



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 36/12

vom

10. Mai 2012

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GBO § 19, § 27 Satz 1

Zu der Löschung einer Grundschuld an einem herrenlosen Grundstück bedarf es weder der Zustimmung eines für den Eigentümer handelnden Pflegers noch der des früheren Eigentümers.

BGH, Beschluss vom 10. Mai 2012 - V ZB 36/12 - OLG Frankfurt/Main
AG Fritzlar

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 10. Mai 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der beteiligten Gläubigerin werden der Beschluss des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 5. Januar 2012 und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Fritzlar - Grundbuchamt - vom 22. März 2011 aufgehoben.

Das Amtsgericht Fritzlar - Grundbuchamt - wird angewiesen, den Vollzug des Antrags auf Löschung der in Abt. III Nr. 1 eingetragenen Grundschuld nicht aus den in der genannten Zwischenverfügung angeführten Gründen zu verweigern, soweit diese auf das Erfordernis einer Zustimmung des Eigentümers bezogen sind.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 3.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Zugunsten der Beteiligten sind an dem im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundstück sechs Grundschulden eingetragen. Die Eigentümerin

gab das Eigentum an dem Grundstück durch Verzicht gemäß § 928 Abs. 1 BGB auf. Die Beteiligte beantragt die Löschung der in Abteilung III Nr. 1 des Grundbuchs eingetragenen Grundschuld unter Vorlage der Löschungsbewilligung, weil sie aus dem in Abteilung III Nr. 2 eingetragenen Recht die Zwangsversteigerung betreibt. Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 22. März 2011 darauf hingewiesen, dass die Löschung die Zustimmung des Eigentümers voraussetze und diese gegebenenfalls im Klagewege zu ersetzen sei. Die Beschwerde hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Dagegen wendet sich die Beteiligte mit der Rechtsbeschwerde, mit der sie erreichen will, dass das Grundbuchamt die Löschung nicht aus den in der Zwischenverfügung genannten Gründen verweigern darf.

II.

- 2 Das Beschwerdegericht meint, die Löschungsbewilligung des Gläubigers reiche für die Löschung einer Grundschuld an einem herrenlosen Grundstück nicht aus. Weil ein gegenwärtiger Eigentümer nicht existiere, müsse die gemäß § 27 GBO erforderliche Zustimmung des Eigentümers im Klageverfahren ersetzt werden, indem gemäß § 58 ZPO ein Pfleger eingesetzt werde. Grund für das Zustimmungserfordernis sei der Schutz des möglicherweise fortbestehenden Interesses des Eigentümers an dem Erhalt einer Eigentümergrundschuld oder eines entsprechenden Anwartschaftsrechts. Es müsse verhindert werden, dass Interessen des früheren Eigentümers, des Aneignungsberechtigten oder ablösungsberechtigter Dritter, die bereits Zahlungen auf die Grundschuld geleistet hätten, bei der Löschung unberücksichtigt blieben.

III.

3 Die gemäß § 78 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde hat Erfolg. Zu Unrecht nimmt das Beschwerdegericht an, dass ein Pfleger die Interessen des Eigentümers wahrzunehmen und die Zustimmung zu der Löschung der Grundschuld zu erteilen hat.

4 1. Gemäß § 27 Satz 1 GBO darf eine Grundschuld nur mit Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks gelöscht werden. Nach dem Wortlaut der Norm bedarf es bei einem herrenlosen Grundstück keiner Zustimmung, weil der Eigentümer im Zeitpunkt der Löschung gemeint ist (Bauer/v. Oefele/Kohler, GBO, 2. Aufl., § 27 Rn. 28; Demharter, GBO, 28. Aufl., § 27 Rn. 15; Lemke/Zimmer/Hirche, Immobilienrecht, § 27 GBO Rn. 9; Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 27 Rn. 82). Einen solchen gibt es aufgrund der Dereliktion nicht.

5 2. Eine analoge Anwendung von § 27 Satz 1 GBO auf den Sonderfall der Dereliktion scheidet aus, weil es an einer Regelungslücke fehlt und es der Erteilung der Zustimmung durch einen Pfleger nicht bedarf. § 27 Satz 1 GBO bezweckt allein den Schutz des Eigentümers. Ihm soll ein durch Zahlungen auf das Grundpfandrecht entstandenes, aus dem Grundbuch nicht ersichtliches Eigentümergrundpfandrecht nicht ohne seine Zustimmung genommen werden können (BeckOK-GBO/Holzer, Stand 1.3. 2012, § 27 Rn. 2; Lemke/Zimmer/Hirche, aaO, § 27 Rn. 1; Meikel/Böttcher, aaO, § 27 Rn. 1). Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts schützt die Norm weder den Aneignungsberechtigten als möglichen zukünftigen Eigentümer noch den früheren Eigentümer oder Dritte, die Zahlungen auf die Grundschuld geleistet haben. Das zeigt sich schon daran, dass der Aneignungsberechtigte nach der Aneignung die Zustimmung erteilen kann, ohne auf die Interessen Dritter Rücksicht nehmen zu müssen. Die Einsetzung eines Pflegers wäre sinnlos. Er dürfte bei seiner Entscheidung nur die Interessen des nicht vorhandenen gegenwärtigen

Eigentümers wahrnehmen und sich nicht von denjenigen Dritter leiten lassen. Solche Interessen gibt es nicht, weil zugunsten eines nicht vorhandenen Eigentümers kein Eigentümergrundpfandrecht entstehen kann.

- 6 3. Ebenso wenig ergibt sich aus § 19 GBO ein Bewilligungserfordernis für Dritte (vgl. Lemke/Zimmer/Hirche, aaO, § 27 Rn. 10). Insbesondere die frühere Eigentümerin muss auch dann nicht zustimmen, wenn man mit der überwiegenden Ansicht davon ausgeht, dass sich eine durch Zahlung des Eigentümers auf die Grundschuld entstehende Eigentümergrundschuld mit der Eigentumsaufgabe in eine Fremdgrundschuld umwandelt (Palandt/Bassenge, BGB, 71. Aufl., § 928 Rn. 3; MünchKomm-BGB/Kanzleiter, 5. Aufl., § 928 Rn. 11). Ein solches Recht der früheren Eigentümerin hätte das Grundbuchamt nämlich nur dann zu beachten, wenn es für dessen Entstehung Anhaltspunkte gäbe, durch die die Vermutung gemäß § 891 Abs. 1 BGB zugunsten der Beteiligten als eingetragener Grundschuldgläubigerin widerlegt wäre (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rn. 2757; für den Sonderfall der Höchstbetragshypothek OLG Frankfurt, MittBayNot 1984, 85, 86; Demharter, aaO, § 27 Rn. 15; Meyer-König, Rpfleger 2004, 348, 349 jeweils mwN). Einen solchen Geschehensablauf hat das Beschwerdegericht nicht festgestellt; für ihn ist auch nichts ersichtlich.

IV.

7 Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 131 Abs. 4, § 30
Abs. 2 Satz 1 KostO.

Krüger

Schmidt-Räntsch

RiBGH Dr. Roth ist infolge
Urlaubs an der Unterschrift
gehindert.
Karlsruhe, den 18. Mai 2012
Der Vorsitzende

Krüger

Brückner

Weinland

Vorinstanzen:

AG Fritzlar, Entscheidung vom 22.03.2011 - BW-5025-17 -

OLG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 05.01.2012 - 20 W 162/11 -