

letzte Aktualisierung: 23.9.2024

KG, Beschl. v. 27.6.2024 – 1 W 102/24

ZPO §§ 419, 440 Abs. 2; GBO §§ 13, 19, 29

Lösung von Grundpfandrechten; Lösungsbewilligung; handschriftliche Ergänzung oder Durchstreichung durch den Notar; Verwendung im Grundbuchverfahren

Bei der Prüfung, ob eine Urkunde Mängel im Sinne von § 419 ZPO enthält, die geeignet sind, die Vermutungswirkung des § 440 Abs. 2 ZPO zu erschüttern, können die Feststellungen nicht darauf beschränkt bleiben, die Urkunde enthalte – vorliegend handschriftliche – Ergänzungen oder Durchstreichungen. Es muss darüber hinaus der ursprüngliche Inhalt und der, den die Urkunde mit den Ergänzungen erhalten hat, in den Blick genommen werden. Ergibt sich erst mit den Ergänzungen ein – im Grundbuch – vollziehbarer Inhalt, ist die Annahme naheliegend, dass die Änderungen der Urkunde mit Willen der Personen erfolgt sind, deren Unterschrift ein Notar beglaubigt hat.

Gründe

Die Beschwerde ist zulässig, § 71 Abs. 1 GBO, und begründet. Die von dem Grundbuchamt in der angefochtenen Entscheidung aufgeführten Eintragungshindernisse bestehen nicht, so dass kein Anlass für die Zurückweisung des Antrags vom 25. Oktober 2023 bestand, vgl. § 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 GBO. Vielmehr ist der Antrag jedenfalls im Zeitpunkt der Senatsentscheidung, vgl. § 74 GBO, vollzugsreif, so dass das Grundbuchamt entsprechend anzuweisen ist.

1. Die Freigabe eines mit einer Gesamthypothek belasteten Grundstücks aus der Mithaft erfolgt durch Löschung der Hypothek im Grundbuch des freigegebenen Grundstücks, § 46 Abs. 1 GBO, sowie eines entsprechenden Vermerks, § 48 Abs. 2 GBO, im Grundbuch des Grundstücks, das weiter belastet bleibt (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rdn. 2719; Demharter, GBO, 33. Aufl., § 27, Rdn. 8). Die Eintragung erfolgt auf Antrag, § 13 Abs. 1 S. 1 GBO, wenn sie der Gläubiger der Hypothek bewilligt, § 19 GBO. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

a) Insbesondere liegt die Bewilligung beider Hypothekengläubigerinnen vor. Die erforderlichen Erklärungen hat ihr Geschäftsführer unter dem 21. Februar 2023 abgegeben. Seine Unterschrift ist zur UVZ-Nr. 5xx/2xx MW des Notars M... W... in B... beglaubigt worden, so dass die grundbuchverfahrensrechtlich gebotene Form, § 29 Abs. 1 S. 1 GBO, eingehalten worden ist. Durch die Bestätigung des Notars nach § 21 Abs. 1 BNotO – UVZ-Nr. 5xx/2xx MW – ist nachgewiesen, dass beide Gläubigerinnen denselben Geschäftsführer haben.

Dass der Notar dabei die Registernummern vertauscht hat, beruht auf einer offensichtlichen Nachlässigkeit, die hier – wie das ebenso unrichtige Datum in der Beschwerdebegründung zu Ziffer 4 – „21. Oktober 2023“ – für die Entscheidung letztlich ohne Belang bleibt.

b) Zutreffend hat das Grundbuchamt seine Pflicht zur Prüfung erkannt, ob die über der beglaubigten Unterschrift stehende Erklärung von dem Unterzeichnenden stammt oder mit dessen Willen abgefasst wurde (Senat, Beschluss vom 4. September 2012 – 1 W 154/12 – FGPrax 2013, 8, 9). Durchgreifende Bedenken hieran vermag der Senat letztlich nicht zu erkennen.

aa) Gemäß § 440 Abs. 2 ZPO wird, wenn die Echtheit einer Unterschrift feststeht, die Echtheit der darüberstehenden Schrift vermutet. Diese Vermutungswirkung entfällt, wenn und soweit feststeht, dass nach Fertigung und Unterzeichnung der Urkunde Einfügungen vorgenommen worden sind. Wie der Senat bereits entschieden hat, ist dann – unter Beachtung der grundbuchrechtlichen Erfordernisse, § 29 GBO – nachzuweisen, dass die Änderung des unterzeichneten Textes dem Willen des Unterzeichners entspricht (Senat, a.a.O.). Ob hieran festzuhalten sein wird (a.A. OLG Karlsruhe, MDR 2024, 567, 568), muss nicht entschieden werden. Vorliegend ergibt sich aus der UVZ-Nr. xx/2xx MW selbst, dass die über den beglaubigten Unterschriften stehenden Erklärungen dem Willen der Unterzeichner entsprechen. Damit sind hier jedenfalls die grundbuchrechtlichen Formerfordernisse erfüllt.

bb) Allerdings befinden sich auf der Urkunde an mehreren Stellen handschriftliche Ergänzungen, die im Ausgang für sich geeignet erscheinen, die Vermutungswirkung des § 440 Abs. 2 ZPO entfallen zu lassen. Enthält eine Urkunde Durchstreichungen, Radierungen, Einschaltungen oder sonstige äußere Mängel, greift § 440 Abs. 2 ZPO nicht, sondern hat das Gericht über die Beweiskraft der Urkunde nach freier Überzeugung zu entscheiden, § 419 ZPO. Einschaltungen sind äußerlich erkennbare Einfügungen in den Text der Urkunde (BGH, NJW

1966, 1657, 1658). „Sonstige Mängel“ können handschriftliche Einfügungen in einem ansonsten maschinenschriftlich erstellten Text oder die Verschiedenheit der verwendeten Tinte sein (Feskorn, in: Zöller, ZPO, 35. Aufl., § 419, Rdn. 2). Die vorliegende Urkunde enthält mehrere solcher Einfügungen.

