
Datum: 06.10.2017
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 207/17
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2017:1006.15W207.17.00

Vorinstanz: Amtsgericht Menden, 481-13

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 1) und 2) tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Wert für das Beschwerdeverfahren wird auf 178.952,16 € festgesetzt

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

GRÜNDE:

1

I.

2

Zu Lasten des im vorstehenden Rubrum bezeichneten Grundbesitzes ist im Grundbuch in Abteilung III zu laufender Nummer 2 seit dem 16. August 1982 eine Briefgrundschuld über 350.000,- DM nebst Zinsen für die L in G eingetragen. Die Beteiligte zu 3) ist aufgrund einer Verschmelzung Gesamtrechtsnachfolgerin der L.

3

Im Jahr 1995 war Frau X alleinige Eigentümerin des im vorstehenden Rubrum bezeichneten Grundbesitzes geworden. In dem notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag vom 8. August 1995 (UR-Nr. xxx/1995 des Notars V in G) hatten sie als Käuferin und der Voreigentümer als Verkäufer in § 3 die „Gläubigerin des Rechts Abt. III Nr.2“ angewiesen, „diese Grundschuld mit den Zinsen ab Abtretung in öffentlich beglaubigter Form auf Kosten des Käufers an die M abzutreten und dieser den Grundschuldbrief Zug-um-Zug gegen Ablösung der Restvaluta zu übergeben“. Eine der vertraglich vereinbarten Voraussetzungen

4

für die Fälligkeit des Kaufpreises sollte sein, dass „die weichende Gläubigerin des Rechts Abt. III Nr.2 und die den Kaufpreis finanzierende M dem Notar ihr Einverständnis mit der Abwicklung der Übernahme des Grundpfandrechts (...) erklärt haben“. Notar V teilte Frau X mit Schreiben vom 20. September 1995 unter Angabe des Kaufvertrages vom 8. August 1995 im Betreff mit, dass ihm die „Einverständniserklärung der L betr. die Abtretung“ vorliege.

Frau X verstarb am ##.##.2005 und wurde von Herrn Y zu ½ sowie den Beteiligten zu 1) und 2) zu je ¼ beerbt. Die Beteiligten zu 1) und 2) sind nach Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft seit dem 30. Juli 2013 zu je 1/2-Miteigentumsanteil die Eigentümerinnen des im vorstehenden Rubrum bezeichneten Grundbesitzes im Grundbuch eingetragen. Im notariell beurkundeten Auseinandersetzungsvertrag mit Auflassung vom 17. Juli 2013 (UR-Nr. aaa/2013 des Notars W in G) hatten die Vertragsbeteiligten erklärt, dass die Grundschild Abteilung III laufende Nummer 2 nicht mehr valutierte. 5

Die Beteiligten zu 1) und 2) beantragten erstmals im Frühjahr 2016 die Löschung der Briefgrundschild Abteilung III laufende Nr. 2. Hierzu hatten sie mit dem Grundschildbrief eine gesiegelte Löschungsbewilligung der Beteiligten zu 4) vom 4. November 2015 vorgelegt. Hierin hatte die Beteiligte zu 4) erklärt, „als Rechtsnachfolgerin der M“ Gläubigerin der Briefgrundschild zu sein und den eingetragenen Grundstückseigentümern zum Zwecke der Löschung den Grundschildbrief zu übergeben. Auf dem Grundschildbrief befanden sich keine Abtretungserklärungen. 6

Das Grundbuchamt beanstandete das Fehlen von Abtretungserklärungen. Der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 1) konnte im Zuge der von ihm unternommenen Recherchen feststellen, dass sich weder bei der Beteiligten zu 4) noch bei der Beteiligten zu 3) eine Abtretungserklärung befand. Er nahm schließlich den Löschantrag zurück und kündigte ein Aufgebotsverfahren an. 7

