
Datum: 11.01.2019
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 3 Wx 55/18
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2019:0111.3WX55.18.00

Vorinstanz: Amtsgericht Grevenbroich

Tenor:

Das Rechtsmittel wird als unzulässig verworfen.

Geschäftswert: 1.000 €.

Gründe: 1

I. 2

Der Beteiligte war Eigentümer des im hiesigen Beschlusseingang bezeichneten Grundbesitzes. In Abt. II war unter lfd. Nr. 4 eine „Reallast (Pflege- und Unterhaltsrecht)“ für die Schwiegermutter des Beteiligten eingetragen sowie unter lfd. Nr. 5 eine Rückauflassungsvormerkung zu deren Gunsten; in beiden Eintragungen war auf die Bewilligungen in einem notariellen Vertrag vom 6. Januar 1978 Bezug genommen. Mit diesem Vertrag hatte die Schwiegermutter den Grundbesitz im Wege teilweise vorweggenommener Erbregelung mit dem Ziel ihrer leiblichen Versorgung auf eine ihrer Töchter, die – zwischenzeitlich verstorbene – Ehefrau des Beteiligten, übertragen. 3

Am 27. April 2017 verstarb die Schwiegermutter. Am 5. Mai 2017 beantragte der Beteiligte – soweit im vorliegenden Verfahren von Belang – unter Vorlage einer Sterbeurkunde im Original unter anderem die Löschung der Rechte Abt. II lfd. Nrn. 4 und 5. Ende Mai 2017 ordnete das Nachlassgericht Nachlasspflegschaft über den Nachlass der Verstorbenen an und bestellte zum Nachlasspfleger mit dem Wirkungskreis der Sicherung und Verwaltung des Nachlasses einen Rechtsanwalt. 4

Durch die angegriffene Zwischenverfügung hat das Grundbuchamt erklärt, der Erledigung des Löschantrages stünden Hindernisse entgegen, und, teilweise unter Verweis auf 5

vorangegangene Korrespondenz, hierzu ausgeführt: Auf bloßen Unrichtigkeitsnachweis durch Sterbeurkunde könne die Reallast nicht vor Ablauf eines Jahres nach dem Tode des Berechtigten (und nur, falls der Rechtsnachfolger der Löschung nicht widersprochen habe) sowie die Rückauflassungsvormerkung gar nicht gelöscht werden; letztere nicht, weil nicht in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden könne, dass der gesicherte Anspruch zu Lebzeiten der Berechtigten nicht entstanden sei. Vielmehr bedürfe es der Bewilligung des oder der Rechtsnachfolger der Berechtigten in notariell beglaubigter Form. Der gerichtlich bestellte Nachlasspfleger habe das Grundbuchamt dahin unterrichtet, dass er die erforderlichen Löschungsbewilligungen abgeben werde, sofern sich der Beteiligte bereit erkläre, die Kosten der Löschung vollständig zu übernehmen. Dies sei – trotz Fristverlängerung und mehrfachen Erinnerungen seitens des Gerichts – bislang ersichtlich nicht geschehen, worin der Grund für die Verzögerungen bei der Berichtigung des Grundbuchs liege.

Hiergegen wendet sich der Beteiligte mit seinem am 8. März 2018 beim Grundbuchamt eingegangenen Rechtsmittel. Zu dessen Begründung führt er an, einerseits sei der Nachlasspfleger zur Erteilung der Löschungsbewilligungen nicht befugt, andererseits sei es Sache der Erben, die Grundbuchberichtigung vornehmen zu lassen und alle hierbei entstehenden Kosten zu tragen. 6

Im Jahre 2018 hat der Beteiligte den Grundbesitz an ein Ehepaar veräußert. Der notariell beurkundete Vertrag vom 30. Mai 2018 enthält nochmals einen Löschantrag betreffend die Rechte II 4 und 5. Anlässlich des Eigentumsumschreibungsantrages im September 2018 hat der beurkundende Notar den vorbezeichneten Löschantrag dem Grundbuchamt zum Vollzug vorgelegt; beigefügt gewesen ist eine notariell beglaubigte Löschungsbewilligung des Nachlasspflegers für die Rechte II 4 und 5 vom 11. Juni 2018 nebst rechtskräftiger Genehmigung des Nachlassgerichts vom 20. August 2018. Daraufhin hat das Grundbuchamt, zugleich mit dem Eigentumswechsel, (unter anderem) die Rechte Abt. II lfd. Nrn. 4 und 5 mit Datum vom 9. Oktober 2018 gelöscht. 7

