

letzte Aktualisierung: 8.2.2017

OLG Frankfurt, Beschl. v. 22.8.2016 - 20 W 369/15

GBO §§ 29 Abs. 1, 39 Abs. 2; BGB §§ 1155, 1192

Legitimation des Grundschuldbriefbesitzers durch lückenlose Urkundenkette

Das Legitimationserfordernis des Besitzers des Grundschuldbriefes für die Erteilung einer Löschungsbewilligung aus einer zusammenhängenden auf einen eingetragenen Gläubiger zurückführenden Reihe von öffentlich beglaubigten Abtretungserklärungen kann nicht ersetzt werden durch die zusätzlich eingereichte Löschungsbewilligung des eingetragenen Gläubigers. Denn der für den öffentlichen Glauben erforderliche Nachweis der lückenlosen Urkundenkette von dem nicht eingetragenen Briefbesitzer zu dem im Grundbuch eingetragenen kann auf diese Weise nicht geführt werden.

Grundbuch: lückenlose Urkundenkette für Legitimation des
Grundschuldbriefbesitzers

Verfahrensgang:

vorgehend:

AG Eschwege - 11.06.2015

Rechtsgrundlagen:

GBO § 29 Abs. 1

GBO § 39 Abs. 2

BGB § 1155

BGB § 1192

OLG Frankfurt am Main, 22.08.2016 - 20 W 369/15

Leitsatz:

Das Legitimationserfordernis des Besitzers des Grundschuldbriefes für die Erteilung einer Löschungsbewilligung aus einer zusammenhängenden auf einen eingetragenen Gläubiger zurückführenden Reihe von öffentlich beglaubigten Abtretungserklärungen kann nicht ersetzt werden durch die zusätzlich eingereichte Löschungsbewilligung des eingetragenen Gläubigers. Denn der für den öffentlichen Glauben erforderliche Nachweis der lückenlosen Urkundenkette von dem nicht eingetragenen Briefbesitzer zu dem im Grundbuch eingetragenen kann auf diese Weise nicht geführt werden.

Anmerkung:

Ein Rechtsmittel ist nicht bekannt geworden.

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens: EUR 25.564,59

Gründe

I.

Der Antragsteller ist als Eigentümer des eingangs bezeichneten Grundbesitzes im Grundbuch eingetragen. Mit notariellem Grundstückskaufvertrag des Notars A vom 01.09.2014 (UR-Nr. .../14) veräußerte der Antragsteller unter Erklärung der Auflassung den Grundbesitz an Herrn B (im Folgenden: Käufer).

In Abt. III des Grundbuchblatts sind unter der lfd. Nr. 2 eine Buchgrundschuld für die Bank1 und unter der lfd. Nr. 3 eine Briefgrundschuld über den Betrag von EUR 25.564,59 nebst Zinsen für die Bank2 AG eingetragen.

Auf den genauen Wortlaut und Inhalt der Eintragungsvermerke wird ergänzend Bezug genommen.

Mit Schriftsatz vom 03.02.2015 hat der verfahrensbevollmächtigte Notar unter Vorlage einer Vielzahl von Anlagen die Eigentumsumschreibung auf den Käufer sowie in Durchführung des notariellen Grundstückskaufvertrags die Löschung der Rechte in Abt. III lfd. Nrn. 2 und 3 des Grundbuchs beantragt. Bezüglich der in Abt. III lfd. Nr. 3 eingetragenen Briefgrundschuld hat er eine Löschungsbewilligung der Bank3 (im Folgenden: Bank3) vom 02.10.2014, den Grundschuldbrief sowie eine Löschungsbewilligung der Bank4 AG vom 24.10.2014 mit notarieller Beglaubigung der Unterschriften und der Kopie einer Ausfertigung einer Vollmachtsurkunde der Bank4 AG vorgelegt. Wegen der diesbezüglichen Einzelheiten wird auf die Anlagen zum Schriftsatz vom 03.02.2015 verwiesen.

