

**letzte Aktualisierung:** 30.12.2024

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 27.8.2024 – 3 Wx 129/24

**GBO §§ 19, 29; BGB §§ 133, 157**

**Auslegungsfähigkeit von Grundbucheintragungen; bedingte Löschungsbewilligung; Berücksichtigung vertraglich erteilter Weisungen an den Notar bei Auslegung einer Bewilligungserklärung**

1. Grundbuchrechtliche Bewilligungserklärungen sind – anders als vertraglich erteilte Weisungen an den Notar – einer Auslegung zugänglich.
2. Bei ihrer Auslegung ist vorrangig auf den Wortlaut und den Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Vertraglich erteilte Weisungen an den Notar stellen lediglich Gesichtspunkte dar, die bei der Auslegung der Bewilligungserklärung heranzuziehen sein können.
3. Zur Auslegung einer Löschungsbewilligung, die für den Fall des Vertragsrücktritts erteilt worden ist.

## Gründe

### I.

Die Beteiligte veräußerte mit notariellem Vertrag vom 4. September 2020 (UR-Nr. ... des Notars ...) den streitbetroffenen Grundbesitz in Rheinberg an die „... GmbH“ zum Preis von ... Mio. Euro. Der Kaufpreis war nach § 3 Ziffer 3.2 des Notarvertrages in fünf unterschiedlich hohen Raten zu zahlen. Die beiden ersten Kaufpreistraten in Höhe von ... Mio. Euro und ... Mio. Euro hat die Verkäuferin vereinbarungsgemäß an die Beteiligte entrichtet. Die Fälligkeit der dritten Rate in Höhe von ... Mio. Euro sollte zehn Bankarbeitstage, nachdem die Stadt Rh. einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, mit dem der Kaufgegenstand als Gewerbe-und/oder Industriegebiet ausgewiesen werden soll (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB), eintreten. Daran anknüpfend sieht § 12 Ziffer 12.3 des notariellen Vertrages der Parteien ein Rücktrittsrecht für den Grundstückskäufer vor. In der Vertragsklausel heißt es auszugsweise:

„Sollten die Fälligkeitsvoraussetzungen für den Teilkaufpreis 3 gem. § 3 Ziffer 3.2 c) nicht bis spätestens zum 31. Dezember 2021 vorliegen, ist der Käufer zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Das Rücktrittsrecht erlischt mit Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen gem. § 3 Ziffer 3.2 c), spätestens jedoch mit Ablauf des 31. März 2022, wenn es nicht zuvor ausgeübt wurde.“

Der Vertragsrücktritt ist nach § 12 Ziffer 12.4 des Notarvertrages schriftlich auszuüben und die Rücktrittserklärung dem beurkundenden Notar zuzustellen.

Für den Fall, dass der Käufer sein Rücktrittsrecht nach § 12 Ziffer 12.3 „wirksam“ ausübt, verpflichtet § 12 Ziffer 12.5 des notariellen Vertrages die Beteiligte als Verkäuferin, die bereits vom Käufer gezahlten Teilkaufpreise in voller Höhe zurückzuzahlen. In der Vertragsurkunde heißt es sodann weiter:

„Der Notar darf in diesen Fällen die vorstehend in § 3 Ziffer 3.11 vom Käufer erklärte Löschungsbewilligung erst dann beim Grundbuchamt einreichen, wenn der Käufer den Erhalt der an ihn zurückzuzahlenden Teilkaufpreise schriftlich bestätigt oder der Verkäufer die Zahlung gegenüber dem Notar nachgewiesen hat (Unterstreichung hinzugefügt).“

Die Regelung knüpft an § 3 Ziffer 3.10 des Notarvertrages an. Danach hatte die Beteiligte zur Sicherung etwaiger Rückzahlungsansprüche des Käufers hinsichtlich der Teilkaufpreise 1 und 2 bei Ausübung des Rücktrittsrechts gemäß § 12 Ziffer 12.3 zu Gunsten des Käufers und zu Lasten des verkauften Grundbesitzes eine Sicherungsgrundschuld zu bestellen. Die Beteiligte ist dieser Verpflichtung nachgekommen; die Sicherungsgrundschuld ist in Abteilung III unter der laufenden Nummer 5 mit einem Grundschuldbetrag von ... Mio. Euro eingetragen.