Sodann hat der Beteiligte mit Schreiben vom 13. Dezember 2018 im Kern geltend gemacht, die schon bisher eingetretene Verzögerung bei der Berichtigung des Grundbuchs habe bei ihm zu erheblichen Vermögensschäden geführt, daher sei für den weiteren Fortgang der Sache das vorliegende Rechtsmittel enorm wichtig. 8

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Grundakte Bezüge genommen. 9

II. 10

Das Rechtsmittel des Beteiligten ist nach der vom Grundbuchamt mit weiterem Beschluss vom 8. März 2018 ordnungsgemäß erklärten Nichtabhilfe dem Senat zur Entscheidung angefallen (vgl. § 75 GBO). 11

Dieses dem Grundsatz nach als Beschwerde gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthafte Rechtsmittel ist im gegebenen Fall nachträglich unzulässig geworden und somit zu verwerfen. Das Rechtsschutzbedürfnis ist entfallen. 12

1. 13

Tritt nach Erledigung eines zulässigen Rechtsmittels die Erledigung der Hauptsache ein, kann eine Sachentscheidung nicht mehr ergehen: In der Hauptsache liegt keine Beschwer des Rechtsmittelführers mehr vor, und aus diesem Grund fehlt das Rechtsschutzinteresse für 14

eine Überprüfung der Hauptsache durch das Rechtsmittelgericht. So liegen die Dinge bei einer Beschwerde gegen eine Zwischenverfügung, falls ein vom Grundbuchamt angenommenes Eintragungshindernis alsdann beseitigt und die beantragte Eintragung vorgenommen wird, es sei denn, diese beruhe darauf, dass das Grundbuchamt selbst meint, infolge einer Veränderung des Sachverhalts sei die Berechtigung seiner Beanstandung entfallen (Demharter, GBO, 31. Aufl. 2018, § 71 Rdnr. 34 und § 1 Rdnr. 82).

Hier hatte der Beteiligte eine Beschwerde gegen eine Zwischenverfügung eingelegt. Nach dieser sollte das Hindernis für die Eintragung der Löschungen jeweils in dem Fehlen einer Löschungsbewilligung durch den oder die Rechtsnachfolger der nach den Grundbucheintragungen Berechtigten bestehen. Dieses Hindernis ist durch die vom Nachlasspfleger erklärte und zu den Grundakten gereichte Löschungsbewilligung vom Juni 2018 behoben worden. Daraufhin hat das Grundbuchamt die beantragten Löschungen der Rechte II 4 und 5 eingetragen, ohne dass es der Auffassung gewesen wäre, wegen einer nachträglichen Veränderung der Sachlage sei seine Beanstandung als solche (nämlich des Fehlens einer Bewilligung) ungerechtfertigt geworden. Damit ist die Hauptsache erledigt; die Erledigung ist nach Einlegung des Rechtsmittels eingetreten.

15

Dem lässt sich nicht entgegenhalten, nach Lage der Akten spreche mehr dafür, dass das Grundbuchamt die Löschungen auf der Grundlage des im Rahmen der Veräußerung 2018 gestellten Löschantrages, nicht hingegen auf derjenigen des Antrages des Beteiligten selbst vom Mai 2017, mithin aufgrund eines späteren Antrages, vorgenommen habe. Dieser Umstand spielt bei der hier in Rede stehenden Eintragung einer Löschung keine Rolle. Löschungen eingetragener Rechte stehen in keinem Rangverhältnis (im rechtstechnischen Sinne) zu anderen Eintragungen. Das bei ihnen mit einzutragende Datum der Löschung ist lediglich für die Frage von Bedeutung, ab wann der gute Glaube des Grundbuchs an die Richtigkeit – der gelöschten Eintragung – zerstört war. Schließlich ist es auch nicht so, dass die Löschungseintragung ihrem Inhalt nach eine andere, als beantragt, gewesen wäre; denn bei einer Löschung bedarf es im Gegensatz zu sonstigen Eintragungen keiner Angabe ihres Grundes (BeckOK GBO – Reetz, Stand: 01.12.2018, § 46 Rdnr. 34 m. zahlr. Nachw.), mithin erst recht keiner genauen Bezeichnung des Antrages, auf den hin gelöscht wurde.

16

2.

17

Allerdings kann das Schreiben des Beteiligten vom 13. Dezember 2018 so verstanden werden, als begehre er nunmehr, sei es anstelle seines bisherigen Antrages auf Eintragung, sei es hilfsweise, den gerichtlichen Ausspruch, dass die Zwischenverfügung des Grundbuchamtes rechtswidrig gewesen sei. Auch eine derartige Auslegung vermag der Beschwerde indes nicht zum Erfolg zu verhelfen, weil das Rechtsmittel auch mit einem solchen Antrag unzulässig ist.