Die Rechtspflegerin des Grundbuchamtes hat zunächst mit Beschluss vom 10.02.2015 dem Antragsteller aufgegeben zu erläutern, wer hinsichtlich der in Abt. III Nr. 3 eingetragenen Briefgrundschuld bewilligungsbefugt sei und dem Antragsteller den Grundschuldbrief übergeben habe.

Diesbezüglich hat der verfahrensbevollmächtigte Notar mit Schriftsatz vom 03.06.2015 mitgeteilt, der Grundschuldbrief sei durch die Bank3 samt Löschungsbewilligung mit Einschreibebrief vom 02.10.2014 übergeben worden.

Mit Zwischenverfügung vom 11.06.2015 hat das Grundbuchamt mitgeteilt, dem Vollzug der Eintragungsanträge stehe ein Hindernis entgegen. Gläubigerin des Rechts in Abt. III Nr. 3 sei wohl durch Abtretung außerhalb des Grundbuches die Bank3 geworden. Dies sei durch Vorlage der Abtretungserklärung in öffentlich beglaubigter Form gem. § 29 GBO binnen zwei Monaten nachzuweisen. In der Folge hat das Grundbuchamt die Frist mehrfach verlängert.

Mit Schriftsatz vom 09.11.2015 hat der verfahrensbevollmächtigte Notar unter Verweis auf seine Rechtsauffassung das Grundbuchamt gebeten, seine Rechtsauffassung zu prüfen und die Eintragungsanträge vom 03.02.2015 insgesamt zu vollziehen. Die Voraussetzungen für eine Löschung der in Abt. III Nr. 3 eingetragenen Briefgrundschuld seien gegeben. Ausreichend hierfür seien die vorliegende Löschungsbewilligung der eingetragenen Gläubigerin bzw. deren Rechtsnachfolgerin nebst zugehörigem Grundschuldbrief und Löschantrag.

Mit Verfügung vom 13.11.2015 hat die Rechtspflegerin des Grundbuchamtes an ihrer Rechtsauffassung festgehalten, dass die Löschungsbewilligung der Bank4 AG ins Leere gehe. Gläubigerin der Briefgrundschuld sei die Bank3. Deren Bewilligungsbefugnis bzw. ihr Gläubigerrecht sei durch öffentlich beglaubigte Abtretungserklärung nachzuweisen.

Mit Schriftsatz vom 23.11.2015 hat der verfahrensbevollmächtigte Notar klargestellt, dass der Schriftsatz vom 09.11.2015 als Rechtsmittel zu ansehen sei.

Die Rechtspflegerin des Grundbuchamtes hat der Beschwerde mit Beschluss vom 26.11.2015 nicht abgeholfen und die Sache dem Senat zur Entscheidung über die Beschwerde vorgelegt. Sie hat ausgeführt, ohne Vorlage einer öffentlich beglaubigten Abtretungserklärung bzw. einer zusammenhängenden auf den eingetragenen Gläubiger zurückführenden Reihe von öffentlich beglaubigten Abtretungserklärungen sei der Nachweis des Gläubigerrechts und damit der Löschungsbefugnis der Bank3 nicht erbracht.

Der verfahrensbevollmächtigte Notar hat mit Schriftsatz vom 07.01.2016 zu dem Nichtabhilfebeschluss Stellung genommen und seine Rechtsauffassung wiederholt, die Löschungsbewilligung der eingetragenen Gläubigerin reiche aus. Vorliegend sei darüber hinaus sogar ebenfalls die Löschungsbewilligung der neuen Gläubigerin Bank3 vorgelegt worden. Hinsichtlich der eingelegten Beschwerde hat der verfahrensbevollmächtigte Notar klargestellt, dass diese im Namen des Antragstellers eingelegt worden sei.

II.

Die gegen die Zwischenverfügung vom 11.06.2015 gerichtete Beschwerde, über die nach der erfolgten Nichtabhilfe gemäß §§ 72, 75 GBO das Oberlandesgericht zu entscheiden hat, ist zulässig (§§ 71 Abs. 1, 73 GBO).

