

letzte Aktualisierung: 22.10.2020

OLG Hamm, Beschl. v. 18.2.2020 – 15 W 452/19

GBO §§ 41, 42; BGB §§ 1192 Abs. 1, 1162

Löschung eines Grundpfandrechts bei Vorlage eines rechtskräftigen Ausschließungsbeschlusses

Hat der Veräußerer eines Grundstücks, der sich zur lastenfreien Übertragung des Eigentums an diesem Grundstück verpflichtet hat, in gewillkürter Verfahrensstandschaft für den Grundpfandrechtsgläubiger einen rechtskräftigen Ausschließungsbeschluss erwirkt, wonach der Grundpfandrechtsbrief für kraftlos erklärt worden ist, und hat der Veräußerer eine beglaubigte Abschrift dieses Ausschließungsbeschlusses an den Erwerber überlassen, darf das Grundbuchamt die Löschung des betreffenden Grundpfandrechts nicht von einem weiteren, von dem Erwerber zu erwirkenden Ausschließungsbeschluss abhängig machen.

Oberlandesgericht Hamm, 15 W 452/19

Datum: 18.02.2020
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 452/19
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2020:0218.15W452.19.00

Schlagworte: Grundpfandrechtsbrief, Ausschließungsbeschluss, Verfahrensstandschaft
Normen: GBO §§ 41, 42; BGB §§ 1192 Abs.1, 1162
Leitsätze: Hat der Veräußerer eines Grundstücks, der sich zur lastenfreien Übertragung des Eigentums an diesem Grundstück verpflichtet hat, in gewillkürter Verfahrensstandschaft für den Grundpfandrechtsgläubiger einen rechtskräftigen Ausschließungsbeschluss erwirkt, wonach der Grundpfandrechtsbrief für kraftlos erklärt worden ist, und hat der Veräußerer eine beglaubigte Abschrift dieses Ausschließungsbeschlusses an den Erwerber überlassen, darf das Grundbuchamt die Löschung des betreffenden Grundpfandrechts nicht von einem weiteren, von dem Erwerber zu erwirkenden Ausschließungsbeschluss abhängig machen.

Tenor: Die angefochtene Zwischenverfügung wird aufgehoben.

G r ü n d e : 1

I. 2

Die Beteiligten zu 3) bis 5) sind die ehemaligen Eigentümer des im Rubrum bezeichneten Grundstücks. 3

In Abteilung III sind die folgenden hier relevanten Eintragungen vorhanden: 4

unter der laufenden Nr.2 eine Briefgrundschuld für die M Bausparkassen , 5

unter der laufenden Nr.5 eine Briefhypothek für die O Lebensversicherungs-Aktiengesellschaft, 6

unter der laufenden Nr.6 eine Briefhypothek für die N-Bank e. G. 7

Mit notariellem Vertrag vom 26.06.2018 (UR-Nr.##8/2018 des Notars G in C) veräußerten die Beteiligten zu 3) bis 5) das Grundstück an die Beteiligten zu 1) und 2). In dem 8

notariellen Vertrag verpflichteten sich die Beteiligten zu 3) bis 5) gegenüber den Beteiligten zu 1) und 2), das Grundstück frei von in Abteilung III vorhandenen Belastungen zu übertragen („Die in Abteilung III vorhandenen Belastungen sind zu löschen.“). Dem Antrag auf Eintragung des Eigentümerwechsels war hinzugefügt, dass eine Löschung der vorbezeichneten Rechte nach Durchführung des Aufgebotsverfahrens beantragt werde. Seit dem 28.09.2018 sind die Beteiligten zu 1) und 2) als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Die Beteiligten zu 3) bis 5) haben vor dem Amtsgericht Bad Berleburg in Bezug auf die vorbezeichneten Grundpfandrechte Aufgebotsverfahren nach §§ 1162 ff. BGB, §§ 467 ff. FamFG eingeleitet. Mit den jeweils seit dem 4.06.2019 rechtskräftigen Ausschlussbeschlüssen jeweils vom 28.03.2019 hat das Amtsgericht die Hypothekenbriefe und den Grundschuldbrief für kraftlos erklärt (14 II 15/18, 14 II 16/18 und 14 II 17/18). 9

