

Gutachten des Deutschen Notarinstitut

Dokumentnummer: 1614#

letzte Aktualisierung: 14. Juni 2004

GBBerG § 10

Bedeutung der LPG-Entschuldungsvermerke, Lösungsverfahren

Es geht um die Problematik, welche Bedeutung den bei Neufassung des Grundbuchs mitübertragenen LPG-Entschuldungsvermerken über Altgrundpfandrechte zukommt („gelöscht aufgrund des Gesetzes vom 17.02.1954 über die Entschuldung der Klein- und Mittelbauern bei Eintritt in die LPG). Desweiteren geht es um die Frage, wer als Rechtsnachfolger der „Deutschen Rentenbank-Kreditanstalt Berlin“ und der „Deutschen Investitionsbank“ zur Erteilung von Löschungsbewilligungen für alte Grundpfandrechte zuständig ist.

1. Anders als die heute unstreitig gegenstandslosen und damit von Amts wegen zu löschenden Entschuldungsvermerke aufgrund des Schuldenregelungsgesetzes vom 01.06.1933 sind LPG-Entschuldungsvermerke, die aufgrund des Gesetzes über die Entschuldung der Klein- und Mittelbauern bei Eintritt in die LPG vom 17.02.1954 im Grundbuch eingetragen wurden, heute noch von rechtlicher Bedeutung. Gem. § 50 LAnpG gelten die Entschuldungsregelungen der ehemaligen DDR über den 02.10.1990 hinaus und diese sehen in bestimmten Fällen (Tod oder Ausscheiden des entschuldeten LPG-Mitglieds aus der LPG, Grundstücksveräußerung an ein Nichtmitglied) das Wiederaufleben der Forderung und des Grundpfandrechts vor. Aus diesem Grund sind die Grundbuchämter gehalten, den besonderen Lösungsvermerk bei einer Umschreibung und Neuanlegung des Grundbuchs mitzuübertragen und das gelöschte Grundpfandrecht gerötet sichtbar zu halten (zum ganzen Böhringer, in: Eickmann, Sachenrechtsbereinigung, § 10 GBBerG Rn. 102 ff.; Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 11. Aufl. 1997, Rn. 4056 a; Meikel/Böhringer, Grundbuchrecht, Sonderband Neue Bundesländer, Rn. C 842 ff.; Schreiben des BMJ vom 20.01.1994; Böhringer, DtZ 1994, 130, 131). Nach der ausdrücklichen Regelung in § 105 Abs. 1 Nr. 6 S. 3 a ist für die endgültige Löschung der Entschuldungsvermerke die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) als Rechtsnachfolgerin der Staatsbank Berlin grundbuchrechtlich zuständig (Bewilligungsstelle; vgl. Böhringer, a. a. O., § 10 GBBerG Rn. 104; Haegele/Schöner/Stöber, a. a. O., Rn. 4056 a).
2. Soweit in Ihrem Fall ein LPG-Entschuldungsvermerk nicht eingetragen ist, ist grundsätzlich der jeweilige Rechtsnachfolger des Grundpfandrechts zur Erteilung der Löschungsbewilligung zuständig. Die Deutsche Inverstitionsbank ist (über die Industrie- und Handelsbank der DDR und die Staatsbank der DDR) in der Staatsbank Berlin bzw. der KfW aufgegangen (vgl. Böhringer, a. a. O., § 10 GBBerG Rn. 91 m. w. N.). Es kann also davon ausgegangen werden, daß die KfW unmittelbar kraft Rechtsnachfolge zur Erteilung der Löschungsbewilligung für die zugunsten der Deutschen Investitionsbank eingetragenen Grundpfandrechte zuständig ist. Gleiches dürfte für die Rechtsnachfolge der Deutschen Rentenbank-Kreditanstalt Berlin gelten, da Kreditinstitute, die in der seinerzeitigen sowjetischen Besatzungszone ansässig waren und westdeutsche Kreditinstitute, soweit der Schuldner in der sowjetischen Besatzungszone ansässig war, durch SMAD-Befehle enteignet wurden (vgl. Böhringer, a. a. O., § 10 GBBerG Rn. 87). Unabhängig von der Rechtsnachfolge im einzelnen dürfte

sich aber die Löschungsbefugnis der KfW als bundesunmittelbare Körperschaft des öffentlichen Rechts aus § 105 Abs. 1 Nr. 6 S. 1 b ergeben, da diese Erleichterungsvorschrift u. a. auch dann gilt, wenn ein Kreditinstitut als Gläubiger eines Grundstücksrechts im Grundbuch eingetragen ist (vgl. Böhringer, a. a. O., § 10 GBBerG Rn. 133, ders. Rpfleger 1995, 51 für zugunsten der Deutschen Rentenbank-Kreditanstalt eingetragene Entschuldungsrenten). Wir würden daher empfehlen, zunächst bei der KfW (10117 Berlin, Scharlottenstr. 33 - 33 a, Tel.: 0 30 / 20 26 40) um Erteilung der Löschungsbewilligungen für alle hier betroffenen Rechte bzw. Lösungsvermerke zu ersuchen.

3. Da im übrigen alle noch eingetragenen Reichs- und Goldmarkhypotheken umgerechnet einen Nennbetrag von 10.000,-- DM nicht überschreiten, kommt alternativ hierzu (außer für die endgültige Löschung der Entschuldungsvermerke) auch das vereinfachte Ablösungsverfahren gem. § 10 GBBerG durch Hinterlegung in Betracht. Wegen der Einzelheiten dieses Verfahrens, das auch dann durchgeführt werden kann, wenn der materiell Berechtigte des Grundpfandrechts bekannt ist, verweisen wir auf die anliegende Literatur. Soweit dies jedoch der Fall ist, dürfte es zunächst vorzugswürdig sein, eine Ablösung zu einem ggf. geringeren als den gesetzlich vorgesehenen Ablösebetrag (um ein Drittel erhöhter Nennbetrag des in DM umgerechneten Grundpfandrechts) beim Berechtigten bzw. seinem Rechtsnachfolger zu erreichen.

Literatur:

Eickmann, Sachenrechtsbereinigung, September 1997, 1 ff.

Demharter, GBO, 22. Aufl. 1997, 1004 ff.

Böhringer, Zweifelhafte Rechtslagen beim neuen Grundbuchbereinigungsgesetz, DtZ 1994, 130 ff.

Haegel/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 11. Aufl. 1997, 1610 f.