
Datum: 05.02.2014
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 1 /14
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2014:0205.15W1.14.00

Vorinstanz: Amtsgericht Gelsenkirchen, RO-663-25
Schlagworte: Eigentümerzustimmung zur Löschung eines Grundpfandrechts bei Erbengemeinschaft
Normen: § 27 GBO, § 2038 BGB
Leitsätze:

Eine für eine Erbengemeinschaft eingetragene Grundschuld kann im Grundbuch nur dann gelöscht werden, wenn die Zustimmung sämtlicher eingetragener Miterben grundbuchverfahrensrechtlich nachgewiesen ist.

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

Gründe:

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1) bis 3) ist nach §§ 71 ff GBO zulässig.

Inhaltlich richtet sich das Rechtsmittel der Beteiligten zu 1) und 3) gegen die mit Zwischenverfügungen vom 13.9.2013 und 25.10.2013 aufgezeigten Eintragungshindernisse. Die Zwischenverfügung vom 25.11.2013 wiederholt nur die bereits mit den vorangegangenen Zwischenverfügungen aufgezeigten Eintragungshindernisse und setzt eine weitere Frist zu deren Behebung.

1

2

3

4

Einer Entscheidung über den Wiedereinsetzungsantrag in die nach Ansicht der Beteiligten zu 1) bis 3) abgelaufene Beschwerdefrist bedarf es nicht. Entgegen der Rechtsauffassung der Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zu 1) bis 3) ist die Beschwerde gegen eine grundbuchrechtliche Zwischenverfügung nicht fristgebunden.

In der Sache ist die Beschwerde der Beteiligten zu 1) bis 3) gegen die Zwischenverfügung vom 25.10.2013 (in der Form der Zwischenverfügung vom 25.11.2013) allerdings nicht begründet. 5

Der von den Beteiligten zu 1) bis 3) beantragten Löschung der in Abteilung III unter der laufenden Nummer 6 eingetragenen Briefgrundschuld für die Beteiligte zu 6) stehen die folgenden – in der Zwischenverfügung zutreffend aufgezeigten – Hindernisse entgegen: 6

1. Zustimmung sämtlicher im Grundbuch eingetragenen Miterben 7

Dieses Zustimmungserfordernis ergibt sich grundbuchverfahrensrechtlich aus § 27 Abs. 1 S. 1 GBO. Die Vorschrift trägt ihrerseits dem materiell-rechtlichen Zustimmungserfordernis nach § 1183 BGB Rechnung, das dem Eigentümer das Recht auf Verfügung über die Rangstelle des Grundpfandrechts erhält. Entgegen der Auffassung der Beschwerde bedarf es grundbuchverfahrensrechtlich zum Vollzug der Löschung der Grundschuld der Zustimmung sämtlicher als Miterben eingetragenen Eigentümer. Demgegenüber ist nicht ausreichend der Nachweis, dass die Löschung der Grundschuld von der Zustimmung einer Mehrheit der Miterben gedeckt ist. Lediglich im Ausgangspunkt ist der Hinweis der Beschwerde berechtigt, dass nach der neueren Rechtsprechung des BGH (BGHZ 183, 131 = NJW 2010, 765 betr. die Kündigung eines Mietverhältnisses) Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne des § 2038 Abs. 1 BGB auch Verfügungsgeschäfte umfassen können, diese also auch im Außenverhältnis unmittelbar wirksam werden können. Diese Entscheidung kann indessen für den grundbuchverfahrensrechtlichen Nachweis einer Zustimmung der Miterben nicht herangezogen werden. Denn auch nach der herangezogenen Entscheidung des BGH ist die Wirksamkeit einer Verfügung einer Mehrheit von Miterben davon abhängig, dass es sich im Einzelfall sachlich um eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne des § 2038 Abs. 1 BGB handelt (vgl. Textziffer 32 der Entscheidung). Dies setzt indessen eine Nachprüfung tatsächlicher Verhältnisse voraus, die im Grundbucheintragungsverfahren nicht stattfindet. Wie mit einer nicht mehr valuierten Grundschuld zu verfahren ist, ob die Erbengemeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung die Verwertung der Rangstelle des Grundpfandrechts (etwa durch Neuvaluierung) einer Löschung des Rechts vorzieht, ist eine Frage, die individuell von den Verhältnissen der jeweiligen Erbengemeinschaft und dem Stand einer etwa beabsichtigten Auseinandersetzung abhängt. Diese Fragen können im Grundbucheintragungsverfahren keiner tatsächlichen Überprüfung unterzogen werden. Insbesondere kann es nicht Aufgabe des Grundbuchamtes sein, durch Verwertung anderweitiger Verfahrensakten den Stand der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft festzustellen und auf dieser Grundlage zu beurteilen, ob in tatsächlicher Hinsicht überwiegende Gründe für eine Löschung des Grundpfandrechts bestehen. 8

Grundbuchverfahrensrechtlich muss die Zustimmungserklärung jedes einzelnen Miterben in der Form des § 29 Abs. 1 GBO, also durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde, nachgewiesen werden. Die lediglich in privatschriftlicher Form vorgelegten Erklärungen der Beteiligten zu 1) bis 4) sind deshalb bereits in formeller Hinsicht nicht ausreichend. Die gegenteilige Auffassung der Beschwerde findet ersichtlich keine Grundlage in der gesetzlichen Vorschrift. Die materiell-rechtliche Befugnis einer Mehrheit von Miterben, Entscheidungen über die ordnungsgemäße Verwaltung des Nachlasses zu treffen, befreit nicht von den grundbuchverfahrensrechtlichen Nachweiserfordernissen. 9

Zur Löschung der Grundschuld ist nach § 42 S. 1 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 S. 1 GBO die Vorlage des Grundschuldbriefes erforderlich. Die Vorschrift enthält entgegen der Auffassung der Beschwerde keine Ausnahme für den Fall, dass der Antragsteller sich nicht in der Lage sieht, den Grundschuldbrief vorzulegen. Ebenfalls wird nach der gesetzlichen Vorschrift die Vorlage des Grundschuldbriefes nicht dadurch entbehrlich, dass der im Grundbuch eingetragene Gläubiger des Rechts – wie hier – die Löschung des Rechts bewilligt, mag dies auch im Hinblick auf eine mutmaßlich erfolgte Ablösung der zugrunde liegenden Schuldverpflichtung erfolgt sein. Die Beschaffung und Vorlage des Briefes ist vielmehr nach der zwingenden gesetzlichen Vorschrift ausschließlich Sache desjenigen, der die Löschung des Rechts beantragt. Die Vorlage des Grundschuldbriefes kann nur nach § 479 Abs. 1 FamFG durch die Vorlage eines von dem Antragsteller erwirkten, rechtskräftigen Ausschlussbeschlusses ersetzt werden. Das Vorbringen der Beschwerde gibt keinerlei Anlass, von diesen in jeder Hinsicht zwingenden gesetzlichen Vorschriften abzuweichen.

Die Wertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren beruht auf § 36 Abs. 1 und 3 GNotKG.