

letzte Aktualisierung: 24.10.2025

OLG Köln, Beschl. v. 13.8.2025 – 2 W 125/25

BGB §§ 1168, 1162; FamFG § 467 Abs. 2

Verloren gegangener Grundschuldbrief; Verzichtserklärung der Buchberechtigten; Antragsbefugnis des Eigentümers im Aufgebotsverfahren

In der Verzichtserklärung des Grundschuldgläubigers liegt – wie bei der Löschungsbewilligung – die Ermächtigung des Grundstückseigentümers zur Betreibung des Aufgebotsverfahrens hinsichtlich des Grundschuldbriefs.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Datum: 13.08.2025
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 W 125/25
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2025:0813.2W125.25.00

Tenor: Der Beschluss der Rechtspflegerin des Amtsgerichts Siegburg vom 08.07.2025 – 60 II 35/25 - wird aufgehoben.

Die Sache wird dem Amtsgericht Siegburg zu erneuter Entscheidung über die Aufgebotsanträge betreffend die Grundschuldbriefe über die im Grundbuch von Z. des Amtsgerichts Siegburg, Blatt N01, jeweils in Abteilung 0 unter den laufenden Nr. 0 und 0 eingetragenen Grundschulden über Nennbeträge von 10.500,00 DM und 23.500,00 DM unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats zurückgegeben.

Gründe: 1

I. 2

Der Beteiligte ist eingetragener Eigentümer des im Grundbuch von Z. des Amtsgerichts Siegburg, Blatt N01, eingetragenen Grundbesitzes. In Abt. 0 sind unter lfd. Nr. 0 eine Grundschuld im Nennbetrag von 10.500,00 DM für das T., S., Gesellschaft mit beschränkter Haftung in I., und unter lfd. Nr. 0 eine Grundschuld im Nennbetrag von 23.500,00 DM für die J. AG eingetragen. 3

Mit Schriftsatz vom 27.03.2025 hat der verfahrensbevollmächtigte Notar in Bezug auf die Grundschuldbriefe zu den vorgenannten beiden Grundschulden – sowie auch wegen eines weiteren, hier nicht mehr verfahrensgegenständlichen Grundschuldbriefes – das Aufgebotsverfahren zwecks Kraftloserklärung beantragt. In Bezug auf die unter lfd. Nr. 1 verzeichnete Grundschuld war eine notariell beglaubigte Verzichtserklärung der C. Bausparkasse Aktiengesellschaft I. beigefügt, in welcher es heißt: „... verzichten wir gemäß § 1168 in Verbindung mit § 1192 Abs. 1 BGB auf die Grundschuld ... und bewilligen die Eintragung im Grundbuch. Bei Grundpfandrechten, die noch zu Gunsten der C. Bausparkasse T. S. GmbH eingetragen sind, beziehen wir uns hinsichtlich der Gläubigerrechtsnachfolge auf die beim Grundbuchamt vorliegende Generalakte.“ (Bl. 16 AG-Akte). Weiter waren eine eidesstattliche Versicherung dieser Gläubigerin (Bl. 18 AG-Akte). sowie eine Löschungsbewilligung des Beteiligten (Bl. 20 AG-Akte nebst Kaufvertrag (Bl. 23 ff. AG-Akte) beigefügt. In Bezug auf die unter lfd. Nr. 0 verzeichnete Grundschuld war eine notariell beglaubigte Löschungsbewilligung der betreffenden Gläubigerin (Bl. 36 AG-Akte nebst eidesstattlicher Versicherung beigefügt (Bl. 36 d.A.). 4