Die angefochtene Verfügung des Grundbuchamtes vom 11.06.2015 ist als anfechtbare Zwischenverfügung im Sinne des § 18 GBO anzusehen, was aufgrund des objektiven Erklärungsinhalts dieser Verfügung zu beurteilen ist (vgl. dazu die Nachweise bei Demharter, GBO, 30. A., § 71 Rz. 19). Vorliegend hat die Rechtspflegerin des Grundbuchamtes ein Hindernis

aufgezeigt, zu dessen formgerechter Behebung sie eine Frist gesetzt hat; sie hat diese Verfügung dem verfahrensbevollmächtigten Notar zudem als Zwischenverfügung mit Rechtsmittelbelehrung förmlich zugestellt.

Der Nachweis von Eintragungsunterlagen wie auch der Nachweis der tatsächlich bestehenden Unrichtigkeit des Grundbuchs in der Form des § 29 GBO kann den Gegenstand einer Zwischenverfügung bilden (Senat, Beschluss vom 25.06.2013, Az. 20 W 162/13, *juris* Leitsatz 1 sowie Rz. 12).

Soweit die Rechtspflegerin des Grundbuchamts mit weiteren Verfügungen vom 14.08.2015 und vom 03.11.2015 dem Antragsteller weitere Fristen gesetzt hat, sind hierin jeweils keine weiteren eigenständigen Zwischenverfügungen zu sehen, da diese beiden Verfügungen keinen eigenen Regelungsgehalt haben, sondern sich in einem Verweis auf die Zwischenverfügung vom 11.06.2015 erschöpfen.

Die Beschwerde hat in der Sache allerdings keinen Erfolg. Die angefochtene Zwischenverfügung ist inhaltlich nicht zu beanstanden.

Zur Löschung der in Abt. III lfd. Nr. 3 eingetragenen Briefgrundschuld bedarf es neben der Vorlage des Grundschuldbriefes der Mitwirkung des betroffenen Rechtsinhabers in Form einer Bewilligung (§ 19 GBO; Demharter, aaO, § 41 Rz. 1 ff.).

Vorliegend befindet sich das Original des Grundschuldbriefes bei der Akte.

Das Grundbuchamt hat insofern hinsichtlich des gestellten Löschantrags die Bewilligungsberechtigung desjenigen zu prüfen, der die Lösungsbewilligung erklärt.

Der Antragsteller hat vorliegend die Lösungsbewilligungen zweier Banken vorgelegt, die sich auf die gleiche in Abt. 3 III lfd. Nr. 3 eingetragene Briefgrundschuld beziehen. Dies ist in der vorliegenden Konstellation aber nicht ausreichend.

Denn die Lösungsbewilligung der Bank4 vom 24.10.2014 geht ins Leere, da die Bank4 zwar noch im Grundbuch eingetragen, aber nach Abtretung der Grundschuld nicht mehr bewilligungsberechtigte Gläubigerin ist.

Die Bewilligungsberechtigung der neuen Gläubigerin Bank3 bezüglich der Lösungsbewilligung vom 02.10.2014 wiederum ist vorliegend nicht in der grundbuchmäßigen Form des § 29 GBO nachgewiesen.

Insofern ist die diesbezügliche Beanstandung des Grundbuchamts zutreffend. Nur diese beanstandete Zwischenverfügung ist im übrigen Gegenstand des Beschwerdeverfahrens, nicht etwa der Eintragungsantrag selbst, so dass sich der Senat lediglich hiermit zu befassen hat.

Im Einzelnen:

Die als Gläubigerin der Grundschuld in Abt. III lfd. Nr. 3 eingetragene Bank2 AG (bzw. deren Rechtsnachfolgerin Bank4 AG) ist nach erfolgter Abtretung der Grundschuld nicht mehr berechtigt, deren Löschung zu bewilligen.

