

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

OLG Düsseldorf v. 12.08.2020 - I-3 Wx 125/20, ZIP 2020, 1915 = EWIR 2021, 73

Keine Eintragung einer Grundschuld zugunsten eines infolge Verschmelzung erloschenen Rechtsträgers

31.03.2021

Leitsatz

Den auf die Eintragung einer Buchgrundschuld gerichteten Antrag hat das Grundbuchamt zurückzuweisen, wenn die in der Eintragungsbewilligung – wie auch in der Bestellung – als Gläubigerin der Grundschuld bezeichnete Gesellschaft zur Zeit der Abgabe dieser Erklärungen nicht mehr existierte (hier weil sie kurz zuvor in Folge Verschmelzung erloschen und ihr Vermögen auf eine andere Gesellschaft übergegangen war) und weder eine Auslegung der Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO noch deren Umdeutung zu dem im Grundbuchrecht erforderlichen zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führt, dass Gläubiger des Grundpfandrechts der übernehmende Rechtsträger (AG) sein solle.

(amtlicher Leitsatz)

Sachverhalt

Eine Gesellschaft ist als übertragender Rechtsträger mit der Deutsche Bank AG als übernehmendem Rechtsträger verschmolzen worden. Die Umwandlung wurde in das Handelsregister eingetragen.

Etwa zwei Wochen nach der Eintragung kauften die Beteiligten zu 2) von der Beteiligten zu 1) mittels notariell beurkundeten Vertrags auf deren Grundstücken zu errichtendes Wohnungseigentum. Der Vertrag enthielt eine Finanzierungsvollmacht. Außerdem bestellten die Beteiligten zu 2) am selben Tag, im eigenen Namen und aufgrund der Finanzierungsvollmacht für die Beteiligte zu 1) handelnd, eine Buchgrundschuld „für die ... AG, Frankfurt/M.“. Sie bewilligten und beantragten die Eintragung der Grundschuld nebst Zwangsvollstreckungsunterwerfung ins Grundbuch.

Kurz danach beantragte der Verfahrensbevollmächtigte für die Antragsberechtigten die Eintragung der Grundschuld und im Rang folgend eine auflösend bedingte Auflassungsvormerkung.

Das Grundbuchamt nahm die Eintragung der Auflassungsvormerkung vor, wies jedoch den Antrag auf Eintragung der Grundschuld zurück.

Hiergegen legten die Beteiligten Rechtsmittel ein.

Entscheidung

Die gem. § 71 Abs. 1, §§ 72, 73 Abs. 1, 2 S. 1 GBO zulässige Beschwerde blieb in der Sache ohne Erfolg. Das OLG Düsseldorf bestätigte insofern die Entscheidung des Grundbuchamtes.

Zum Zeitpunkt der Eintragungsbewilligung und des Antrags auf Eintragung der Grundschuld war die als Gläubigerin der Grundschuld bezeichnete Gesellschaft unstreitig infolge der Verschmelzung erloschen und ihr

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Vermögen auf die Deutsche Bank AG übergegangen, § 20 Abs. 1 Nr. 2 S. 1, Nr. 1 UmwG.

Der Eintragungsantrag wäre vollzugsfähig gewesen, wenn die Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO dahin ausgelegt werden könnte, dass Gläubigerin des Grundpfandrechts der übernehmende Rechtsträger sein sollte. Dies verneinte das OLG Düsseldorf indes.

Zwar ist die Auslegungsfähigkeit von Grundbucheklärungen grundsätzlich anerkannt, jedoch muss diese zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führen. Nach der Ansicht des Senats war dies im vorliegenden Fall nicht gewährleistet.

Aus einer Gesamtrechtsnachfolge nach § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG lasse sich jenes Ergebnis nicht herleiten, und zwar weder unmittelbar, noch sozusagen in Umkehrung wie in denjenigen Fällen, in denen ein Verstorbener versehentlich als noch lebend behandelt wird; denn auch in diesen Fällen ginge es darum, dass mit der Benennung des Toten in Wahrheit feststehende Erben gemeint sind. Hier jedoch sei die Lage anders, denn es lässt sich nicht ausschließen und erscheint darüber hinaus als naheliegend, dass die Beteiligten oder auch der übernehmende Rechtsträger – die Deutsche Bank AG – bei Kenntnis der Rechtslage die Bestellung und Eintragung der Grundschild zugunsten einer der Zweigniederlassungen der Deutsche Bank AG gewollt hätten.

Hierbei handle es sich um innere Umstände der Beteiligten, die nicht unmittelbar aus der Bewilligung hervorgingen und auch sonst nicht ohne Weiteres nach außen erkennbar sind.

Der Hinweis der Beschwerdebegründung auf eine etwaige Amtslöschung nach § 53 Abs. 1 S. 2 GBO wegen fehlender Feststellbarkeit des Berechtigten könne insofern dahinstehen, da es unter Zugrundelegung der durch den Senat vertretenen Rechtsauffassung erst gar nicht zu einer Eintragung komme. Im Falle einer fehlerhaften Eintragung sei diese im Übrigen nach den hierfür geltenden Regelungen zu behandeln.

Des Weiteren komme auch eine Umdeutung nach § 140 BGB nicht in Betracht, da das Geschäft an sich inhaltlich nicht defizitär war, sondern lediglich die Bestimmung des Berechtigten mangelhaft war. So sei – einer Anmerkung des Notarinstituts zufolge – fraglich, ob eine Umdeutung in solchen Fällen eröffnet sei, wenn nicht das rechtliche Verhältnis zwischen den Beteiligten, sondern die Person des Berechtigten umgedeutet werden soll.

Außerdem ließe sich auch im Wege einer Umdeutung kein sicheres Ergebnis gewinnen, sodass nach den für die Auslegung von Grundbucheklärungen geltenden Maßstäben auch eine Umdeutung nicht in Betracht kam.

Schließlich sei dem Grundbuchamt der Erlass einer rangwahrenden Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 GBO vor Zurückweisung des Antrag verwehrt gewesen, da es hinsichtlich der Grundschildseintragung an einer wirksamen Bewilligung des unmittelbar Betroffenen fehlte. Ob das Grundbuchamt gehalten gewesen wäre, an die Beteiligten vorab eine Hinweis- und Aufklärungsverfügung nach § 28 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 FamFG zu richten, ließ der Senat offen.

Praxishinweis

Um derartige Unklarheiten und das Risiko eines Rangverlustes zu vermeiden, sollten daher – insbesondere dann, wenn Grundpfandrechtsbestellungen im Raum stehen – Vertragspartner stets über erfolgte umwandlungsrechtliche Umstrukturierungen in Kenntnis gesetzt und im Rahmen der Grundbucheklärungen ausdrücklich auf den übernehmenden Rechtsträger Bezug genommen werden.