Mit Schreiben vom 7.06.2019 haben die Beteiligten zu 1) und 2) unter Bezugnahme auf die von ihnen und den Beteiligten zu 3) und 5) in der notariellen Urkunde vom 26.06.2018 abgegebenen Löschanträge und unter Beifügung der von den eingetragenen Grundpfandrechtsgläubigern abgegebenen Lösungsbewilligungen sowie von beglaubigten Abschriften der mit Rechtskraftvermerk versehenen Ausschlussbeschlüsse die Löschung der Grundpfandrechte beantragt. 10

Mit Zwischenverfügung vom 27.06.2019 hat das Grundbuchamt die Löschung davon abhängig gemacht, dass entweder die Grundpfandrechtsbriefe oder „verwertbare Ausschlussbeschlüsse“ vorgelegt werden. Hierzu hat es in rechtlicher Hinsicht ausgeführt, die von den Beteiligten zu 3) und 5) erwirkten Ausschlussbeschlüsse würden nicht zugunsten der Beteiligten zu 1) und 2) Wirkung entfalten. 11

Gegen diese in Beschlussform erlassene Zwischenverfügung richtet sich die Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2), der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 8.11.2019 nicht abgeholfen und die es dem Senat zur Entscheidung vorgelegt hat. 12

II. 13

Die zulässige Beschwerde ist auch in der Sache begründet und führt zur Aufhebung der Zwischenverfügung. Das Grundbuchamt kann die beantragten Löschungen nicht von der Vorlage der Grundpfandrechtsbriefe oder von durch die Beteiligten zu 1) und 2) erwirkten Ausschlussbeschlüsse abhängig machen. 14

Nach § 41 Abs. 2 Satz 2 und §§ 42 Satz 1, 41 Abs.2 S.2 GBO reicht im Verfahren auf Löschung der Briefhypothek bzw. der Briefgrundschuld an der Stelle der Vorlage des entsprechenden Briefes die Vorlage eines Ausschlussbeschlusses (Bauer/Schaub /Schneider, GBO, 4. Auflage, § 41 Rn.41). Die von den früheren Eigentümern als ursprünglich Verpflichtete der eingetragenen Grundpfandrechte erwirkten Ausschlussbeschlüsse wirken auch für die mittlerweile im Grundbuch eingetragenen Eigentümer als nunmehr Verpflichtete. Aufgrund der vertraglichen Regelungen zwischen den Beteiligten zu 1) und 2) auf der einen Seite und den Beteiligten zu 3) bis 5) auf der anderen Seite waren die letzteren Beteiligten ja gerade zu einer lastenfreien Verschaffung des Grundbesitzes verpflichtet. Die von ihnen betriebenen Ausschlussverfahren dienten daher - wie aus der notariellen Urkunde ersichtlich - gerade den beiderseitigen Interessen. Dass die bisherigen Eigentümer in gewillkürter Verfahrensstandschaft für den Grundschuldgläubiger ein Aufgebotsverfahren (weiter) durchführen dürfen, wenn sie sich – wie hier – gegenüber den Erwerbern zu einer lastenfreien Verschaffung des Eigentums verpflichtet haben, ist allgemein anerkannt (vgl. nur: OLG München FGPrax 2011, 47). 15

Bei dieser Konstellation wäre es sinnwidrig, wenn man nunmehr von den Beteiligten zu 1) 16

und 2) die Herbeiführung von weiteren Ausschlussbeschlüssen verlangen würde. Dementsprechend haben die Beteiligten zu 3) bis 5) die von ihnen erwirkten Ausschlussbeschlüsse in beglaubigter Ausfertigung den Beteiligten zu 1) und 2) zur Durchführung des Lösungsverfahrens überlassen.

Soweit sich das Grundbuchamt auf den Beschluss des OLG München vom 12.08.2016 (Rechtspfleger 2017, 146) beruft, war die diesem Beschluss zugrunde liegende Konstellation völlig anders. Den Ausschlussbeschluss hatten dort gerade nicht die an der Eigentumsübertragung beteiligten Personen erwirkt, sondern ein Dritter, der sich berühmte, Gläubiger des Grundpfandrechts zu sein, aber einen Brief zum Nachweis nicht vorlegen konnte. Der die Löschung beantragende Eigentümer konnte in dem dortigen Verfahren auch keine ihm von dem Antragsteller des Aufgebotsverfahrens überlassene Ausschlussbeschlüsse vorlegen, sondern hatte die Beiziehung der Aufgebotsakten beantragt. 17

Wegen des Erfolgs der Beschwerde sind Entscheidungen zu den Kosten, zur Wertfestsetzung und zur Zulassung der Rechtsbeschwerde nicht veranlasst. 18