Zwar gilt grundsätzlich die Vermutung des § 891 Abs. 1 BGB, wonach dem Eingetragenen im Grundbuch das eingetragene Recht auch zusteht, auch gegenüber dem Grundbuchamt. Eine formell ordnungsgemäße Lösungsbewilligung seitens der Bank4 AG als Rechtsnachfolgerin der im Grundbuch eingetragenen Bank2 AG liegt mit Datum vom 24.10.2014 auch vor.

Entgegen der Auffassung des verfahrensbevollmächtigten Notars ist diese Lösungsbewilligung der im Grundbuch als Gläubigerin eingetragenen Bank vorliegend aber nicht ausreichend.

Denn die Bank4 AG (als Rechtsnachfolgerin der Bank2 AG) ist nicht mehr Gläubigerin der Briefgrundschuld. Soweit die Gläubigerstellung hinsichtlich der Briefgrundschuld im amtsgerichtlichen Verfahren noch unklar war (der verfahrensbevollmächtigte Notar hat im Schriftsatz vom 09.11.2015 insoweit von der Bank3 als "vermutlicher Abtretungsgläubigerin" gesprochen), ist die Gläubigerstellung der Bank3 nunmehr im Beschwerdeverfahren von dem Antragsteller klagestellt worden. Neues Vorbringen ist insofern nach § 74 GBO in der Beschwerdeinstanz zu berücksichtigen. Vorliegend hat der verfahrensbevollmächtigte Notar im Schriftsatz vom 07.01.2016 (vorletzter Absatz) mitgeteilt, die Bank4 X (gemeint ist die Bank4 AG)

sei ursprüngliche Gläubigerin, die Bank3 neue Gläubigerin. Die Vermutung des § 891 Abs. 1 BGB ist widerlegbar durch den vollen Beweis des Gegenteils. Für das Grundbuchamt ist die Vermutung widerlegt, wenn Tatsachen sicher bekannt sind, die die Unrichtigkeit zweifelsfrei ergeben (Palandt-*Bassenge*, BGB, 75. A., § 891 Rz. 1, 8, 10 mwN). Vorliegend hat der Antragsteller selbst über seinen verfahrensbevollmächtigten Notar in der Beschwerdeinstanz mitgeteilt, dass es sich bei der im Grundbuch eingetragenen Bank um die ursprüngliche Gläubigerin und bei der Bank3 um die neue Gläubigerin der Grundschuld handelt. Zudem hat die Bank3 dem Antragsteller den Grundschuldbrief als Schuldner übersandt. Damit ist die Vermutung des § 891 Abs. 1 BGB widerlegt.

Die im Grundbuch eingetragene Bank2 AG bzw. ihre Rechtsnachfolgerin Bank4 AG ist nicht mehr die bewilligungsberechtigte Gläubigerin, so dass auf ihre Löschungsbewilligung vom 24.10.2014 nicht abgestellt werden kann.

Soweit die Bank3 als neue Gläubigerin mit Datum vom 02.10.2014 eine Löschungsbewilligung erteilt hat, ist ihre Bewilligungsberechtigung seitens des Antragstellers nicht in der erforderlichen Form des § 29 GBO nachgewiesen.

Denn ein nicht eingetragener Briefrechtsgläubiger ist im Grundbuchverfahren dem Eingetragenen nur dann gleichgestellt und ausnahmsweise bewilligungsberechtigt, wenn er sich im Besitz des Briefes befindet und dem Grundbuchamt sein Gläubigerrecht nach § 1155 BGB, §§ 39 Abs. 2, 29 GBO nachweist (Demharter, aaO, § 39 Rz. 29 ff., 37; Schönher/Stöber, Grundbuchrecht, 15. A., Rz. 2386).

