

letzte Aktualisierung: 3.6.2024

OLG Karlsruhe, Beschl. v. 14.2.2024 – 14 W 109/23 (Wx)

GBO §§ 19, 27, 29; BeurkG § 40

Nachweis im Grundbuchverfahren; nachträgliche Änderung am Text einer unterschriftenbeglaubigten Urkunde

1. Der Charakter einer Erklärung als öffentlich-begläubigt im Sinne des § 29 GBO geht nicht durch eine nachträgliche Änderung des über der Unterschrift stehenden Textes verloren, da die öffentliche Beglaubigung nur eine Beglaubigung der Unterschrift des Erklärenden, nicht dagegen des Inhalts der schriftlich abgefassten Erklärung umfasst.
2. Ob das Grundbuchamt oder das an dessen Stelle tretende Beschwerdegericht eine nachträglich veränderte Urkunde als von der beglaubigten Unterschrift gedeckt ansieht und die Urkunde daher als ausreichende Eintragungsunterlage akzeptiert, ist keine Frage des § 29 GBO, sondern eine Frage der Beweiskraft der (nach wie vor öffentlich beglaubigten) Urkunde, für die die Regeln des Freibeweises gelten.

Gründe

I.

Die Beteiligte ... begehrt die Löschung einer Grundschuld aus dem Grundbuch.

Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 14.05.2013 (Notariat IV Villingen, IV UR 1877/2013) erwarb die Beteiligte ... 267/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. ... (..., Gebäude- und Freifläche zu 4.181 qm verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung ... und einem Kellerraum ..., im Aufteilungsplan je mit Nr. ... bezeichnet), eingetragen in Blatt ...24 im Grundbuch des Amtsgerichts Villingen-Schwenningen für die Gemarkung Schwenningen (Teileigentumsgrundbuch), sowie 22/10.000 Miteigentumsanteil an demselben Grundstück (verbunden mit dem Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. ... bezeichnet), eingetragen in Blatt ...40 desselben Teileigentumsgrundbuchs. Mit notarieller Urkunde vom 13.06.2013 (Notariat IV Villingen, IV UR 2299/2013) bestellten die Kaufvertragsparteien zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises eine Grundschuld zugunsten der finanziierenden Bank (im Folgenden: Gläubigerin), die sich gegenständlich auf den in Blatt ...24 sowie den in Blatt ...40 eingetragenen Miteigentumsanteil erstreckte.

Mit Schreiben vom 23.08.2023 beantragte Notar ... gemäß § 15 Abs. 2 GBO für die Beteiligte ... unter Beifügung einer sich lediglich auf die Belastung im Grundbuch von Schwenningen Blatt ...24 beziehenden Löschungsbewilligung vom 11.07.2023 der Gläubigerin sowie - auf demselben Blatt - Zustimmungserklärung und Löschungsantrag der Eigentümerin (Auszug aus den Grundakten, AS 90) nebst Unterschriftsbeglaubigung der Eigentümerin (UVZ K 1783/2023; AS 93) den Vollzug der Löschung der Grundschuld im Grundbuch von Schwenningen Blatt ...40. Schon zuvor war aufgrund eines Antrags vom 08.08.2023 die Löschung der im Grundbuch von Schwenningen, Blatt ...24, in Abt. III Nr. 1 eingetragenen Grundschuld vollzogen worden. Weil sich die diesem Antrag beigefügte Löschungsbewilligung ebenfalls nur auf Blatt ...24 bezogen hatte, wurde hinsichtlich Blatt ...40 (Tiefgaragenstellplatz Nr. ...) nur eine Mithaftentlassung vorgenommen.

Mit Schreiben vom 30.08.2023 wies das Grundbuchamt darauf hin, dass es für die Löschung der Grundschuld Abt. III Nr. 1 in Blatt ...40 der Löschungsbewilligung des Gläubigers in öffentlich beglaubigter Form gemäß § 29 GBO (Unterschriftsbeglaubigung) bedürfe und forderte den antragstellenden Notar auf, die erforderlichen Unterlagen bis zum 27.09.2023 nachzureichen. Hierauf übermittelte Notar ... mit Schreiben vom 21.09.2023 die von der Gläubigerin um ein Komma und die Blattzahl „...40“ handschriftlich ergänzte Löschungsbewilligung vom 11.07.2023 nebst Begleitschreiben der Gläubigerin (Auszug aus den Grundakten, AS 100, 103).