Der Käufer seinerseits hat in § 3 Ziffer 3.11 des notariellen Vertrages die Löschung der Grundschuld (u.a.) für den Fall bewilligt, dass er sein Rücktrittsrecht nach § 12 Ziffer 12.3 „fristgemäß ausübt“, wobei die Löschung ausschließlich vom Notar beantragt werden soll. In § 3 Ziffer 3.11 b) des Vertrages heißt es dazu weiter:

„Der Notar wird hiermit unwiderruflich angewiesen, im Fall eines durch den Käufer gegenüber dem Notar erklärten Rücktritts gem. § 12 ... die Löschung der Grundschuld unverzüglich zu beantragen, sobald der Käufer dem Notar auf dessen Befragen oder der Verkäufer dem Notar in

geeigneter Weise nachgewiesen hat, dass er, der Verkäufer, die gesamten Kaufpreiszahlungen des Käufers zinsfrei an diesen zurückgezahlt hat.“

Mit am 5. Januar 2022 eingegangenen Schreiben an den beurkundenden Notar hat die Käuferin den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt. Das hat der Notar ... dem Registergericht mit Schreiben vom 12. Juli 2024 bestätigt. Die Wirksamkeit dieses Vertragsrücktritts ist zwischen den Parteien allerdings streitig. Die Käuferin hat gegen die Beteiligte beim Landgericht Duisburg eine Verurteilung zur Rückzahlung der beiden ersten Kaufpreistraten erstritten; über die Berufung der Beteiligten ist noch nicht entschieden worden.

Die Käuferin hat dem Notar ... Anfang Februar 2024 zudem bestätigt, von der Beteiligten insgesamt einen Betrag von ... Euro „unter Vorbehalt und ausdrücklich zum Zwecke der Vermeidung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen“ erhalten zu haben.

Die Beteiligte begehrt nunmehr die Löschung der in Abteilung III Nummer 5 eingetragenen Sicherungsgrundschuld. Der Notar hat in Befolgung einer dahingehenden gerichtlichen Weisung des Landgerichts Düsseldorf (Beschluss vom 16.6.2024, 109 OH 11/24) den Löschungsantrag beim zuständigen Amtsgericht gestellt. Dieses lehnt den grundbuchrechtlichen Vollzug indes ab. Es hat mit Schreiben vom 1. Juli 2024 die Ansicht vertreten, dass eine Löschungsbewilligung der Käuferin vorzulegen sei, weil die notariell beurkundete bedingte Bewilligung nach § 16 Abs. 1 GBO unzulässig sei. Die Beteiligte ist dem mit Rechtsausführungen entgegengetreten und hat die Auffassung vertreten, dass eine rechtsgültige und vollziehbare Löschungsbewilligung vorliege.

Mit dem angefochtenen Beschluss hat das Amtsgericht im Wege der Zwischenverfügung die Löschung der Grundschuld von dem in der Form des § 29 GBO zu führenden Nachweis abhängig gemacht, dass der Käufer sein vertragliches Rücktrittsrecht wirksam ausgeübt habe. Die Auslegung des Grundstückskaufvertrages ergebe, dass die Käuferin die Löschung der Grundschuld nur für den Fall eines rechtsgültigen Vertragsrücktritts bewilligt habe.

Dagegen wendet sich die Beteiligte mit ihrer Beschwerde. Sie ist unter Hinweis auf die vorstehend zitierte Entscheidung des Landgerichts Düsseldorf der Ansicht, dass die Löschung der Grundschuld nach ihrem klaren Wortlaut lediglich die Erklärung des Rücktritts voraussetze und dem Notar die unwiderrufliche Anweisung erteilt worden sei, die Löschung des Grundpfandrechts zu beantragen, sobald die Beteiligte nach erklärtem Rücktritt den erhaltenen Teilkaufpreis zinsfrei zurückgezahlt habe.

Das Amtsgericht hat der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Grundakte verwiesen.

## II.

Die zulässige Beschwerde hat einstweilen Erfolg.

A.

Die angefochtene Entscheidung ist in formeller Hinsicht fehlerhaft. Das Amtsgericht hat das von ihm angenommene Eintragungshindernis zu Unrecht im Wege einer Zwischenverfügung beanstandet.

