

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 3at54_09
letzte Aktualisierung: 27.5.2009

LG Verden, 5.5.2009 - 3a T 54/09

BGB §§ 1175, 875 BGB; GBO § 19

Teilvollzug einer Löschungsbewilligung bei Trennstücksveräußerung möglich

Gründe:

I.

Der Beschwerdeführer hat mit notariellem Vertrag vom 22.12.2008 (Nr. 740 UR. 2008kü) das oben bezeichnete Flurstück im Wege der vorweggenommenen Erbfolge lastenfrem auf seine Tochter übertragen und einen dementsprechenden Antrag auf lastenfrem Abschreibung des übertragenen Grundbesitzes gestellt (§ 3 des genannten Vertrages). Eingereicht wurde die Löschungsbeurteilung der Kreissparkasse Osterholz als Gläubigerin der in Abt. III Nr. 1 und 2 eingetragenen Grundpfandrechte mit den dazugehörigen Grundschuldbriefen.

Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 27.01.2009 unter Fristsetzung gem. § 18 GBO die Eintragung von einem zusätzlichen Löschungsantrag des Eigentümers abhängig gemacht und die Zurückweisung des Antrags bei Nichterledigung nach Fristablauf angekündigt. Mit Schreiben vom 18.02.2009 hat der Notar mit der Begründung, ein Teilvollzug einer Löschungsbeurteilung des Gläubigers sei bei einer Trennstückveräußerung ebenso zulässig, gem. § 15 GBO beantragt, den gestellten Anträgen zu entsprechen und um eine rechtsmittelfähige Entscheidung gebeten. An der vertretenen Rechtsauffassung wurde nach weiterer Zwischenverfügung mit Hinweis auf die von Schöner/Stöber, Grundbuchrecht vertretene und die Grundlage der Entscheidung des Grundbuchamtes bildende gegenteilige Rechtsmeinung, mit Schreiben des Notars vom 24.02.2009 festgehalten und nochmals um antragsgemäße Entscheidung gebeten.

Daraufhin erließ das Grundbuchamt den Nichtabhilfebefehl vom 16.03.2009 und hat die Sache dem Landgericht zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Das Grundbuchamt hat den Antrag nicht, wie angekündigt, zunächst zurückgewiesen, sondern bereits die genannten Schreiben des Notars im Hinblick auf die Aufrechterhaltung der gegenteiligen Rechtsauffassung und die Bitte um rechtsmittelfähige Entscheidung als Beschwerde gegen die Zwischenverfügung erachtet. Da jede Zwischenverfügung als Entscheidung des Grundbuchamtes gem. § 71 Abs. 1 GBO mit der Beschwerde anfechtbar ist, ist dies nach Auffassung der Kammer eine vertretbare, allerdings relativ weitgehende Auslegung.

Das dementsprechend als Beschwerde zu bewertende, zulässige Vorbringen hat auch in der Sache Erfolg.

Entgegen der Auffassung des Grundbuchamtes ist bei Vorlage einer Löschungsbeurteilung der Antrag des Eigentümers auf lastenfrem Abschreibung eines Trennstücks seines mit diesen Grundpfandrechten belasteten Grundstückes ausreichend. Es bedarf keines weitergehenden Antrages auf Löschung des gesamten

Rechtes. Der insoweit vom Grundbuchamt zugrunde gelegten Rechtsauffassung von Schöner/Stöber (Rn 2724 b) kann nicht gefolgt werden.

Entgegen der dort vertretenen Meinung hat die Löschungsbewilligung nicht nur verfahrensrechtliche, sondern auch materiell-rechtliche Bedeutung im Sinne einer Aufgaberklärung im Hinblick auf das Grundpfandrecht gem. § 875 BOB und kann nach formellem Grundbuchrecht als solche ausgelegt werden (OLG Hamm, Rpfl. 1998 S. 511, 512, BGH NJW 1974, 1083; Soergel/Konzen BGB, 13. Aufl., § 1168 Rn 4). Der Grundschuldgläubiger gibt mit der Löschungsbewilligung für das Gesamtrecht zu erkennen, dass er seine Rechtsposition aufgeben will. Mit der Aushändigung der Löschungsbewilligung wird dem Eigentümer der Grundbuchvollzug überlassen. Dies ergibt sich aus der vorgelegten Bewilligung, wonach der Gläubiger weder einen Antrag auf Löschung stellt, noch den Notar dazu ermächtigt. Die Interessen des Gläubigers werden durch die nachfolgende vom Eigentümer beantragte Art des Grundbuchvollzuges nicht mehr berührt, unabhängig davon, ob sofort das gesamte Recht gelöscht wird oder nur ein Teil des Grundstücks im Wege der Abschreibung aus der Mithaft entlassen wird. Es bestehen daher aus Gläubigersicht keine Bedenken, die Löschungsbewilligung dahingehend auszulegen, dass sie auch einen Teilvollzug ermöglichen soll. Auch hinsichtlich der Rechtsfolgen ergibt sich kein Unterschied zu der üblicherweise im Wege Verzichts gem. § 1175 Abs.1 Satz 2 BGB erfolgenden Pfandfreigabe eines abzuschreibenden Grundstücksteils, denn in beiden Fällen erlischt das Recht auf dem abgeschriebenen Grundstücksteil. Im Unterschied zu der Aufgabe des Rechts, die gem. § 1183 BGB die Zustimmung des Eigentümers im Hinblick auf sein Anwartschaftsrecht auf Erwerb des Rechts als Eigentümergrundschuld voraussetzt, erfolgt dies im Falle des Verzichts aufgrund einseitiger Gläubigererklärung.

Die von Schöner/Stöber gesehene Problematik für den Fall eines Gesamtgrundpfandrechts an Grundstücken verschiedener Eigentümer, deren mangelnde Zustimmung einer Entlassung aus der Mithaft entgegenstehen könnte, ist auf den vorliegenden Fall nicht zu übertragen, da es um die pfandfreie Abschreibung eines Grundstücksteils nur eines Eigentümers geht. Dieser ist aufgrund der vorliegenden Bewilligung nicht verpflichtet, einen Löschantrag für das gesamte Grundstück zu stellen. Die Beschwerde ist daher begründet.