

DNotI

Deutsches Notarinstitut

letzte Aktualisierung: 31.7.2014

KG, 11.2.2014 – 1W 130/13

GBO §§ 13, 15, 19, 27

Der Notar ist trotz der Vollmachtsvermutung nach § 15 Abs. 2 GBO nicht antragsbefugt und daher auch nicht für sich selbst beschwerdebefugt.

Der Urkundsnotar ist im Grundbuchverfahren grundsätzlich nicht befugt, im eigenen Namen Beschwerde gegen die Zurückweisung eines Eintragungsantrags oder gegen eine Zwischenverfügung zu erheben. Im Antragsverfahren deckt sich die Beschwerdeberechtigung mit dem Antragsrecht. Ein eigenes Antragsrecht hat der Notar nicht; regelmäßig werden weder Rechte des Notars von der Eintragung betroffen noch erfolgt die Eintragung zu seinen Gunsten. Auch aus der Vollmachtsvermutung gemäß § 15 Abs. 2 GBO folgt kein eigenes Antragsrecht.

Wird zur näheren Erläuterung einer Bewilligung auf Anlagen verwiesen, sind diese genau zu bezeichnen und bei dem Grundbuchamt einzureichen.

Gründe

I.

In Abt. III lfd. Nr. 14 des im Beschlusseingang näher bezeichneten Grundbuchs ist zu Gunsten der Beteiligten zu 3 eine Buchgrundschuld über 189.178,00 EUR eingetragen, wovon ein erstrangiger Betrag in Höhe von 37.200,00 EUR an die Beteiligte zu 4 abgetreten und am 16. Oktober 2008 unter lfd. Nr. 14a eingetragen worden ist.

Am 23. Juli 2012 bewilligte die Beteiligte zu 3 zur UR-Nr. 3... /2... des Notars Dr. J... B... in H... die Eintragung der Abtretung eines erstrangigen Teilbetrags der ihr verbliebenen Grundschuld in Höhe von 95.000,00 EUR an die Beteiligte zu 5 sowie zur UR-Nr. 3... /2... die Löschung eines letztrangigen Teilbetrags der Grundschuld in Höhe von 56.978,00 EUR.

Die Beteiligte zu 4 räumte am 30. August 2012 zur UR-Nr. 1... /2... des Notariats S... H... „einem für die (Beteiligte zu 5) eingetragenen oder noch einzutragenden Grundpfandrechts von 95.000,00 (EUR) (...) den Vorrang ein“ und bewilligte die Eintragung der Rangänderung im Grundbuch.

Am 6. November 2012 erklärten die Beteiligten zu 1 und 2 zur UR-Nr. 3... /2... des Notars J... G... in B... die Zustimmung zu

„1. der Teil-Grundschuldabtretung vom 23.7.2012 lt. Anlage2. der Teillöschungsbewilligung vom 23.7.2012 lt. Anlage3. der Vorrangearäumung vom 30.08.2012 lt. Anlage“

Notar G... hat mit Schriftsatz vom 9. November 2012 unter Beifügung der vorgenannten Urkunden den Vollzug im Grundbuch beantragt.

Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 8. Januar 2013 u.a. die Erklärungen der Beteiligten zu 1 und 2 für zu unbestimmt erachtet und unter Fristsetzung aufgegeben, eine neue Löschungszustimmung sowie eine neue Bewilligung zur Rangänderung einzureichen.

Am 12. Februar 2013 hat die Beteiligte zu 4 zur UR-Nr. 5... /2... des Notariats S... H... klargestellt, dass sich ihre Erklärungen vom 30. August 2012 auf die Grundschuld in Abt. III lfd. Nr. 14 bezogen. Notar G... hat die UR-Nr. 5... /2... mit Schriftsatz vom 19. Februar 2013 bei dem Grundbuchamt eingereicht und zugleich Beschwerde gegen die Zwischenverfügung vom 8. Januar 2013 erhoben, soweit damit eine neue Löschungszustimmung und eine neue Bewilligung zur Rangänderung erfordert worden war. Das Grundbuchamt hat der Beschwerde mit Beschluss vom 11. März 2013 nicht abgeholfen.