1. Durch den Erlass einer Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO soll dem Antragsteller ermöglicht werden, etwaige Fehler oder Mängel der Anmeldung vor einer endgültigen Antragszurückweisung zu beheben. Die Vorschrift ist Ausprägung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und bezieht sich auf die Beseitigung von der Eintragung entgegenstehenden behebbaren Hindernissen; sie ist nicht anwendbar, wenn der Mangel des Antrags endgültig feststeht und nicht mit rückwirkender Kraft geheilt werden kann. Für den Erlass einer Zwischenverfügung ist überdies kein Raum, wenn der Antragsteller bereits vor Erlass der Zwischenverfügung erkennen lässt, dass er nicht gewillt ist, das ihm aufgezeigte Eintragungshindernis zu beheben (vgl. nur: Senat, Beschluss vom 3.5.2024, I-3 Wx 19/24).

2. Nach diesen Rechtsgrundsätzen war der Erlass einer Zwischenverfügung unzulässig. Denn die Beteiligte hatte unter dem 11. Juli 2024 unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, die Rechtsansicht des Grundbuchamtes nicht zu teilen und zur Vorlage der für erforderlich gehaltenen Löschungsbewilligung der Käuferin nicht bereit zu sein. Unter Bezugnahme auf die Weisung des Landgericht Düsseldorf an den beurkundenden Notar, die Grundschuld Löschung zu beantragen, hat sie – in der Formulierung höflich („Ich würde mich freuen, wenn Sie sich dieser Auffassung anschließen ...“), in der Sache aber unmissverständlich und ausdrücklich – die Auffassung vertreten, dass die Löschung der Grundschuld alleine von dem urkundlichen Nachweis abhängt, dass die Käuferin den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt und die beiden ersten Kaufpreistraten in voller Höhe zurückerhalten habe. Unter diesen Umständen bestand von vornherein kein Raum für eine Zwischenverfügung. Denn die Beteiligte war erklärtermaßen nicht bereit, die vom Registergericht für erforderlich gehaltene unbedingte Löschungsbewilligung beizubringen. Das Amtsgericht hätte auf der Grundlage der von ihm vertretenen Rechtsauffassung daher den Eintragungsantrag vom 24. Juni 2024 zurückweisen müssen.

B.

In der Sache ist die Entscheidung des Amtsgerichts zutreffend. Die beantragte Löschung der Sicherungsgrundschuld hat nicht zu erfolgen, weil der Eintritt der Voraussetzungen, unter denen die Käuferin im Notarvertrag vom 4. September 2020 die Löschung ihres Grundpfandrechts bewilligt hat, nicht in der Form des § 29 GBO nachgewiesen ist.

1. Nach § 19 GBO erfolgt eine Grundbucheintragung, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird. Die Eintragungsbewilligung oder die sonstigen zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen sind nach § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachzuweisen; andere Voraussetzungen der Eintragung bedürfen, soweit sie nicht bei dem Grundbuchamt offenkundig sind, gemäß § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO des Nachweises durch öffentliche Urkunden. Maßgeblich für den Begriff der öffentlichen Urkunde ist dabei die Definition in § 415 Abs. 1 ZPO (vgl. nur Demharter, Grundbuchordnung, 33. Aufl. 2023, § 29 Rn. 27 m.w.N.).

2. Die Beteiligte hat ihrer vorstehend beschriebenen Nachweisobliegenheit nicht genügt.

a) Zwar hat sie eine Löschungsbewilligung der Grundschuldgläubigerin formgerecht nachgewiesen. Die Grundstückskäuferin hat die Löschung der zu ihren Gunsten eingetragenen Sicherungsgrundschuld in § 3 Ziffer 3.11 des notariellen Vertrages – mithin in einer öffentlichen Urkunde – bewilligt.

b) Diese Bewilligung steht allerdings unter der Voraussetzung, dass die Käuferin ihr „Rücktrittsrecht nach § 12 Ziffer 12.3 fristgemäß ausübt“. Der Eintritt dieser – beim Registergericht nicht offenkundigen – Umstände ist nach § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO durch öffentliche Urkunden nachzuweisen. Dieser Nachweis fehlt.

aa) Dabei kann es auf sich beruhen, ob die Ausübung des in § 12 Ziffer 12.3 des notariellen Grundstückskaufvertrages vereinbarten Rücktrittsrechts als solche beim Registergericht dadurch offenkundig – d.h. zweifelsfrei bekannt (vgl. Demharter, a.a.O. § 29 Rn. 60 m.w.N.) – geworden ist, dass der beurkundende Notar dem Gericht unter dem 12. Juli 2024 den Eingang der Rücktrittserklärung der Grundstückskäuferin bestätigt hat.

bb) Denn es fehlt in jedem Fall der durch öffentliche Urkunden zu führende weitere Nachweis, dass die Grundstückskäuferin zum Vertragsrücktritt berechtigt war und den Rücktritt rechtswirksam erklärt hat.

