
Datum: 28.02.1997
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 Wx 11/96
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1997:0228.2WX11.96.00

Vorinstanz: Landgericht Bonn, 4 T 686/95

Tenor:

Die weitere Beschwerde des Beteiligten zu 2) vom 2. März 1996 gegen den Beschluß der 4. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 18. Dezember 1995 - 4 T 686/95 - wird zurückgewiesen.

Gründe

- 1
1. Die Beteiligte zu 1) war bis zum 4. Juli 1995 Eigentümerin der im Wohnungsgrundbuch von B, Blatt 0xxx, eingetragenen Eigentumswohnung. Die Anlage, zu der diese Wohnung gehört, umfaßt insgesamt 48 im Wohnungsgrundbuch von B, Blatt 0xxy bis 0xxv, eingetragene Einheiten. 2
- Die Einheiten waren mit zwei Globalgrundschulden über DM 2.000.000,-- und DM 18.870.900,-- belastet, die in Abteilung III der Wohnungsgrundbücher unter den laufenden Nummern 1 und 2 eingetragen waren. Nach Entlassung aller übrigen Wohnungseigentumseinheiten aus der Mithaft haftete zuletzt allein das Wohnungseigentum der Beteiligten zu 1) für diese Globalgrundschulden. Durch Urkunde vom 18. August 1984 erklärte die Gläubigerin, die E, auch hinsichtlich des Eigentums der Beteiligten zu 1) die Pfandfreigabe und bewilligte zugleich die Löschung der beiden Globalgrundschulden. Auf Antrag der Beteiligten zu 1) wurden die Grundpfandrechte am 4. Juli 1995 gelöscht. 3
- Für diese Löschung waren der Beteiligten zu 1) durch Verfügung des Grundbuchamtes vom 3. Januar 1995 insgesamt DM 11.857,-- in Rechnung gestellt worden. Dabei waren die Gebühren nach § 68 Satz 1 KostO aus dem vollen Nennbetrag der Globalgrundschulden errechnet worden. 4

Die gegen diese Rechnung gerichtete Erinnerung der Beteiligten zu 1) vom 19. Januar 1995 ist durch Beschluß des Amtsgerichts Siegburg vom 6. Oktober 1995 zurückgewiesen worden. Auf die hiergegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten zu 1) hat das Landgericht Bonn durch Beschluß vom 18. Dezember 1995 den Beschluß des Amtsgerichts vom 6. Oktober 1995 geändert, die Kostenrechnung vom 3. Januar 1995 aufgehoben und das Amtsgericht angewiesen, die Gebühren für die Löschung der früher in Abteilung III unter den Nummern 1 und 2 eingetragenen Grundschulden (nur) nach dem Wert der betroffenen Eigentumswohnung zu berechnen.

Gegen diesen Beschluß richtet sich die - von dem Landgericht in der angefochtenen Entscheidung zugelassene - weitere Beschwerde des Beteiligten zu 2). 6

2. Die weitere Beschwerde ist nach § 14 Abs.3 Satz 1 KostO stattheft, bleibt in der Sache aber ohne Erfolg. Der angefochtene Beschluß beruht nicht auf einer Verletzung des Gesetzes (§§ 14 Abs. 3 Satz 3 KostO, 550 ZPO). 7