Mit Schreiben vom 25.09.2023 teilte das Grundbuchamt dem antragstellenden Notar mit, dass die ergänzte Löschungsbewilligung nicht in öffentlich beglaubigter Form gemäß § 29 GBO vorgelegt worden sei und es des Weiteren noch der Zustimmung der Grundstückseigentümerin zur Löschung des Rechtes Abt. III Nr. 1 in öffentlich beglaubigter Form gemäß § 29 GBO bedürfe, da diese bisher lediglich der Löschung der Grundschuld im Blatt ...24 zugestimmt habe. Zur Erledigung setzte das Grundbuchamt Frist bis zum 30.10.2023, die fruchtlos verstrich.

Mit Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO vom 16.10.2023 stellte das Grundbuchamt fest, dass der beantragten Löschung der Grundschuld das Fehlen einer Löschungsbewilligung des Gläubigers in öffentlich beglaubigter Form gemäß § 29 GBO sowie die fehlende Zustimmung

des eingetragenen Grundstückseigentümers zur Löschung des Rechts in öffentlich beglaubigter Form gemäß § 29 GBO als Hindernisse entgegenstünden. Zur Behebung hat das Grundbuchamt Frist bis zum 27.11.2023 gesetzt und im Falle des ergebnislosen Fristablaufs die kostenpflichtige Zurückweisung des Antrags angekündigt. Zur Begründung hat das Grundbuchamt unter anderem ausgeführt, dass in der Löschungsbewilligung der Gläubigerin bei Antragstellung lediglich das Blatt ...24 aufgeführt gewesen sei. Daher bestehe keine Übereinstimmung zwischen dem sich auf Blatt ...40 beziehenden Antrag und Bewilligung. Die bereits am 15.08.2023 durch das Grundbuchamt vollzogene Mithaftentlassung sei Folge einer Auslegung der Löschungsbewilligung, da nach der Rechtsprechung die für die Gesamtgrundpfandrechte erteilten Löschungsbewilligungen dahin ausgelegt werden könnten, dass sie auch einen Teilvollzug erlauben und die dafür erforderliche materiell-rechtliche Erklärung des Teilverzichts mit enthalten. Die nachträgliche Ergänzung der Blattnummer ...40 auf der Löschungsbewilligung beeinträchtige zwar deren Formwirksamkeit nicht, jedoch könne durch die nachträgliche Abänderung die Vermutung, dass die Erklärung vom Unterzeichner stammt, beeinträchtigt sein. Zwar seien als Nachweise, dass die Änderung durch den Unterzeichnenden bzw. mit seiner Genehmigung erfolgt sei, ein Schreiben der Gläubigerin eingereicht und durch Schreiben seitens des Notars vom 29.09.2023 erklärt worden, dass die Ergänzung durch die Gläubigerin erfolgt sei. Ungeachtet dessen gelte mit Blick auf die nachträgliche Abänderung die Echtheitsvermutung des § 440 Abs. 2 ZPO nicht. Das Grundbuchamt könne eine Bewilligung beanstanden, wenn es Zweifel daran habe, dass eine nachträgliche Änderung berechtigt erfolgt ist. Da die Änderung nicht durch den Unterzeichner unterschrieben worden sei, sei dem Grundbuchamt deren Echtheit nicht nachgewiesen worden. Eine Löschungszustimmung der Eigentümerin gemäß § 27 GBO liege lediglich hinsichtlich der Eintragung in Blatt Nr. ...24 vor. Die vorliegende Löschungszustimmung bringe nicht zweifelsfrei zum Ausdruck, dass sie sich auch auf die Eintragung in Blatt Nr. ...40 beziehe; ausdrücklich sei nur der Löschung des Grundpfandrechts in Blatt ...24 zugestimmt worden.