(1) Entgegen der Ansicht der Beschwerde hat die Grundstückskäuferin die Löschung der Sicherungsgrundschuld nur für den Fall eines rechtswirksamen Vertragsrücktritts bewilligt. Das ergibt die Auslegung ihrer notariell beurkundeten Bewilligungserklärung.

(1.1) Bewilligungserklärungen sind – unter Beachtung des das Grundbuchverfahren beherrschenden Bestimmtheitsgrundsatzes und des grundsätzlichen Erfordernisses urkundlich zu belegender Eintragungsunterlagen – einer Auslegung zugänglich. Bei der Auslegung ist vorrangig auf den Wortlaut und den Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Außerhalb dieser Urkunden liegende Umstände dürfen nur insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH, Beschluss vom 6.11.2014, V ZB 131/13; BGH, Urteil vom 15.11. 2013, V ZR 24/13). Wegen des das Grundbuchverfahren beherrschenden Bestimmtheitsgrundsatzes kommt die Auslegung überdies nur insoweit in Betracht, als sie zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führt (Senat, Beschluss vom 3.3.2012, I-3 Wx 233/20; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 29.9.2023, 19 W 19/23 (Wx) m.w.N.).

Ohne Erfolg verweist die Beteiligte demgegenüber auf die Grundsätze der Rechtsprechung zur Feststellung der Amtspflichten, die sich für den Notar aus ihm vertraglich erteilten Weisungen ergeben. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat der Notar die ihm im Vertrag erteilten Weisungen streng zu befolgen und mit an ihrem Wortlaut orientierter Genauigkeit zu beachten, ohne dass es auf außerhalb des Auftrags liegende Umstände ankommt. Für den Inhalt einer gemeinsamen Anweisung der Vertragsparteien ist – so der Bundesgerichtshof – in erster Linie deren Wortlaut maßgeblich, und es ist nicht Sache des Notars, den Inhalt der Anweisung abweichend von ihrem Wortlaut auszulegen (zuletzt: BGH, Beschluss vom 18.2.2021, V ZB 28/20 m.w.N.). Darum geht es vorliegend nicht. Die Weigerung des beurkundenden Notars, einen Antrag auf Löschung der Sicherungsgrundschuld zu stellen, hat die Beteiligte im Beschwerdewege nach § 15 Abs. 2 BNotO überwunden. Weisungsgemäß hat der Notar ... am 24. Juni 2024 die Löschung der in Abteilung III Nr. 5 eingetragenen Grundschuld beim Registergericht beantragt. In dem Beschwerdeverfahren vor

dem Senat geht es nunmehr um die Frage, ob das Registergericht dem Löschungsantrag zu entsprechen hat. Dafür kommt es nicht auf den Inhalt der dem Notar erteilten Weisungen, sondern auf den durch Auslegung zu ermittelnden Inhalt der Löschungsbewilligung der Grundstückskäuferin und die sich daraus ergebenden Nachweisanforderungen gemäß § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO an. Die dem Notar im Zusammenhang mit der Löschung der Grundschuld erteilten Weisungen sind lediglich Gesichtspunkte, die bei der Auslegung der Löschungsbewilligung heranzuziehen sein können.

(1.2) Die Auslegung der Löschungsbewilligung in § 3 Ziffer 3.11 des notariellen Vertrages vom 4. September 2020 führt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die Grundstückskäuferin die Löschung ihrer Grundschuld nur für den Fall bewilligt hat, dass sie wirksam – d.h. berechtigterweise, fristgerecht und wirksam – vom Kaufvertrag zurückgetreten ist.

(a) Dieses Verständnis ist schon dem Wortlaut der Bewilligungserklärung zu entnehmen. Danach ist die Grundschuld Löschung nicht für den Fall bewilligt worden, dass die Käuferin den Vertragsrücktritt erklärt. Die Bewilligung steht vielmehr ausdrücklich unter dem Vorbehalt, dass die Käuferin ihr in § 12 Ziffer 12.3 vereinbartes Rücktrittsrecht ausübt und jenes Rücktrittsrecht überdies fristgemäß ausgeübt wird. Beide Gesichtspunkte adressieren nicht die Abgabe und den Zugang der Rücktrittserklärung, sondern ihre Rechtsgültigkeit. Ein Rücktrittsrecht wird nur dann durch Abgabe einer Rücktrittserklärung ausgeübt, wenn die Rücktrittserklärung von einem Rücktrittsgrund – hier: den tatbestandlichen Voraussetzungen des § 12 Ziffer 12.3 des Notarvertrages – getragen wird. Ebenso betrifft der fristgemäße Rücktritt die rechtliche Wirksamkeit der Rücktrittserklärung. Nach den beurkundeten Vereinbarungen der Vertragsparteien in § 12 Ziffer 12.3 erlischt das Rücktrittsrecht der Grundstückskäuferin mit Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß § 3 Ziffer 3.2 c) des Vertrages, spätestens jedoch mit Ablauf des 31. März 2022; nach diesem Zeitpunkt kann es rechtswirksam nicht mehr ausgeübt werden.

