, ändert hieran nichts. Dem Bedürfnis des jeweiligen Eigentümers von Flurstück Nr. 83, den Weg benutzen zu dürfen, wurde durch die am 08.09.1892 erfolgte Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Gestalt eines Fahrrechts über das Grundstück Flurstück Nr. 79 Rechnung getragen. Der Beschwerdeführer hat recht, wenn er den Umstand, dass - anders als bei den anderen Anliegergrundstücken, deren jeweilige Eigentümer im Grundbuch Blatt Nr. 892 (Flurstück Nr. 79) freilich als Miteigentümer eingetragen sind - zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks Nr. 83 lediglich ein Fahrrecht begründet worden ist, als klaren Hinweis darauf ansieht, dass der jeweilige Eigentümer von Flurstück Nr. 83 nie

Miteigentümer von Flurstück Nr. 79 war, hätte es andernfalls der Bestellung einer Grunddienstbarkeit doch gar nicht bedurft.

27 Mit der Teilung des ehemaligen Flurstücks Nr. 82 in das Restgrundstück Flurstück Nr. 82 (mit Anliegereigenschaft in Hinblick auf den Weg) und das Flurstück Nr. 82/1 (ohne Anliegereigenschaft) verblieb der Miteigentumsanteil an Flurstück Nr. 79 als unselbständiger Grundstücksbestandteil (nur) bei dem Restgrundstück Flurstück Nr. 82. Ebenso wenig, wie ein "Wandern" des Ausübungsbereiches einer Grunddienstbarkeit auf Flächen, für die die Grunddienstbarkeit bei ihrer Bestellung nicht als Vorteil gedacht war, in Betracht kommt (OLG Karlsruhe, Beschluss vom 05.08.2024 - 14 W 32/24 (Wx), Rn. 18, juris), führt die Teilung eines Grundstücks, das als unselbständigen Bestandteil wegen seiner Anliegereigenschaft einen Miteigentumsanteil an einem Zuweg umfasst, dazu, dass sich dieser Miteigentumsanteil an einer Teilfläche fortsetzt, die keine Anliegereigenschaft aufweist.

28 An allem änderte schließlich die Zuschreibung der Teilfläche Flurstück Nr. 82/1 zum Flurstück Nr. 83 nichts. Soweit das Grundbuchamt die Auffassung vertritt, dass sich der Miteigentumsanteil nach der Vereinigung am neu entstandenen Flurstück Nr. 83 fortsetze, weil dieses schließlich Anliegereigenschaft aufweise, kann dem nicht gefolgt werden. Denn das Grundstück Flurstück Nr. 83 wies bereits vor der Vereinigung Anliegereigenschaft auf, ohne dass dessen jeweiliger Eigentümer Miteigentümer am Zuweg Flurstück Nr. 79 war; vielmehr war - aus welchen Gründen auch immer - nach dem Willen der vormaligen Berechtigten dem jeweiligen Eigentümer (nur) ein Fahrtrecht eingeräumt worden. Weshalb die Zuschreibung eines Teilgrundstücks ohne Anliegereigenschaft dem neu entstandenen Flurstück Nr. 83 allein deswegen Miteigentum vermitteln soll, weil es vor der Teilung eine Teilfläche eines Anliegergrundstücks war, dessen jeweiliger Eigentümer Miteigentümer des Weges ist, ist nicht nachvollziehbar.

29 Nach allem ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 83 richtigerweise im Grundbuch des dienenden Grundstücks Flurstück Nr. 79 nicht als Miteigentümer eingetragen. Aus diesem Grund hätte der Miteigentumsvermerk aber auch nie im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Flurstück Nr. 83 gebucht werden dürfen. Denn gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 GBO dürfen Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen (s. zu Art. 181 Abs. 2 EGBGB fortbestehenden Altrechten Bauer/Schaub/Bayer/Lieder, GBO, 5. Aufl. 2023, § 9 Rn. 4), auf Antrag auch auf dem Blatt dieses Grundstücks vermerkt werden, und ist ein entsprechender Vermerk im Grundbuch des herrschenden Grundstücks zu berichtigen, wenn das Recht geändert oder aufgehoben wird. Voraussetzung für eine Eintragung und den Bestand dieser Eintragung auch auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks ist damit stets, dass das Recht im Grundbuch des dienenden Grundstücks eingetragen ist, was vorliegend - richtigerweise - nicht der Fall ist. Weil die Eintragung des Vermerks im Grundbuch des Grundstücks Flurstück Nr. 83 nach allem inhaltlich nie zulässig war, liegen die Voraussetzungen für eine Amtslöschung nach § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO vor.

30 b) Die Sache war zur Durchführung des Verfahrens auf Amtslöschung - unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Senats - an das Grundbuchamt zurückzuverweisen (zu dieser Möglichkeit Bauer/Schaub/Sellner, GBO, 5. Aufl. 2023, § 77 Rn. 31). Die Zurückverweisung ist im vorliegenden Fall angezeigt, da vor der Entscheidung über eine Löschung die in der unzulässigen Eintragung bezeichneten Berechtigten - namentlich der bislang vom Grundbuchamt in keiner Weise beteiligte Eigentümer des betroffenen Grundstücks

Flurstück Nr. 83 - zwingend anzuhören und verfahrensrechtlich zu beteiligen ist (Bauer/Schaub/Bauer, GBO, 5. Aufl. 2023, § 53 Rn. 75).

III.

31 Die Kostenentscheidung folgt aus § 81 Abs. 1 Satz 1 und 2 FamFG.

32 Gründe, die Rechtsbeschwerde zuzulassen, sind nicht ersichtlich, § 78 Abs. 2 GBO.