18

Nach § 62 Abs. 1 FamFG spricht das Beschwerdegericht, falls sich die Hauptsache erledigt hat, auf Antrag aus, dass die Entscheidung des erstinstanzlichen Gerichts den Beschwerdeführer in seinen Rechten verletzt hat, wenn dieser ein berechtigtes Interesse an der Feststellung hat; ein derartiges Interesse ist in der Regel gegeben, wenn schwerwiegende Grundrechtseingriffe vorliegen oder eine Wiederholung konkret zu erwarten ist, § 62 Abs. 2 FamFG. Es ist bereits nicht unzweifelhaft, ob diese Vorschriften in Grundbuchsachen mit den abschließenden Normen zur Grundbuchbeschwerde in §§ 71 ff GBO überhaupt Anwendung finden können, doch ist der Senat in der Vergangenheit hiervon ausgegangen (in: FamRZ 2018, 304 f m.w.Nachw.). Jedenfalls fehlt es hier an einem Feststellungsinteresse.

19

20

Ein schwerwiegender Grundrechtseingriff scheidet aus. Zum einen dürfte der Erlass einer Zwischenverfügung keinen endgültigen Eingriff in Rechte eines Beteiligten begründen. Zum anderen und vor allem wird das allgemeine Interesse, keine vermögensrechtlichen Nachteile hinnehmen zu müssen, nicht durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG geschützt, und soweit allgemein wirtschaftlich nachteilige Auswirkungen dem Schutzbereich des Art. 2 Abs. 1 GG unterfallen könnten, sind sie – angesichts dessen, dass § 62 FamFG auf verfassungsgerichtliche Rechtsprechung zu Freiheitsentziehungen, Durchsuchungen und Beschlagnahmen zurückgeht – nicht von hinreichendem Gewicht; für eine bloße Belastung mit Kosten hat der Bundesgerichtshof dies bereits ausdrücklich ausgesprochen (BGH NJW-RR 2012, 651; OLG München FGPrax 2014, 51 f m.w.Nachw.). Mehr als rein wirtschaftliche Nachteile für den Beteiligten, nämlich in Höhe der Kosten der Löschungsbewilligungen, gingen von der angegriffenen Zwischenverfügung aber nicht aus.

Die im Gesetz angesprochene Wiederholungsgefahr muss konkret sein, somit sich auf Rechtsbeeinträchtigungen gerade des Beschwerdeführers durch künftig zu erwartende gleichartige Entscheidungen desselben Gerichts beziehen (BGH NJW 2015, 1449 f; OLG München FamRZ 2015, 2186 ff; Senat, FamRZ 2018, 304 f; Keidel-Budde, Fam-FG, 19. Aufl. 2017, § 62 Rdnr. 21). Vorliegend sind die jetzt gelöschten Rechte jedoch endgültig aus dem Grundbuch entfernt, und weitere Rechte stehen nicht zur Löschung an; abgesehen davon ist der Beteiligte nicht mehr Eigentümer des Grundbesitzes.

21

Eine mit den Regelbeispielen des § 62 Abs. 2 FamFG vergleichbare und deshalb schützenswerte Beeinträchtigung ist hier nicht feststellbar. In Grundbuchsachen kommt es des öfteren vor, dass eine zunächst mit der Beschwerde angegriffene Beanstandung in einer Zwischenverfügung hernach im Vollzugsinteresse der Beteiligten doch behoben wird. Führt ein Beschwerdeführer, nachdem er sich zunächst entschieden hatte, den Rechtsstandpunkt des Grundbuchamtes zur Überprüfung zu stellen, alsdann durch Behebung der Beanstandung die Erledigung der Hauptsache selbst herbei, mag dies zur Vermeidung von Verzögerungen des Antragsvollzugs wirtschaftlich sinnvoll sein, doch reichen solche sozusagen kaufmännischen Erwägungen nicht aus, um ein Feststellungsinteresse zu begründen (Budde a.a.O., Rdnr. 22). Nicht den Bereich rein wirtschaftlicher Erwägungen überschreitet auch das Interesse, durch die Feststellung der Rechtswidrigkeit die Geltendmachung eines Entschädigungsanspruchs vorzubereiten (OLG München FGPrax 2014, 51 f).