Das gefundene Auslegungsergebnis findet überdies im weiteren Wortlaut des Notarvertrages eine eindeutige Bestätigung. § 12 Ziffer 12.5 Satz 1 des notariellen Vertrages verpflichtet die Beteiligte als Verkäuferin zur Rückzahlung der beiden ersten Kaufpreistraten nur für den Fall, dass die Käuferin ihr Rücktrittsrecht nach § 12 Ziffer 12.3 „wirksam“ ausübt; ausschließlich für diesen Fall des rechtswirksamen Vertragsrücktritts („Der Notar darf in diesen Fällen ...“) wird der Notar in dem anschließenden Satz 2 von § 12 Ziffer 12.5 angewiesen, die von der Käuferin in § 3 Ziffer 3.11 erklärte Löschungsbewilligung beim Grundbuchamt einzureichen, sobald ihm die Rückzahlung der Kaufpreistraten nachgewiesen wird.

(b) Auch Sinn und Zweck der Grundschuldbestellung belegen das vorstehend dargestellte Verständnis.

(aa) Nach § 3 Ziffer 3.10 des notariellen Vertrages soll die Sicherungsgrundschuld diejenigen „etwaige(n) Ansprüche“ der Käuferin auf Rückzahlung der beiden ersten Kaufpreistraten absichern, die aus der „Ausübung des Rücktrittsrechts gem. § 12 Ziffer 12.3“ des Notarvertrages entstehen. Die Parteien haben das der Grundschuldbestellung zugrundeliegende Sicherungsinteresse der Grundstückskäuferin damit an den Bestand des Rücktrittsrechts in § 12 Ziffer 12.3 geknüpft. Solange der Käuferin Rückzahlungsansprüche aus einem Vertragsrücktritt nach § 12 Ziffer 12.3 des Vertrages erwachsen können, besteht auch ihr Sicherungsbedürfnis. Der Sicherungszweck der Grundschuld fällt erst weg, wenn die vertraglich vereinbarte Rücktrittsfrist ohne Abgabe einer Rücktrittserklärung abgelaufen ist oder feststeht, dass ein

fristgerecht erklärter Vertragsrücktritt unwirksam gewesen ist. Denn erst in diesem Zeitpunkt lassen sich „etwaige Ansprüche“ der Käuferin auf Rückzahlung ausschließen.

Im Streitfall ist die bis längstens Ende März 2022 vereinbarte Rücktrittsfrist abgelaufen. Nicht geklärt ist aber die Frage, ob der von der Käuferin Anfang Januar 2022 erklärte Vertragsrücktritt rechtswirksam war. Die Beteiligte stellt dies in Abrede und hat gegen das zugunsten der Grundstückskäuferin erlassene Rückzahlungsurteil des Landgerichts Duisburg Berufung eingelegt, über die noch nicht entschieden worden ist. Damit ist zwischen den Parteien des Grundstückskaufvertrages weiterhin ungeklärt, ob die Rücktrittserklärung aus Januar 2022 rechtsgültig war und die Käuferin die Rückzahlung der ersten beiden Kaufpreisraten verlangen kann.