Hiergegen richtet sich die durch Notar ... im Namen der Beschwerdeführerin eingelegte Beschwerde vom 22.11.2023, die er unter Bezugnahme seines früheren Schreibens vom 29.09.2023 unter anderem damit begründete, dass die nachträgliche Änderung der über der Unterschrift stehenden Erklärung durch den Unterzeichnenden auch nach Unterschriftsbeglaubigung zulässig sei. Änderungen, die zeitlich nach dem Beglaubigungsvermerk vermerkt worden seien, könnten höchstens die Vermutung der Echtheit der Erklärung beeinträchtigen, was vom Grundbuchamt in freier Beweiswürdigung zu prüfen sei. Er selbst bestätige, dass die Ergänzung durch die Gläubigerin, die ... Bausparkasse, erfolgt sei und dies auch dem Willen der Eigentümerin ... entsprochen habe. Die Löschungsbewilligung sei nach der Ergänzung durch die Gläubigerin eindeutig. Die Löschungszustimmung der Eigentümerin sei von Anfang an auf die Gesamtlösung der Grundschuld gerichtet gewesen.

Mit Beschluss vom 13.12.2023 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen und die Akten dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. Das Grundbuchamt führte hierbei ergänzend aus, dass dem Schreiben der Gläubigerin vom 12.09.2023 nicht zu entnehmen sei, dass die Änderung durch die unterschreibende Person bzw. mit deren Einverständnis erfolgte. Die im Wege der freien Beweiswürdigung festzustellende Echtheit sei dem Grundbuchamt daher nicht nachgewiesen worden; die Ergänzung könne auch durch einen Dritten erfolgt sein.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

II.

Die gemäß § 71 GBO zulässige Beschwerde der Beschwerdeführerin ist begründet.

Der Löschung der Grundschuld stehen das Fehlen einer Löschungsbewilligung des Gläubigers sowie die fehlende Zustimmung des eingetragenen Grundstückseigentümers zur Löschung des Rechts, jeweils in öffentlich beglaubigter Form gemäß § 29 GBO, nicht entgegen.

1. Nach dem in § 19 GBO verankerten Bewilligungsgrundsatz erfolgt eine Eintragung nur, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird. Eine Hypothek, eine Grundschuld oder eine Rentenschuld darf gemäß § 27 Satz 1 GBO zudem nur mit Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks gelöscht werden. Eine Eintragung – vorliegend die Löschung der Grundschuld in Blatt ...40, Abt. III Nr. 1 – soll nur vorgenommen werden, wenn die Eintragungsunterlagen – im vorliegenden Fall also die Bewilligung der Gläubigerin nach § 19 GBO und die Eigentümerzustimmung gemäß § 27 Satz 1 GBO – durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden, § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO. Bei einem Gesamtrecht wie der verfahrensgegenständlichen Grundschuld verlangt die Rechtsprechung, dass sich die Löschungsbewilligung sowie die Zustimmungserklärung auf alle betroffenen Grundbuchstellen bezieht (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 2752, beck-online).

Hinsichtlich der Frage, ob die Eintragungsvoraussetzungen durch öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen sind, ist vom Begriff der Beglaubigung des § 40 BeurkG auszugehen. Die öffentliche Beglaubigung ist im Gegensatz zur öffentlichen Beurkundung nur eine Beglaubigung der Unterschrift des Erklärenden, nicht des Inhalts der schriftlich abgefassten Erklärung. Öffentliche Urkunde i.S.d. § 415 ZPO ist nur der Beglaubigungsvermerk, die abgegebene Erklärung selbst ist eine Privaturkunde. Dass auch eine nach der Unterschriftsbeglaubigung erfolgte Textänderung noch die Form des § 29 GBO erfüllen kann, entspricht der heute ganz herrschenden Auffassung, da der Beglaubigungsvermerk nur die Echtheit der Unterschrift des Erklärenden betrifft, dagegen nichts über den Erklärungsinhalt aussagt (OLG Frankfurt, Urteil vom 08.03.2006 – 20 W 21/2005, Rn. 13, juris; Brandenburgisches Oberlandesgericht, Beschluss vom 17.02.2010 – 7 Wx 15/09, Rn. 6, juris; BeckOK BeurkG/Boor, 9. Ed., Stand: 15.09.2022, § 40 Rn. 38; Schöner/Stöber, a. a. O., Rn. 163, beck-online, mit Nachweisen auch zur früher vorherrschenden Gegenansicht). Vor dem Hintergrund, dass nach § 40 Abs. 5 BeurkG sogar die Beglaubigung einer Blankounterschrift zulässig ist, kann die nachträgliche Änderung eines vorhandenen Textes nichts an der Wahrung der Form der öffentlichen Beglaubigung ändern.