22

3. Die Verwerfung der vom Beteiligten eingelegten Beschwerde kann der Senat aussprechen, ohne ihn zuvor darauf hingewiesen zu haben, dass das Rechtsmittel zulässigerweise mit der Erklärung fortgeführt werden könne, die Beschwerde werde auf die Kosten – des gerichtlichen Beschwerdeverfahrens – beschränkt. Denn auch bei einer solchen Beschränkung wäre der Beteiligte der Belastung mit den Kosten des Beschwerdeverfahrens nicht entgangen, weil dieser Antrag unbegründet gewesen wäre. Die mit der angefochtenen Zwischenverfügung erhobenen Beanstandungen waren nämlich berechtigt.

23

a) Zunächst hat das Grundbuchamt das zur Niederschrift der Geschäftsstelle des Amtsgerichts erklärte Löschungsbegehren des Beteiligten persönlich ersichtlich zu seinen Gunsten dahin ausgelegt, dass er die Löschung der Rechte unter jedem Gesichtspunkt, nicht einzig aufgrund Unrichtigkeitsnachweises, erstrebe. Anderenfalls nämlich wäre es nach ständiger Rechtsprechung des Senats, die in der übrigen Rechtsprechung Billigung gefunden hat, aufgrund des § 18 GBO verfahrensrechtlich gehindert gewesen, im Wege einer Zwischenverfügung Löschungsbewilligungen anzufordern, sondern hätte den Antrag sogleich zurückweisen müssen.

24

Diese Auslegung gibt daher zu Beanstandungen keinen Anlass. 25

b) Ein Recht, das auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkt ist, darf nach dessen Tode, falls Rückstände von Leistungen nicht ausgeschlossen sind, nur mit Bewilligung des Rechtsnachfolgers gelöscht werden, wenn die Löschung vor dem Ablauf eines Jahres nach dem Tode des Berechtigten erfolgen soll (oder wenn der Rechtsnachfolger der Löschung beim Grundbuchamt widersprochen hat), § 23 Abs. 1 Satz 1, 1. Halbs. GBO; das gilt nur dann nicht, wenn im Grundbuch eingetragen ist, dass zur Löschung des Rechts der Nachweis des Todes des Berechtigten genügen soll (§ 23 Abs. 2 GBO), wobei dieser Löschungserleichterungsvermerk im Text der Eintragung des zu löschenden Rechts selbst enthalten sein muss und sich nicht nur durch eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung erschließen darf (BeckOK GBO – Wilsch, Stand: 01.12.2018, § 23 Rdnr. 46; Demharter a.a.O., § 23 Rdnr. 25). 26

Eine Reallast, wie hier in Abt. II lfd. Nr. 4 eingetragen, gehört eindeutig zu denjenigen Rechten, bei denen Rückstände von Leistungen nicht ausgeschlossen sind (Wilsch a.a.O., Rdnr. 23; Demharter a.a.O., Rdnr. 10). Ein Löschungserleichterungsvermerk war im Grundbuch nicht im vorgenannten Sinne ausdrücklich eingetragen; angesichts dessen ist ohne Belang, was im Übertragungsvertrag vereinbart worden war. Danach bedurfte es bis zum 27. April 2018 der Löschungsbewilligung. Aus diesem Grunde war die auf das Recht II 4 bezogene Beanstandung des Grundbuchamtes ursprünglich und auch noch zum Zeitpunkt der Vorlage an das Beschwerdegericht berechtigt. Das änderte sich zwar – da ein Widerspruch der Rechtsnachfolger nicht an das Grundbuchamt gelangt ist – nach dem 27. April 2018, doch berührt dieser Umstand die Ordnungsgemäßheit der Zwischenverfügung nicht, da in ihr, indem (durch Bezugnahme auf das Schreiben vom Mai 2017) ausdrücklich auf das Sperrjahr hingewiesen wurde, hinreichend deutlich ausgesprochen worden war, dass das Eintragungshindernis nur bei Vollzug des Löschantrages innerhalb des ersten Jahres nach dem Tode der Berechtigten bestehe, im Falle späteren Vollzuges also nicht „gelte“. 27

c) Was das Recht II 5 anbelangt, genügt der Nachweis des Todes des Berechtigten als Nachweis für die Unrichtigkeit des Grundbucheintrags über eine Rückauflassungsvormerkung, wenn sich aus der zugrunde liegenden Vereinbarung ergibt, dass mit dem Tod des Berechtigten der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann; hingegen ist der Todesnachweis nicht genügend, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Vormerkung auch einen zu Lebzeiten entstandenen, aber bis zum Tod des Berechtigten nicht mehr durchgesetzten und nach § 1922 BGB auf die Erben übergegangenen Übertragungsanspruch sichert (OLG München, Beschluss vom 25. April 2018 in Sachen 34 Wx 359/17 m. zahlr. Nachw. sowie in: ZEV 2016, 708 ff; Senat, FamRZ 2017, 1430 f). 28