(bb) Dem fortbestehenden Sicherungsbedürfnis der Grundstückskäuferin lässt sich nicht mit Erfolg entgegenhalten, dass die Beteiligte zur Abwendung der Zwangsvollstreckung aus dem Rückzahlungsurteil des Landgerichts Duisburg die beiden ersten Kaufpreisraten einschließlich Prozesszinsen an diese zurückgezahlt habe. Es kann dahinstehen, ob ein unbefangener Betrachter der Löschungsbewilligung nach ihrem Wortlaut und Sinn als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen entnimmt, dass die Löschung der Grundschuld auch für den Fall bewilligt worden ist, dass der Rückzahlungsanspruch der Grundstückskäuferin durch Erfüllung erloschen ist. Zwar wäre in einem solchen Fall das Sicherungsbedürfnis der Grundschuldgläubigerin entfallen; es fehlt aber jedweder Anhaltspunkt, dass die Vertragsparteien diese Fallgestaltung bei Abfassung des Grundstückskaufvertrages in Betracht gezogen und in ihren Erklärungswillen einbezogen haben. Letztlich braucht der Frage aber nicht nachgegangen zu werden. Denn die Beteiligte hat der Grundstückskäuferin die beiden ersten Kaufpreisraten nicht mit Erfüllungswirkung erstattet, sondern unter Aufrechterhaltung ihres rechtlichen Standpunkts zur Unwirksamkeit des Vertragsrücktritts alleine zum Zwecke der Abwendung der Zwangsvollstreckung. Eine solche Zahlung führt nicht zum Erlöschen der streitgegenständlichen Forderung (vgl. nur: BGH, Urteil vom 27.1.2022, I ZR 7/21 m.w.N.), weshalb sie auch das in der Grundschuld manifestierte Sicherungsbedürfnis der Grundschuldgläubigerin nicht beseitigt.

(c) Der Inhalt der dem Notar ... erteilten Weisungen steht dem Auslegungsergebnis gleichfalls nicht entgegen.

Das gilt schon deshalb, weil die in dem Notarvertrag enthaltenen Weisungen zur Einreichung der Löschungsbewilligung beim Grundbuchamt widersprüchlich sind. § 3 Ziffer 3.11 b) des Notarvertrages enthält die Anweisung an den Notar, die Löschung der Grundschuld im Fall eines durch den Käufer „erklärten Rücktritts“ zu beantragen. § 12 Ziffer 12.5 Satz 2 des Notarvertrages weist den Notar demgegenüber ausschließlich für den Fall eines rechtswirksamen Vertragsrücktritts der Grundstückskäuferin an, den Löschantrag zu stellen. Bei vernünftiger Betrachtung ist nur ein Schluss gerechtfertigt: Die in § 3 Ziffer 3.11 b) des Notarvertrages niedergelegte Anweisung ist sprachlich ungenau formuliert; dem Willen der Grundstückskäuferin entspricht alleine die Weisung in § 12 Ziffer 12.5 Satz 2. Nur sie deckt sich mit dem Inhalt der Löschungsbewilligung, wonach die Grundstückskäuferin ihr Grundpfandrecht erst aufgibt, sobald sie wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten ist.

Liegt ein wirksamer Vertragsrücktritt vor, muss nach der Weisung in § 12 Ziffer 12.5 Satz 2 des Notarvertrages sodann der Nachweis der Rückzahlung der beiden ersten Kaufpreisraten hinzutreten.

(2) Hat die Grundstückskäuferin nach alledem die Löschung ihrer Grundschuld nur für den Fall eines wirksamen Rücktritts vom Kaufvertrag bewilligt, muss die Beteiligte nach § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO die Wirksamkeit des im Januar 2022 erklärten Vertragsrücktritts durch öffentliche Urkunde nachzuweisen. Ein solcher Nachweis fehlt. Zwar hat das Landgericht Duisburg die Beteiligte erstinstanzlich zur Rückzahlung der gezahlten Kaufpreistraten verurteilt und die Wirksamkeit des dem Rückzahlungsverlangen zugrundeliegenden Vertragsrücktritts bejaht. Die Entscheidung ist indes nicht rechtskräftig und die Rechtsgültigkeit des Rücktritts vom Vertrag somit zwischen den Vertragsparteien noch nicht abschließend geklärt.

C.

Es war nicht erforderlich, die von einer Grundschuld Löschung betroffene Grundstückskäuferin am Verfahren zu beteiligen. Denn der Löschantrag der Beteiligten bleibt erfolglos, weshalb die Entscheidung des Senats die Rechtsphäre der Grundstückskäuferin nicht beeinträchtigt.

III.

Ein Ausspruch über die Kostentragungspflicht ist entbehrlich, weil sie gesetzlich in §§ 25 Abs. 1, 22 Abs. 1 GNotKG geregelt ist.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 70 Abs. 2 FamFG liegen nicht vor, weil der Streitfall keine rechtsgrundsätzlichen Fragen aufwirft.

Eine Wertfestsetzung war entbehrlich, weil die erfolgreiche Beschwerde keine Gerichtskosten auslöst.