Der Senat stimmt dem Landgericht darin zu, daß bei der hier gegebenen Fallgestaltung die Gebühr nach § 68 Satz 1 KostO für die Löschung der Globalgrundschuld(en) nach einem Geschäftswert zu berechnen ist, der in entsprechender Anwendung von § 23 Abs. 2, 2. Halbsatz KostO der Höhe nach durch den Wert des betroffenen Wohnungseigentumsrechts begrenzt ist. Sind die zu einer Anlage gehörenden Wohnungseigentumsrechte verschiedener Erwerber mit einer Globalgrundschuld belastet, so führt die Freigabe einzelner Wohnungseinheiten aus der Haftung für die Grundschuld zunächst nicht zu einer Löschung des Grundpfandrechts, sondern nur zur Entlassung der einzelnen Einheiten aus der Mithaft. Der Geschäftswert, der der Berechnung der Gebühr nach § 68 Satz 1 KostO für die Eintragung der Entlassung aus der Mithaft im Grundbuch zugrunde zu legen ist, ist nach § 23 Abs. 2, 2. Halbsatz KostO der Höhe nach durch den Wert des einzelnen Wohnungseigentumsrechts begrenzt. Erst wenn nach Enthftung der übrigen Einheiten schließlich nur noch ein Wohnungseigentumsrecht mit dem Grundpfandrecht belastet ist, kann die Entlassung dieser letzten Einheit aus der Haftung nur durch eine Löschung des Grundpfandrechts bewirkt werden. 8

Der Geschäftswert, der der Berechnung der Gebühr für die Löschung eines Grundpfandrechts zugrunde zu legen ist, entspricht nach § 23 Abs. 2 KostO dem Nennbetrag des Grundpfandrechts. Darauf, ob der Wert des belasteten Eigentums geringer ist, kommt es hier nach dem Wortlaut der Vorschrift nicht an. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts (vgl. BayOb1G Rpfleger 1992, 540, 541; BayObLG Rpfleger 1993, 84) sind indes dann, wenn eine Globalgrundschuld gelöscht wird, die nach vorgängiger Pfandfreigabe nur noch auf einem Wohnungseigentumsrecht lastet, die den Eigentümer dieses Rechts wegen der Löschung treffenden Gebühren nicht nach anderen Grundsätzen zu berechnen als bei den Pfandfreigaben zugunsten der anderen Wohnungseigentümer, so daß sich seine Haftung auf die Höhe der aus dem Wert seiner Eigentumswohnung berechneten Gebühr begrenzt. Anderes gelte lediglich bei der Löschung auf Antrag des Erstellers der Wohnungseigentumsanlage oder auf Antrag des Grundpfandgläubigers (BayObLG Rpfleger 1993, 84; vgl. auch OLG Hamm, Rpfleger 1995, 272, 273). Dem schließt sich der Senat - in Übereinstimmung mit dem Landgericht - an. 9

Das Bayerische Oberste Landesgericht weist zutreffend darauf hin, daß es in den Fällen der Belastung mehrerer oder aller Objekte einer Wohnanlage mit einer Globalgrundschuld letztlich vom Zufall abhängt, welcher der Eigentümer als letzter die Löschung der Grundschuld beantragen muß, um von der Haftung befreit zu werden. Sein Interesse an der Haftungsbe-freiung ist indes nicht höher als dasjenige der übrigen Miteigentümer und wie bei diesen wirtschaftlich durch den Wert der jeweiligen Eigentumswohnung begrenzt. Es ist deshalb, aus 10

den von dem Bayerischen Obersten Landesgericht (a.a.O.) angeführten Gründen geboten, § 23 Abs. 2 2. Halbsatz KostO in solchen Fällen mit der Folge entsprechend anzuwenden, daß sich auch die Gebühr für die Löschung der Globalgrundschuld auf Antrag des Erwerbers der zuletzt noch belasteten Eigentumswohnung höchstens nach dem Wert dieser Wohnung berechnet.

Darauf, daß nach der zitierten Rechtsprechung eine andere Beurteilung geboten ist und die entsprechende Anwendung des § 23 Abs. 2, 2. Halbsatz KostO ausscheidet, wenn der Ersteller der Anlage oder der Grundpfandgläubiger die Löschung der Globalgrundschuld beantragt, kommt es hier nicht an. Die Beteiligte zu 1) gehörte nach den rechtsfehlerfrei getroffenen tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts nicht zu diesem Personenkreis, sondern zum Kreis der Erwerber. 11

Die weitere Beschwerde muß daher zurückgewiesen werden. Eine Kostenentscheidung ist im Hinblick auf § 14 Abs. 5 KostO nicht veranlaßt. 12