Hier sollte die Vormerkung eindeutig auch einen lebzeitig entstandenen Anspruch nach dem Tode der Berechtigten sichern. Das zeigt § 10, letzter Absatz des Übertragungsvertrages von 1978, wo es heißt: „Vorstehendes Rückübertragungsrecht steht Frau A nur höchstpersönlich zu, geht also – sofern es von ihr persönlich nicht schriftlich geltend gemacht worden sein sollte – nicht auf ihre Erben über und ist ferner nicht abtretbar. Zur Sicherung des hiernach bedingten Anspruchs auf Rückauflassung bewilligen und beantragen alle Beteiligten die Eintragung einer entsprechenden Auflassungsvormerkung ...“. Danach ging bei lebzeitiger Geltendmachung der Rückübertragungsanspruch auf die Erben über und sollte durch die „entsprechende“ Vormerkung besichert werden. Die Frage einer sogenannten Aufladung der Vormerkung stellt sich im gegebenen Fall nicht. 29

Zuzustimmen ist dem Grundbuchamt auch darin, dass der Ausfall dieses Sicherungsfalles nicht in grundbuchmäßiger Form (§ 29 GBO) nachgewiesen werden kann.

d) Schließlich ist dem Beteiligten zwar darin Recht zu geben, dass die Zwischenverfügung nach ihrem Gesamthalt so auszulegen ist, dass die Vorlage von Löschungsbewilligungen durch den Nachlasspfleger als Mittel zur Behebung des Eintragungshindernisses aufgegeben wurde. Auch das ist jedoch nicht zu beanstanden, und zwar unabhängig davon, ob und gegebenenfalls in welcher Weise das Grundbuchamt an die Pflegerbestellung durch das Nachlassgericht rechtlich gebunden war und ungeachtet dessen, dass einem Nachlasspfleger keine sogenannte verdrängende Vertretungsmacht zukommt. Denn nachdem das zuständige Nachlassgericht ausdrücklich erklärt hatte, die Erben seien unbekannt, musste das Grundbuchamt davon ausgehen, dass es dem Beteiligten etwas tatsächlich Unmögliches aufgeben würde, wenn es die Beibringung einer Löschungsbewilligung durch die Erben nebst Nachweis der Erbfolge gemäß § 35 Abs. 1 GBO – Erbschein oder öffentliche Urkunde über die letztwillige Verfügung mit Eröffnungsniederschrift – verlangte. An dieser Lage änderte sich bis zum Eintritt der Erledigung nichts. Dass die Abgabe der Löschungsbewilligungen in den Wirkungskreis des Nachlasspflegers fiel, ist nicht zweifelhaft. Unerheblich ist demgegenüber, wen der Beteiligte für den oder die Erben hielt (oder dahingehende Mutmaßungen anstellte), und auch, ob der Nachlasspfleger nur tätig werden wollte, falls dem Nachlass durch die Löschungen keine Kosten entstünden. Vertrat der Beteiligte den Standpunkt, ihn treffe im Verhältnis zu den Rechtsnachfolgern der Berechtigten keine Kostentragungspflicht, und wehrte er sich aus diesem Grunde gegen die Beibringung von Löschungsbewilligungen insgesamt, anstatt dem Vollzugsinteresse zur Gewinnung wirtschaftlicher Handlungsfreiheit den Vorzug zu geben, war dies allein seine Entscheidung; derartige Streitigkeiten über Kostentragungen mussten und durften dem Grundbuchamt keinen Anlass geben, von seinen rechtlichen Erwägungen abzuweichen.

31

III.

32

Eine gesonderte Entscheidung über die Kosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist entbehrlich, da nur Gerichtskosten angefallen sind und sich deren Tragung durch den Rechtsmittelführer unmittelbar aus dem Gesetz ergibt (§§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG).

33

Die Wertfestsetzung findet ihre Grundlage in §§ 61 Abs. 1 Satz 1, 36 Abs. 1 GNotKG. Der Wert bemisst sich nach dem im ursprünglichen Rechtsmittelbegehren zum Ausdruck kommenden wirtschaftlichen Interesse des Beschwerdeführers, mithin daran, den Vorgaben der Zwischenverfügung nicht nachkommen zu müssen.

34

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 78 Abs. 2 Satz 1 GBO liegen nicht vor.

35