II.

1. Die Beschwerde ist unzulässig, soweit sie der Notar ausdrücklich (auch) im eigenen Namen erhoben hat. Der Notar ist nicht beschwerdebefugt. Beschwerdebefugt ist grundsätzlich der Beschwerdeberechtigte (Demharter, GBO, 29. Aufl., § 71, Rdn. 60). Das ist regelmäßig jeder, dessen Rechtsstellung durch die Entscheidung des Grundbuchamts unmittelbar beeinträchtigt wäre, falls diese in dem vom Beschwerdeführer behaupteten Sinn unrichtig wäre (Demharter, a.a.O., Rdn. 58). Im Antragsverfahren deckt sich die Beschwerdeberechtigung mit dem Antragsrecht nach § 13 Abs. 1 S. 2 GBO (Demharter, a.a.O., Rdn. 63). Ein eigenes Antragsrecht steht dem Notar nicht zu. Insbesondere folgt dies nicht aus § 15 Abs. 2 GBO. Diese Norm begründet nur die Vermutung einer Vollmacht, den Antrag im Namen des Antragsberechtigten zu stellen (BayObLG, NJW-RR 1989, 1495; 1993, 530; Demharter, a.a.O., Rdn. 74; ebenso Heinemann, in Keidel, FamFG, 18. Aufl., § 378, Rdn. 10 und 14).

2. Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 ist zulässig, § 71 Abs. 1 GBO. Insbesondere sind sie auch hinsichtlich der beantragten Rangänderung beschwerdebefugt. Durch den Rangrücktritt verschlechtert sich auch der Rang eines künftigen Eigentümerrechts, so dass die Beteiligten zu 1 und 2 insoweit antragsberechtigt gemäß § 13 Abs. 1 S. 2 GBO sind (vgl. Demharter, a.a.O., § 13, Rdn. 46).

In der Sache bleibt das Rechtsmittel aber ohne Erfolg.

a) Die Änderung des Rangverhältnisses zweier im Grundbuch eingetragener Grundschulden erfolgt auf Antrag, § 13 Abs. 1 S. 1 GBO, wenn sie der zurücktretende Gläubiger und - als mittelbar Betroffener (vgl. Demharter, a.a.O., § 19, Rdn. 53) - der Eigentümer bewilligen, § 19 GBO (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rdn. 2562). Dabei ist der Gebrauch des Wortes „Bewilligung“ nicht unbedingt erforderlich (Demharter, a.a.O., Rdn. 27). Allerdings erfordert der Zweck des Grundbuchs, auf sicherer Grundlage bestimmte und eindeutige Rechtsverhältnisse für unbewegliche Sachen zu schaffen und zu erhalten, klare und eindeutige Eintragungen. Dementsprechend haben die Beteiligten im Eintragungsverfahren auf klare und eindeutige Erklärungen zu achten (Senat, Beschluss vom 22. Juni 2010 - 1 W 277/10 -, FGPrax 2010, 172; Demharter, a.a.O., Anhang zu § 13, Rdn. 5). Das schließt die Auslegung von Grundbucherklärungen nicht aus. Im Grundbuchverfahren kann im Hinblick auf den Bestimmtheitsgrundsatz und das Erfordernis urkundlich belegter Eintragungsgrundlagen eine Auslegung aber nur erfolgen, wenn sie zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führt. Dabei ist auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung ergibt. Außerhalb der Urkunde liegende Umstände dürfen nur insoweit herangezogen werden, als sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH, NJW 1995, 1081, 1082, Schöner/Stöber, a.a.O., Rdn. 172; Demharter, a.a.O., § 19, Rdn. 28).