Durch Beschluss vom 08.07.2025 hat die Rechtspflegerin des Amtsgerichts den „Antrag auf Aufgebot einer Urkunde vom 27.03.2025“ zurückgewiesen (Bl. 73 ff. AG-Akte). Zur Begründung ist ausgeführt:	5
<i>„Der Antragsteller ist vorliegend nicht antragsberechtigt. Dies sind lediglich die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger. Eine Verfahrensstandschaft des Eigentümers kann lediglich hinsichtlich des Rechts 0/0 aus der vorgelegten erteilten Löschungsbewilligung hergeleitet werden. Hinsichtlich 0/0 besteht mangels Erteilung und Vorlage einer Löschungsbewilligung der Gläubigerin keine Verfahrensstandschaft.</i>	6
<i>Das Recht ist auch nicht auf den Eigentümer übergegangen.</i>	7
<i>a) Eine Zahlung erfolgt bei einer Grundschuld nur auf die Forderung, nicht auf das Recht, sodass hierdurch keine Eigentümergrundschuld entstanden ist.</i>	8
<i>b) Auch durch die Verzichtserklärung ist keine Eigentümergrundschuld entstanden. „...Nach § 1168 II 2 i.V.m. 875 II BGB entfaltet die Verzichtserklärung Bindungswirkung, wenn sie gegenüber dem Grundbuchamt abgegeben wurde oder</i>	9
<i>dem Eigentümer eine Löschungsbewilligung in grundbuchmäßiger Form erteilt wurde...“, vgl. beck-online.Grosskommentar, Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann, Rn. 11-16.1.</i>	10
<i>aa) Vorliegend wurde durch die Gläubigerin des Rechts 0/0 die Verzichtserklärung nicht gegenüber dem Grundbuchamt abgegeben.</i>	11
<i>bb) Dem Eigentümer wurde auch keine Löschungsbewilligung in grundbuchmäßiger Form erteilt. Die Bewilligung der Eintragung des Verzichts im Grundbuch stellt keine Löschungsbewilligung dar. Sie beinhaltet lediglich den objektiven Willen, das Recht aufzugeben, sodass dieses zugunsten des Eigentümers fortbesteht.</i>	12
<i>Entsprechend entfaltet die Verzichtserklärung der Gläubigerin 0/0 keine Bindungswirkung.</i>	13
<i>Mangels Bindungswirkung der abgegebenen Erklärung kann auch nicht vom Entstehen einer Eigentümergrundschuld ausgegangen werden. Entsprechend besteht für den Eigentümer kein eigenes Recht zur Antragstellung.</i>	14
<i>Der Antrag des Antragstellers ist daher bezüglich des Rechts 0/0 unzulässig.</i>	15
<i>2. Die Rechtsnachfolge der Gläubigerin 0/0 ist zudem nicht nachgewiesen.</i>	16
<i>3. Ein Antrag und eine Löschungsbewilligung der - nachgewiesenen - Rechtsnachfolgerin des Rechts 0/0 liegt nicht vor.“</i>	17
Gegen diesen Beschluss ist entsprechend der Rechtsmittelbelehrung im angefochtenen Beschluss zunächst bei dem Oberlandesgericht Köln mit am 11.07.2025 eingegangenem Notarschriftsatz vom 11.07.2025 Beschwerde eingelegt worden. (Bl. 1 ff. OLG-Akte). Auf Hinweis des Vorsitzenden des Senats auf § 64 FamFG hat der Notar die Beschwerde am 15.07.2025 bei dem Amtsgericht Siegburg eingereicht (Bl. 78 ff. AG-Akte). Das Amtsgericht hat der Beschwerde nicht abgeholfen (Bl. 103 AG-Akte).	18
II.	19
Die zulässige Beschwerde des Beteiligten hat in der Sache vorläufigen Erfolg.	20
<u>Grundschuldbrief zu Grundschuld unter lfd. Nr. 0:</u>	21
Unzutreffend ist die dem angefochtenen Beschluss zugrunde liegende Ansicht des	22