Davon zu unterscheiden ist jedoch die Beweiskraft einer nachträglich geänderten Urkunde. Denn für eine nachträgliche textliche Änderung gilt nicht die Vermutung des § 440 Abs. 2 ZPO, dass also auch der über der Unterschrift stehende Text von demjenigen herröhrt, dessen Unterschrift beglaubigt ist. Es unterliegt vielmehr der freien Beweiswürdigung des Grundbuchamtes bzw. des an seine Stelle tretenden Beschwerdegerichts, ob die Ergänzung des Textes von der Person vorgenommen worden ist, die die Unterschrift geleistet hatte, oder jedenfalls von deren Willen gedeckt ist und die Urkunde damit eine taugliche Eintragungsunterlage ist (OLG Frankfurt, Urteil vom 08.03.2006 – 20 W 21/2005, Rn. 14, juris; Brandenburgisches Oberlandesgericht, Beschluss vom 17.02.2010 – 7 Wx 15/09, Rn. 7, juris; Staudinger/Hertel, BGB, Neubearbeitung 2023, § 129 Rn. 129 f.; Schöner/Stöber, a. a. O., Rn. 163, beck-online).

Nicht überzeugend ist es, darüber hinaus auch hinsichtlich des zu erbringenden Nachweises, dass die – ggf. durch einen Dritten – erfolgte Änderung des unterzeichneten Textes dem Willen des Unterzeichners entspricht, einen Nachweis durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde zu verlangen und die Zulassung freier Beweiswürdigung unter Hinweis auf § 29 GBO abzulehnen (so aber KG Berlin, Beschluss vom 04.09.2012 – 1 W 154/12, Rn. 12, juris; unklar Demharter/Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, § 29 Rn. 44 ff.). Diese Auffassung übersieht, dass § 29 GBO lediglich eine bestimmte Form derjenigen Urkunden verlangt, mittels derer hinsichtlich der „zur Eintragung erforderlichen Erklärungen“ Beweis geführt werden kann. Geht aber – was wie dargelegt ganz herrschender Auffassung entspricht – der Charakter einer Erklärung als öffentlich-beglaubigt nicht durch eine nachträgliche Änderung des über der Unterschrift stehenden Textes verloren, ist dieser Form weiterhin Genüge getan und bleiben die Urkunden konsequenterweise grundsätzlich taugliche Beweismittel im Grundbuchverfahren. Ob das Grundbuchamt (oder das an dessen Stelle tretende Beschwerdegericht) eine nachträglich veränderte Urkunde als von der beglaubigten Unterschrift gedeckt ansieht und die Urkunde daher als ausreichende Eintragungsunterlage akzeptiert, ist danach keine Frage des § 29 GBO, sondern eine Frage der Beweiskraft der (nach wie vor öffentlich beglaubigten) Urkunde, für die die Regeln des Freibeweises gelten. Nur dieses Verständnis ist nach Auffassung des Senats mit der – soweit ersichtlich einhelligen – Auffassung konsistent, wonach eine beglaubigte Blankounterschrift (§ 40 Abs. 5 BeurkG) vom Grundbuchamt nur dann als Eintragungsunterlage zurückgewiesen werden kann, wenn bestimmte Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Ausfüllung des Blanketts nicht dem Willen des Ausstellers entspricht (Demharter/Demharter, a. a. O., § 29 Rn. 44b).

2. Nach Maßgabe dieser Grundsätze stehen weder das Fehlen einer Löschungsbewilligung der Gläubigerin (dazu a) noch die fehlende Zustimmung der eingetragenen Grundstückseigentümerin (dazu b) der Löschung der Grundschuld entgegen.

a) Die ursprünglich erteilte Löschungsbewilligung (Auszug Grundakte, AS 90), die sich nur auf die Löschung der Grundschuld eingetragen in Abt. III Nr. 1 im Grundbuch Blatt ...24 bezogen hatte, enthielt die öffentlich beglaubigte Unterschrift der von der Gläubigerin ausweislich einer ebenfalls vorgelegten beglaubigten Abschrift der öffentlichen Urkunde des Notars ..., Stuttgart (UR 1049 / 2021 J) bevollmächtigten F. Die ursprünglich vorgelegte Löschungsbewilligung genügte somit den Anforderungen an § 29 GBO. Nach dem oben Gesagten genügt auch die nachträglich textlich um ein Komma und die Blattnummer ...40 ergänzte Löschungsbewilligung der Gläubigerin der Form des § 29 GBO.

