

KG v. 24.03.2022 - 1 W 2/22, DNotZ 2022, 862

Eintragung einer Grundschuld zugunsten der im Rahmen der Verschmelzung aufnehmenden Gläubigerin

30.06.2023

Leitsatz

Bewilligt der Erwerber eines Grundstücks bzw. Wohnungseigentums in Vollmacht des Veräußerers die Eintragung einer Grundschuld und wird die dort benannte Gläubigerin in der Folgezeit auf einen anderen Rechtsträger verschmolzen, kann die Bewilligung dahin ausgelegt werden, dass der aufnehmende Rechtsträger als Gläubiger der Grundschuld im Grundbuch einzutragen ist (Anschluss an OLG Düsseldorf Beschl. v. 03.03.2021 - 3 W 233/20, juris; Abgrenzung zu OLG Düsseldorf, Beschluss vom 12. August 2020 - I-3 Wx 125/20 - ZIP 2020, 1912 = FGPrax 2021 7 = MittBayNot 2021, 153). (Amtl. Leitsatz)

Sachverhalt

Der Eigentümer und Veräußerer eines Grundstücks bewilligte die Eintragung einer Grundschuld zugunsten einer Gläubigerin (Kreditinstitut), über die der Grundstückserwerber die Immobilie finanzierte. Nach Abgabe der Bewilligungserklärung wurde das Kreditinstitut auf die Beteiligte zu 4 verschmolzen. Das Grundbuchamt hat die Eintragung dieser Gesellschaft als neue Gläubigerin der Grundschuld abgelehnt.

Entscheidung

Das KG gab der Beschwerde statt. Ein Eintragungshindernis liege nicht vor. Im Rahmen der Bewilligung einer Grundschuld sei der Gläubiger so zu bezeichnen, wie er im Grundbuch einzutragen sei. Soll ein Recht für eine AG eingetragen werden, bedürfe es in der Bewilligung mindestens der Angabe ihrer Firma und ihres Sitzes, vgl. § 15 Abs. 1 lit. b. GBV. Diese Angaben zur Gläubigerin seien in der Bewilligung dem Grunde nach enthalten.

Die Gläubigerin sei zwar als Ganzes auf die Beteiligte zu 4 verschmolzen worden, § 2 Nr. 1 UmwG, wonach die übertragende Aktiengesellschaft gem. § 20 Abs. 1 Nr. 2 S. 1 UmwG erloschen sei. Mangels fortbestehender Rechtsfähigkeit könne die Gläubigerin damit nicht eingetragen werden. Hier verhalte es sich so wie bei Verstorbenen, bei denen dann die Erben einzutragen seien, ohne dass es einer an die Rechtslage angepassten neuen oder geänderten Bewilligung bedürfe. Diese gelte entsprechend auch für juristische Personen. Diskutiert werde, ob die zu Gunsten des übertragenden Rechtsträgers erteilte Bewilligung auf den übernehmenden Rechtsträger über gehe (Vossius, in Widmann/Mayer, UmwG, 2002, § 20 Rn. 191) oder die Bewilligung dahingehend ausgelegt werden müsse (OLG Düsseldorf, Beschl. v. 03.03.2021 - 3 W 233/20, juris).

Das KG bezweifelt aufgrund des rein verfahrensrechtlichen Charakters der Bewilligung, ob diese mit der Verschmelzung ohne Weiteres auf den übernehmenden Rechtsträger im Rahmen der damit verbundenen Gesamtrechtsnachfolge übergehe. Einer Auslegung sei sie allerdings zugänglich.

Im Hinblick auf den Bestimmtheitsgrundsatz und das Erfordernis urkundlich belegter Eintragungsgrundlagen könne im Grundbuchverfahren eine Auslegung nur erfolgen, wenn sie zu einem zweifelsfreien und eindeutigen

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Ergebnis führe. Dabei sei auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung ergebe. Außerhalb der Urkunde liegende Umstände dürften nur insoweit herangezogen werden, als sie für jedermann ohne Weiteres erkennbar seien. Im zu entscheidenden Fall sei die Bewilligung zweifellos dahin auszulegen, dass sie nicht von der Bedingung der Fortexistenz der dort bezeichneten Gläubigerin bis zur Eintragung der Grundschild abhängig gemacht werden sollte, sondern auch die - unmittelbare - Eintragung der Beteiligten zu 4 als ihrer Gesamtrechtsnachfolgerin umfasste. Dem Veräußerer sei es nicht darauf angekommen, welches Kreditinstitut den Kauf letztlich finanzieren würde. Die Beteiligte zu 4 ist aufgrund der Gesamtrechtsnachfolge an die der Bewilligung der Grundschild zugrundeliegenden schuldrechtlichen Vereinbarungen gebunden.

Zu einem anderen Ergebnis sei zwar die vom GBA zitierten Entscheidung des OLG Düsseldorf v. 12.08.2020 - I-3 Wx 125/20 (ZIP 2020, 1915) gekommen. Hier sei aber die Grundschild für das übertragende Kreditinstitut erst nach der Eintragung seiner Verschmelzung mit dem übernehmenden Kreditinstitut im Handelsregister bewilligt worden.

Vorliegend erfolgte die Bewilligung vor dem Vollzug der Verschmelzung durch Eintragung im HR, somit zu einem Zeitpunkt, in dem das als Gläubigerin bezeichnete Kreditinstitut noch als juristische Person existierte. Sein Vermögen sei erst danach auf die Beteiligte zu 4 übergegangen.

Praxishinweis

Für dies hier vertretene Ansicht liegen nun drei Beschlüsse von Obergerichten vor: der hier besprochene, und zwei Entscheidungen des OLG Düsseldorf (OLG Düsseldorf v. 03.03.2021 - 3 W 233/20, BeckRS 2021, 44759; OLG Düsseldorf Beschl. v. 03.03.2021 -3 W 233/20, juris). Diesen Entscheidungen ist im Ergebnis beizupflichten. Die genannte Parallele zur Handhabung bei natürlichen Personen ist stimmig. In der Praxis haben Veräußerer und Erwerber keinerlei Einfluss auf den Zeitpunkt der Eintragung. Es kann ihnen nicht das Risiko der zeitlichen Abfolge von Grundbucheintragung und Umwandlungseintragung aufgebürdet werden.

Weiterhin besteht aber die Frage, ob man das richtige Ergebnis über eine Auslegung der Bewilligung erreicht, oder ob sie mit Eintragung der Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger übergeht.