§ 419 ZPO findet aber nicht nur Anwendung, wenn feststeht, dass die bereits unterzeichnete Urkunde nachträglich geändert worden ist, sondern auch bereits dann, wenn das nach ihrem Erscheinungsbild nur möglich ist (BGH, a.a.O.; NJW 1980, 893). Das ist hier aber nicht der Fall. Im Rahmen von § 419 ZPO können die Feststellungen nicht allein darauf beschränkt bleiben, dass eine Urkunde - hier handschriftliche - Ergänzungen aufweist. Es muss auch der ursprüngliche Inhalt und der, den die Urkunde mit den Ergänzungen erhalten hat, in den Blick genommen werden. Danach ist der Verdacht einer Fälschung hier fernliegend.

cc) Der ursprüngliche Text bezog sich auf eine „Grundschuld“, mit der das Grundbuch aber nicht belastet ist. Mit der Durchstreichung des Wortes „Grundschuld“ und seiner Ersetzung durch „Hypothek“ wird vielmehr erst die tatsächliche Rechtslage an dem Grundstück beschrieben.

Nichts anderes gilt für die handschriftliche Ergänzung um die (Teil-)Abtretung der Hypothek an die Beteiligte zu 4. Der weitere handschriftliche Zusatz „(bzw. Pfandentlassung)“ bezieht sich ersichtlich auf den Umstand, dass es sich um Gesamthypothesen handelt, mit denen ebenfalls das inzwischen abgeschriebene Teilgrundstück belastet ist, das nun auf Blatt 2xxN eingetragen ist. Da es sich nun um Gesamthypothesen handelt, die Bewilligung sich ausdrücklich aber nur auf das Grundstück Blatt 3xxN bezieht, handelt es sich tatsächlich um die Entlassung des Grundstücks aus der Mithaft, was auch als „Pfandfreigabe“ bezeichnet wird (Schöner/Stöber a.a.O., Rdn. 2718).

Schließlich deutet auch die Ergänzung um die Firma der Beteiligten zu 3 bei der Unterschrift des bewilligenden Geschäftsführers nicht auf eine Fälschung hin. Bereits im ursprünglichen Text war die Beteiligte zu 3 als Gläubigerin der – ursprünglichen - Hypothek benannt, bei der Unterschrift des Geschäftsführers aber nur die Beteiligte zu 4 aufgeführt worden. Das war offensichtlich widersprüchlich. Mit der Ergänzung wird dieser Widerspruch aufgelöst.

Insgesamt enthielt die Urkunde vor den Ergänzungen zahlreiche Ungenauigkeiten bzw. gab sie die tatsächliche Rechtslage unrichtig wieder. Sie wäre deshalb zu beanstanden gewesen. Erst mit den Ergänzungen ergibt die Urkunde einen vollziehbaren Inhalt. Es erscheint bereits deshalb die Annahme naheliegend, dass die Ergänzungen nicht nach Leistung der Unterschriften erfolgten, sondern auf Grund notarieller Beratung im Zusammenhang mit der Beglaubigung. Schließlich hat dies der Notar mit der Beschwerde auch selbst vorgetragen. Damit bestehen aber keine Zweifel daran, dass die handschriftlichen Einfügungen mit Willen der Beteiligten zu 3 und 4 erfolgt sind.

c) Der Notar hat mit der Beschwerde klargestellt, dass nicht die Löschung der Gesamthypothesen insgesamt, sondern nur die Entlassung des im Beschlusseingang bezeichneten Grundstücks aus der Mithaft insoweit gewollt ist. Ebenfalls hat er klargestellt, dass sich der Antrag auf beide Hypothesen bezieht. Dem entsprechen die Erklärungen zu seiner UVZ-Nr. 1xx/2xx MW der von den Beteiligten bevollmächtigten Notariatsangestellten.

Dieser Klarstellungen bedurfte es hingegen nicht, weil bereits dem ursprünglich formulierten Antrag das Gewollte hinreichend zu entnehmen war. Da der Antrag allein zu Blatt 3xxN des

Grundbuchs gestellt war, kam eine Löschung der Hypotheken insgesamt nicht in Betracht. Dem hätten zudem die Eigentümer des mithaltenden Grundstücks zustimmen müssen, § 27 S. 1 GBO, was aber nicht nachgewiesen worden ist.

Da nicht nur die Bewilligung einer der Gläubigerinnen vorlag, sondern der Geschäftsführer für beide Gläubigerinnen gehandelt hatte, war auch klar, dass beide Hypotheken im Grundbuch des im Beschlusseingang bezeichneten Grundstücks gelöscht bzw. dieses Grundstück aus der Mithaft entlassen werden sollten.

2. Sonstige, dem Vollzug des Antrags entgegenstehende Hindernisse bestehen nicht, so dass das Grundbuchamt zum Vollzug anzuweisen ist. Sind mehrere Grundstücke mit einem Recht belastet und erlischt eine Mitbelastung, ist dies von Amts wegen zu vermerken, § 48 Abs. 2 GBO. Der Senat hat dies klarstellend in den Beschlusstenor aufgenommen.