Im Januar 2017 stellten die Beteiligten zu 1) und 2) erneut beim Grundbuchamt den Antrag auf Löschung der Grundschild Abteilung III Nr.2. Sie legten neben dem Grundschildbrief nunmehr eine Löschungsbewilligung der Beteiligten zu 3) vor. Das Grundbuchamt teilte mit, dass es aufgrund des Gesamtinhalts der Grundakte davon ausgehe, dass die eingetragene Gläubigerin die Grundschild abgetreten habe, so dass diese nunmehr vorgelegte Löschungsbewilligung der Rechtsnachfolgerin der eingetragenen Gläubigerin unbeachtlich sei. Die Beteiligten zu 1) und 3) vertraten die Auffassung, dass die Gesamtheit der vorliegenden Urkunden und Erklärungen ausreiche, um die beantragte Löschung vornehmen zu können. 8

Mit dem angegriffenen Beschluss hat das Grundbuchamt den Löschantrag zurückgewiesen. Mit der hiergegen gerichteten Beschwerde verfolgen die Beteiligten zu 1) und 2) ihren Löschantrag weiter. 9

Wegen der weiteren Einzelheiten wird ergänzend auf den Akteninhalt verwiesen. 10

II. 11

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) ist gemäß § 71 GBO statthaft und auch im Übrigen zulässig. 12

Die Beschwerde bleibt jedoch ohne Erfolg. 13

14

Das Grundbuchamt hat zu Recht beanstandet, dass nicht nachgewiesen ist, dass eine Löschungsbewilligung des Inhabers der Grundschuld erteilt worden ist.

Nur der Rechtsinhaber eines Grundpfandrechts kann wirksam die Löschung bewilligen, vgl. § 19 GBO. Nach dem Grundsatz der Voreintragung, § 39 Abs.1 GBO, soll die Löschung nur erfolgen, wenn der bewilligende Rechtsinhaber als solcher im Grundbuch eingetragen ist. Im Falle einer Briefgrundschuld reicht es gemäß § 39 Abs.2 GBO aus, wenn der die Löschung bewilligende Gläubiger im Besitz des Briefes ist und seine Gläubigerstellung gemäß § 1155 BGB nachweist. Ausgangspunkt dieses Nachweises, der den Anforderungen der §§ 29 ff GBO genügen muss, muss der noch im Grundbuch eingetragene frühere Gläubiger sein (vgl. Demharter, GBO, 30. Auflage, § 39 Rn. 33). 15

Diese Voraussetzungen liegen indes nicht vor. 16

Im vorliegenden Fall liegt zwar - nunmehr - eine Löschungsbewilligung der Beteiligten zu 3) vor. Es ist auch durch die vorgelegte gesiegelte Notarbescheinigung vom 10. Januar 2017 in grundbuchverfahrensrechtlich beachtlicher Weise gemäß §§ 32 Abs.1 S.1, S.2 GBO, 21 BNotO nachgewiesen, dass die Beteiligte zu 3) am 26. Juli 2001 gemäß § 20 Abs.1 Nr.1 UmwG die Rechtsnachfolgerin der im Grundbuch eingetragenen L geworden ist. Es ist aber grundbuchverfahrensrechtlich trotz der nachgewiesenen Rechtsnachfolge durch Verschmelzung nicht nur nicht nachgewiesen, dass die Beteiligte zu 3) durch den Verschmelzungsvorgang im Jahr 2001 Rechtsinhaberin der Briefgrundschuld geworden ist. Vielmehr ist – wie das Grundbuchamt zutreffend ausgeführt hat – davon auszugehen, dass noch die Rechtsvorgängerin der Beteiligten zu 3), die L, bereits im Jahr 1995 die Grundschuld an eine andere Bank abgetreten hatte. Zwar ist ein solcher Abtretungsvorgang nicht in der durch §§ 29 ff GBO vorgeschriebenen Form nachweisbar. Aus den vorgelegten Unterlagen ergibt sich aber, dass im Jahr 1996 konkret eine Abtretung an die M geplant und in die Wege geleitet worden war. Zudem war die Beteiligte zu 4) - von deren Stellung als Rechtsnachfolgerin der M alle Beteiligten und das Grundbuchamt ausgehen – und nicht etwa die Beteiligte zu 3) ausweislich der Angaben in ihrer Löschungsbewilligung vom 4. November 2015 im Besitz des Grundschuldbriefes. Schließlich tragen die Beteiligten zu 1) und 2) selbst nicht vor, dass die Beteiligte zu 3) aufgrund der Verschmelzung Rechtsinhaberin der Grundschuld geworden ist. Sie sprechen vielmehr in der Beschwerdeschrift vom Gegensatz zwischen dem ursprünglich im Grundbuch eingetragenen Gläubiger und dem nach Abtretung berechtigten Gläubiger und von „einer schuldrechtlich vorgenommenen, im Grundbuch allerdings nicht eingetragenen Abtretung“. Der eigene Sachvortrag der Beteiligten zu 1) und 2) als Antragsteller der Löschung zeigt daher, dass sie die Löschungsbewilligung der Beteiligten zu 3) nicht als Löschungsbewilligung des tatsächlichen Rechtsinhabers vorgelegt haben, sondern vielmehr weiterhin – wie schon bei dem im Frühjahr 2016 vorgelegten Löschantrag – von der Rechtsinhaberschaft der Beteiligten zu 4) ausgehen. Damit ist im Hinblick auf die Beteiligte zu 3) als Rechtsnachfolgerin der im Grundbuch eingetragenen Gläubigerin mangels Briefbesitzes und aufgrund eines konkret vorgetragenen Abtretungsvorganges die Vermutung des § 891 Abs.1 BGB nicht nur erschüttert, sondern widerlegt (vgl. OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 22. August 2016, Aktenzeichen 20 W 369/15). 17