Briefgrundschulden können grundsätzlich nach §§ 1191, 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 1 BGB im Wege der Abtretung durch Erteilung der Abtretungserklärung in schriftlicher Form und Übergabe des Grundschuldbriefs übertragen werden (s. Palandt-*Bassenge*, aaO, § 1191 Rz. 8, § 1154 Rz. 2 ff.). Da sie mithin außerhalb des Grundbuches übertragen werden können und der Inhaber des Rechts dann nicht im Grundbuch eingetragen ist, regelt § 1155 S. 1 i.V.m. § 1192 BGB für den Fall, dass sich das Gläubigerrecht des Besitzers des Grundschuldbriefs aus einer zusammenhängenden, auf einen eingetragenen Gläubiger zurückführenden Reihe von öffentlich beglaubigten Abtretungserklärungen ergibt, dass die Vorschriften der §§ 891-899 BGB in gleicher Weise Anwendung finden, wie wenn der Besitzer des Briefs als Gläubiger im Grundbuch eingetragen wäre.

Dies gilt auch für das Grundbuchamt, vgl. § 39 Abs. 2 GBO (Palandt, aaO, § 1155 Rz. 7; Demharter, aaO, Anhang zu § 13 Rz. 18; Senat, Beschluss vom 25.06.2013, aaO, Rz. 13 mwN). Das Grundbuchamt hat daher die Reihe der Legitimationsurkunden vom zuletzt eingetragenen Gläubiger bis zu demjenigen Gläubiger zu prüfen, für den die anstehende Eintragung begehrt wird (MüKo-*Eickmann*, BGB, 6. A., § 1155 Rz. 6; Senat, Beschluss vom 25.06.2013, aaO, Leitsatz 2 und Rz. 13 mwN).

Vorliegend hat der Antragsteller zwar die Löschungsbewilligung der Bank3 vom 02.10.2014 in der Form des § 29 Abs. 3 GBO vorgelegt. Allerdings fehlt es - wie vom Grundbuchamt zutreffend ausgeführt - an der Vorlage der Abtretungsurkunde bzw. Abtretungsurkunden in öffentlich beglaubigter Form.

Entgegen der Auffassung des verfahrensbevollmächtigten Notars ersetzt die erfolgte Vorlage von formal nicht zu beanstandenden Löschungsbewilligungen der ursprünglichen wie auch der neuen Gläubigerin nicht die erforderliche Vorlage auch der Abtretungsurkunde in öffentlich beglaubigter Form.

Denn es ist nicht auszuschließen, dass weitere Zwischenabtretungen erfolgt sind und mithin weitere Gläubiger in einer Abtreungskette involviert waren.

Die auf § 1155 BGB verweisende Vorschrift des § 39 Abs. 2 GBO stellt bereits eine Ausnahme von dem Grundsatz der Voreintragung des § 39 Abs. 1 GBO dar. Insofern sind die den öffentlichen Glauben schützenden Vorgaben des § 1155 BGB strikt anzuwenden. Das Legitimationserfordernis des Besitzers des Grundschuldbriefes aus einer zusammenhängenden auf einen eingetragenen Gläubiger zurückführenden Reihe von öffentlich beglaubigten Abtretungserklärungen kann nicht ersetzt werden durch die zusätzlich eingereichte Löschungsbewilligung des eingetragenen Gläubigers. Denn gerade der für den öffentlichen Glauben erforderliche Nachweis der lückenlosen Urkundenkette von dem nicht eingetragenen Briefbesitzer zu dem im Grundbuch Eingetragenen

kann auf diese Weise nicht geführt werden.

Einer Entscheidung über die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens bedarf es nicht, da sich die Kostentragungspflicht aus der Anwendung gesetzlicher Vorschriften ergibt, §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG.

Die Festsetzung des Beschwerdewertes auf den Nennbetrag der Briefgrundschuld beruht auf den §§ 61 Abs. 1, 53 Abs. 1 GNotKG.

Die Rechtsbeschwerde war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 GBO nicht vorliegen. Weder ist die Sache von grundsätzlicher Bedeutung, noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts.

Eine Beschwerde gegen die Nichtzulassung ist nicht eröffnet (Demharter, aaO, § 78 Rz. 12; Keidel/Meyer-Holz, FamFG, 18. A., § 70 Rz. 41).