Ob auch die nachträgliche Ergänzung vom Willen der Unterzeichnerin F. gedeckt und die Löschungsbewilligung damit eine taugliche Grundlage für die Löschung der Grundschuld auch auf Blatt ...40 ist, hat der Senat unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls unter freier Beweiswürdigung zu entscheiden. Der Senat bejaht dies.

Ausweislich des Begleitschreibens der Gläubigerin vom 12.09.2023 an Notar ... ist die handschriftlich vorgenommene Ergänzung der Löschungsbewilligung auf eine entsprechende Bitte des Notars im Hause der Gläubigerin vorgenommen worden. Ob die Ergänzung von der Bevollmächtigten F. selbst oder einem anderen Mitarbeiter der ... Bausparkasse ... vorgenommen worden ist, lässt sich der nicht unterschriebenen Ergänzung des Textes nicht entnehmen. Der Senat hat jedoch keinen Zweifel daran, dass die nachträgliche Einbeziehung auch des auf Blatt ...40 verkörperten Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz in die Löschungsbewilligung dem Willen der Unterzeichnerin F. entspricht. Im vorliegenden Fall bezog sich die ursprünglich erteilte Löschungsbewilligung auf

die Hauptsicherheit, namentlich einen 267/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. ..., verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung ... und einem Kellerraum. Dass die Löschungsbewilligung nicht schon von Anfang an auch auf die Löschung in Blatt ...40, die nur einen 22/10.000stel Miteigentumsanteil (Tiefgaragenstellplatz) betraf, bezogen war, stellte erkennbar ein Versehen dar. Dass dies auf einer bewussten Entscheidung des Zurückhaltens eines sehr kleinen Teils der ursprünglichen Besicherung durch die Bevollmächtigte F. beruhte, hält der mit Sachverhalten des Immobiliarsachenrechts regelmäßig befasste Senat für ausgeschlossen, zumal keine Anhaltspunkte für noch offene Kreditverbindlichkeiten der Eigentümerin bei der ... Bausparkasse ... bestehen. Für einen beabsichtigten Gleichlauf des Schicksals der beiden Pfandobjekte spricht zudem die einheitlich vorgenommene Grundschuldbestellung. Dass die Gläubigerin von einem derartigen Gleichlauf auch im Zusammenhang mit der Löschung der Rechte ausgegangen ist, zeigt sich letztlich auch daran, dass die erwünschte Ergänzung im Hause der Gläubigerin nach der entsprechenden Bitte des Notars ... „postwendend“ und ohne weiteres vorgenommen worden ist. Sie ist – nach allem – zur Überzeugung des Senats auch vom Willen der ursprünglichen Unterzeichnerin gedeckt.

b) Im Ergebnis Gleiches gilt hinsichtlich der gemäß § 27 GBO mit Blick auf die alternative Möglichkeit der Eintragung einer Eigentümergrundschuld erforderliche Zustimmung der Eigentümerin.

Zwar bezog sich deren Zustimmung ausweislich des Textes der ursprünglichen Löschungsbewilligung zunächst ebenfalls lediglich auf Blatt ...24. Der Senat ist aufgrund der ausdrücklichen Versicherung des die Beschwerdeführerin im Grundbuchverfahren gemäß § 15 Abs. 2 GBO vertretenden Notars (s. dessen Schreiben an das Grundbuchamt vom 29.09.2023, Auszug aus den Grundakten AS 112) indes davon überzeugt, dass auch diese – von Beginn an – die Löschung der gesamten Grundschuld anstrebte, nicht lediglich bezogen auf Blatt ...24. Die diesbezügliche Überzeugung des Senats wird zusätzlich aufgrund des Umstands bestärkt, dass die Begründung einer Eigentümergrundschuld lediglich bezogen auf den in Blatt ...40 ausgewiesenen Miteigentumsanteil und das Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz sehr ungewöhnlich wäre und wirtschaftlich kaum Sinn mache.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 81 Abs. 1 Satz 1 und 2 FamFG.