Aufgrund der Löschungsbewilligung der Beteiligten zu 4) vom 4. November 2015 kann gleichfalls die beantragte Löschung nicht vorgenommen werden. Für die Beteiligte zu 4) als Besitzerin des Grundschuldbriefes fehlt es an einer lückenlos in grundbuchverfahrensrechtlich beachtlicher Form gemäß §§ 29 ff GBO nachgewiesenen Kette einer Rechtsinhaberschaft von der eingetragenen Grundschuldgläubigerin bis hin zu ihr. Die 18

in anderem Zusammenhang für die Widerlegung der Vermutung des § 891 Abs.1 BGB ausreichende und sich aus der Gesamtschau des Akteninhalts ergebende Kenntnis des Grundbuchamtes von einem Abtretungsvorgang (s.o.) vermag den notwendigen Nachweis in der grundbuchverfahrensrechtlich vorgeschriebenen Form nicht zu ersetzen.

Die Löschungsbewilligungen der Beteiligten zu 3) und 4) reichen– entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1) und 2) - auch in ihrer Zusammenschau nicht als Grundlage für die Vornahme der beantragten Löschung aus. Weder für die Beteiligte zu 3) noch für die Beteiligte zu 4) ist grundbuchverfahrensrechtlich eine Stellung als Rechtsinhaberin des fraglichen Grundpfandrechts nachweisbar. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main hat für eine der vorliegenden Konstellation vergleichbare Situation zutreffend ausgeführt, dass die Möglichkeit von Zwischenabtretungen nicht ausgeschlossen werden kann (OLG Frankfurt/Main, a.a.O.). Wegen der nicht auszuschließenden Möglichkeit weiterer Abtretungsvorgänge ist es auch ausgeschlossen, die Löschungsbewilligung der Beteiligten zu 3) als rechtswirksame Genehmigung der Löschungsbewilligung der Beteiligten zu 4) auszulegen. Denn eine Rechtsstellung der Beteiligten zu 3) im Hinblick auf die Briefgrundschuld, aus der sich die Beachtlichkeit einer Genehmigungserklärung ergeben könnte, ist – wie ausgeführt - gerade nicht feststellbar. Es ist nicht feststellbar – und es besteht u.a. mangels Briefbesitzes auch nicht die Vermutung des § 891 Abs.1 BGB dafür -, dass die Beteiligte zu 3) Rechtsinhaberin der Grundschuld ist. 19

Angesichts der Möglichkeit des Gläubigeraufgebotsverfahrens gemäß §§ 447 ff FamFG besteht im Übrigen weder eine praktische noch eine rechtliche Notwendigkeit, gesicherte und gefestigte grundbuchverfahrensrechtliche Erfordernisse und Voraussetzungen für die Vornahme von Löschungen aufzuweichen 20

Die Kostenentscheidung beruht auf § 84 FamFG. 21

Die Wertfestsetzung folgt aus §§ 61, 53 Abs.1 S.1 GNotKG. 22

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß § 78 Abs.2 S.1 GBO liegen nicht vor. 23