Grundbuchamtes, eine Verzichtserklärung einer Grundschuldgläubigerin sei nicht geeignet, die Antragsbefugnis des Eigentümers zu begründen. Antragsberechtigt ist nach § 467 Abs. 2 FamFG derjenige, der das Recht aus der Urkunde geltend machen kann, bei Grundpfandrechten der Inhaber des dinglichen Rechts. Es allgemein anerkannt, dass der Eigentümer, dem der Gläubiger einer Grundschuld eine Löschungsbewilligung erteilt hat, in gewillkürter Verfahrensstandschaft, berechtigt ist, das Verfahren zu beantragen. Denn in der Überlassung der Löschungsbewilligung durch den Grundschuldgläubiger liegt das Einverständnis, mit der Grundschuld nach Belieben zu verfahren, erforderlichenfalls auch das Aufgebotsverfahren zu betreiben (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 20.03.2019 – 3 Wx 204/18 – juris Rn. 22; OLG Frankfurt, Beschluss vom 27.01.2020 – 20 W 54/19 – juris Rn. 12; Sternal, FamFG, 23. Aufl. 2020, § 467 Rn. 2 m.w.N.). Ein solches Einverständnis ist ebenso in der Überlassung der vorliegenden Erklärung zu erblicken, in welcher die Gläubigerin nach § 1168 BGB i.V.m. § 1192 BGB auf die Grundschuld verzichtet und die Eintragung im Grundbuch bewilligt. Denn auch damit gibt die Gläubigerin zu erkennen, dass sie damit einverstanden ist, dass der Eigentümer nach Belieben mit der Grundschuld verfährt, erforderlichenfalls wegen der Regelung des § 41 GBO ein Aufgebotsverfahren betreibt. Eine unterschiedliche Behandlung der Überlassung einer Löschungsbewilligung einerseits und einer Verzichtserklärung andererseits wegen der als Folge des Verzichts gemäß § 1168 BGB mit Eintragung entstehenden Eigentümergrundschuld ist nicht gerechtfertigt; in beiden Fällen bekundet die Gläubigerin gleichermaßen ein fehlendes Interesse an der Grundschuld.

Soweit das Amtsgericht ausführt, die Rechtsnachfolge der Gläubigerin 0/0 sei nicht nachgewiesen, ist es – soweit ersichtlich – dem folgenden Hinweis in der Verzichtserklärung noch nicht weiter nachgegangen, was nachzuholen sein wird: *“Bei Grundpfandrechten, die noch zu Gunsten der C. Bausparkasse T. S. GmbH eingetragen sind, beziehen wir uns hinsichtlich der Gläubigerrechtsnachfolge auf die beim Grundbuchamt vorliegende Generalakte.“* 23

Grundschuldbrief zu Grundschuld unter lfd. Nr. 3: 24

Insoweit ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund das Amtsgericht den diesbezüglichen Aufgebotsantrag zurückgewiesen hat, da es im angefochtenen Beschluss lediglich heißt: *„Eine Verfahrensstandschaft des Eigentümers kann lediglich hinsichtlich des Rechts 0/0 aus der vorgelegten erteilten Löschungsbewilligung hergeleitet werden.“* 25

III. 26

Eine Kostenentscheidung für das Beschwerdeverfahren ist nicht veranlasst. 27

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde sind nicht gegeben (§ 70 Abs. 2 FamFG). 28

IV. 29

Der Senat sieht es als sachdienlich an, das Amtsgericht für künftige Verfahren auf Folgendes hinzuweisen: 30

Beschlüsse in Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit, wozu auch Aufgebotsachen nach §§ 433 ff. FamFG zählen, sind gemäß § 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG mit einem Erlassvermerk zu versehen. 31

Ein Beschluss, der den Lauf einer Frist – wie die Beschwerdefrist – auslöst, ist nach Maßgabe des § 15 Abs. 2 Satz 1 FamFG bekanntzugeben; die vom Amtsgericht verfügte einfache Übersendung an den Notar (Bl. 77 d.A.) genügt diesen Erfordernissen nicht. 32

Zu der Rechtsmittelbelehrung im angefochtenen Beschluss ist anzumerken, dass es sich bei einem Beschluss, mit dem – wie hier geschehen – ein Aufgebotsantrag zurückgewiesen wird, um eine Endentscheidung im Sinne des § 58 Abs. 1 FamFG handelt, weil ein solcher Beschluss das Verfahren in erster Instanz beendet. Damit ist die Beschwerde in direkter Anwendung dieser Vorschrift statthaft; § 58 Abs. 2 FamFG findet insoweit keine entsprechende Anwendung. Demgemäß ist die Beschwerde nach § 64 Abs. 1 FamFG bei dem Ausgangsgericht, also dem Amtsgericht, und nicht – wie in der Rechtsmittelbelehrung im angefochtenen Beschluss angegeben – bei dem Oberlandesgericht einzulegen.