Danach hat das Grundbuchamt die Erklärungen der Beteiligten zu 1 und 2 vom 6. November 2012 zu Recht als unzureichend erachtet. Die Erklärungen sind aus sich selbst heraus nicht verständlich. Ausdrücklich haben die Beteiligten zu 1 und 2 nicht erklärt, welchem Recht ein Vorrang eingeräumt werden soll. Insoweit haben sie sich allein auf Anlagen bezogen. Das ist im Grundsatz nicht zu beanstanden, jedoch müssen dann die Anlagen genau bezeichnet werden (Demharter, a.a.O., Rdn. 34; Schöner/Stöber, a.a.O., Rdn. 104; Holzer, in: Hügel, GBO, 2. Aufl., § 19, Rdn. 40). Andernfalls ist unklar, welche Erklärungen von der durch den Notar beglaubigten Unterschrift abgedeckt sein sollen (vgl. Kössinger, in: Bauer/von Oefele, GBO, 3. Aufl., § 19, Rdn. 83). An der genauen Bezeichnung der in Bezug genommenen Anlagen fehlt es vorliegend. Allein die Übereinstimmung der Überschrift („Vorrang eingeräumt“) und des Datums („30.08.2012“) genügen nicht. Es ist schon nicht ersichtlich, dass es sich bei den weiteren mit der Urkunde vom 6. November 2012 eingereichten Urkunden überhaupt um Anlagen handeln soll. Als solche sind sie jedenfalls nicht bezeichnet. Zwar kann der Umstand, dass sie zusammen bei dem Grundbuchamt eingereicht worden sind, dafür sprechen, dass es sich insoweit um die in der Erklärung vom 6. November 2012 bezeichneten Anlagen handelt. Denn Anlagen sind nicht nur als solche zu bezeichnen, sondern auch bei dem Grundbuchamt einzureichen (Demharter; Schöner/Stöber; Kössinger; Holzer, jeweils a.a.O.). Zwingend ist dieser Schluss jedoch nicht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass am 30. August 2012 noch weiteren eingetragenen Rechten der Vorrang eingeräumt worden ist, so dass die vorliegende Urkunde gleichen Datums gerade nicht diejenige ist, auf die Bezug genommen werden sollte. Hinzu kommt, dass die Erklärungen der Beteiligten zu 4 in der UR-Nr. 1.../2... selbst nicht bestimmt genug waren, weshalb eine ergänzende Bewilligung erforderlich wurde. Auf die UR-Nr. 5.../2... konnte sich die zeitlich frühere Bewilligung der Beteiligten zu 1 und 2 vom 6. November 2012 aber nicht beziehen.

Letztlich können die voranstehend aufgeführten Ungewissheiten nur durch eine weitere Erklärung der Beteiligten zu 1 und 2 behoben werden, mit der sie konkret auf die bestimmten Urkundenrollennummern des Notars bzw. Notariats Bezug nehmen, wenigstens aber die die Bewilligung erteilende Gläubigerin näher bezeichnen.

b) Nichts anderes gilt hinsichtlich der nach § 27 S. 1 GBO erforderlichen Zustimmung der Beteiligten zu 1 und 2 zur Löschung eines letztangigen Teilbetrags der in Abt. III lfd. Nr. 14 eingetragenen Grundschuld. Die Zustimmung des Eigentümers zur Löschung eines Grundpfandrechts ist wie die Eintragungsbewilligung eine verfahrensrechtliche Erklärung, die dem Bestimmtheitsgebot unterliegt (Kohler, in: Bauer/von Oefele, a.a.O., § 27, Rdn. 35). Sie muss eindeutig und zweifelsfrei zum Ausdruck bringen, dass der Eigentümer mit der Löschung des Grundpfandrechts einverstanden ist (Schöner/Stöber, a.a.O., Rdn. 2757; Holzer, a.a.O., § 27, Rdn. 12). Vorliegend ist die in Punkt 2 der Erklärung der Beteiligten zu 1 und 2 zu sehende Zustimmung ebenso unbestimmt wie deren Bewilligung zur Rangänderung. Wiederum fehlt der Bezug zu einer konkret individualisierbaren Anlage. Die Beteiligten haben weder die Person der Gläubigerin noch die Urkundenrollennummer des Notars benannt.

3. Die Festsetzung des Verfahrenswerts folgt aus §§ 136 Abs. 1 Nr. 1 GNotKG, 131 Abs. 4, 30 Abs. 2 KostO.