
Datum: 23.10.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: I-15 W 66/12
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:1023:I15W66.12.00

Vorinstanz: Amtsgericht Münster, MS-31485/14
Schlagworte: Auslegung einer Löschungsbewilligung
Normen: GBO § 19, BGB § 875

Tenor:

Unter Zurückweisung der Beschwerde im Übrigen wird die angefochtene Zwischenverfügung mit den unter lit. c) erhobenen Beanstandungen aufgehoben, soweit sie sich auf die Rechte Blatt #####5 Abt. III Nr.9 und Blatt #####2 Abt.III Nr.8 und 8a beziehen.

Der Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren wird, soweit die Beschwerde zurückgewiesen wird, auf bis zu 300 € festgesetzt.

Gründe

Die zulässige Beschwerde ist überwiegend begründet.

Richtig ist allerdings der rechtliche Ausgangspunkt des Grundbuchamtes, dass die Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum gemäß §§ 877, 876 BGB der Zustimmung derjenigen Grundpfandgläubiger bedarf, die in den Grundbüchern derjenigen Sondereigentumseinheiten eingetragen sind, die durch die Umwandlung „verlieren“. Richtig ist weiter, dass die Grundpfandrechte durch die bloße Erteilung einer Löschungsbewilligung nicht erlöschen oder auf den Eigentümer der belasteten Immobilie übergehen, §§ 873, 875 BGB.

1

2

3

Hinsichtlich der im Tenor genannten Grundpfandrechte vertritt der Senat jedoch abweichend vom Grundbuchamt die Auffassung, dass die vorgelegten Löschungsbewilligungen auch die erforderliche Zustimmung zu einer Veränderung der belasteten Rechte mit umfassen. Auch die beschränkte Auslegung dieser Erklärungen nach grundbuchrechtlichen Maßstäben führt zu diesem Ergebnis. Insoweit kommt es nicht entscheidend darauf an, ob man die Frage unter materiell-rechtlichen oder unter verfahrensrechtlichen Gesichtspunkten betrachtet. Maßgebend für die vom Senat befürwortete Auslegung ist, dass derjenige, der eine Erklärung abgibt, die auf die Aufgabe eines Rechts gerichtet ist, im Zweifel auch jede andere nachteilige Veränderung des Rechtsinhalts billigt. Denn mit der Erteilung einer Löschungsbewilligung (sowie ggf. der Übergabe des Grundschuldbriefes) legt der Grundpfandgläubiger das weitere Schicksal des Grundpfandrechts in die Hände des Eigentümers. Die Interessensphäre des Grundpfandrechtsgläubigers wird nicht mehr dadurch berührt, dass statt der von ihm bewilligten Löschung des Rechts insgesamt in einem ersten Schritt nur eine dem Grundpfandrecht im Sinne der §§ 876, 877 BGB rechtliche nachteilige Veränderung des Haftungsobjekts vorgenommen wird.

In Anwendung desselben Gedankengangs hat der Senat bereits angenommen, dass die für ein Gesamtgrundpfandrecht erteilte Löschungsbewilligung auch deren Teilvollzug durch Löschung des Rechts nur an einem der belasteten Grundstücke deckt (FGPrax 1998, 208 = Rpfleger 1998, 511; ebenso Lotter MittBayNot 1985, 8; Bauer/von Oefele/Mayer, GBO, 2. Aufl., AT IV Rdnr. 131). Derselbe Gedanke trifft hier zu: Die Balkonfläche wird durch die Übertragung in das Sondereigentum als Haftungsobjekt für Grundpfandrechte, die Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum belasten, entlassen. Die Grundpfandrechtsgläubiger haben durch die erteilte Löschungsbewilligung ihre Rechtsposition an den Grundpfandrechten insgesamt aufgegeben und werden deshalb auch durch die rechtliche Veränderung des Haftungsobjekts in ihren Rechten nicht mehr betroffen. 5

Ohne Erfolg bleibt die Beschwerde, soweit sich die Zwischenverfügung unter Punkt c) auf die Grundschild Blatt #####3 Abteilung III Nr.8 bezieht. Hier liegt bislang keine Löschungsbewilligung, sondern lediglich eine Quittung vor, aus der sich jedoch keine Zahlung auf die Grundschild ergibt. Eine lösungsfähige Quittung setzt bei Grundschilden jedoch eben dies voraus (Demharter, GBO, 27.Aufl., § 27 Rdn.22). Insoweit wäre also jedenfalls, wie angekündigt, die Löschungsbewilligung vorzulegen. 6

Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf den §§ 131, 30 KostO. 7