OLG München, Beschluss v. 24.11.2025 – 34 Wx 244/25 e

Titel:

Ablösungsrecht eines Wohnungseigentümers für Zwangssicherungshypothek auf einer anderen Wohnung

Normenketten:

BGB § 268 Abs. 3, § 401, § 412, § 1150
ZPO § 130a

Leitsätze:

Dem Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft steht gegenüber dem Gläubiger der auf einer anderen Wohnungs-/Teileigentumseinheit lastenden Zwangssicherungshypothek jedenfalls dann in entsprechender Anwendung von § 268 Abs. 3 BGB ein Ablösungsrecht zu, wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft nur aus Familienmitgliedern besteht. (Rn. 18 – 20)
Für die Anbringung der für die Übermittlung aus dem beA erforderlichen einfachen Signatur ist es nicht erforderlich, das Dokument handschriftlich zu signieren und einzuscannen, eine gescannte Unterschrift genügt. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beschwerde, Eintragung, Bewilligung, Grundbuchamt, Sondereigentum, Zwangsvollstreckung, Wohnung, Ablehnung, Forderung, Rechtsmittel, Aufteilungsplan, Form, Nachweis, Berichtigung, Kosten des Verfahrens, Nachweis der Unrichtigkeit, entsprechende Anwendung, beA, einfache Signatur, Zwangssicherungshypothek, Ablösungsrecht

Fundstellen:

MDR 2026, 472
RPfleger 2026, 201
LSK 2025, 32364
FGPrax 2026, 64
ZWE 2026, 138

Tenor

1. Die Beschwerde des Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts Traunstein – Grundbuchamt – vom 04.08.2025 wird zurückgewiesen.

2. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe

I.

1
Der Beteiligte begehrt die Löschung einer Zwangssicherungshypothek wegen Grundbuchunrichtigkeit. He. M. und Hi. M. waren Miteigentümer eines Wohngrundstücks. Mit notarieller Erklärung vom 17.01.2000 teilten sie das Grundstück gemäß § 8 WEG auf und veräußerten an ihren Sohn C. M. einen Miteigentumsanteil von 1/3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichnet. C. M. wurde am 06.04.2000 als Eigentümer eingetragen. Den anderen Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichnet behielten die Eltern zu Miteigentum zu je 1/2. Am Anteil des C. M. wurde am 29.07.2003 in Abteilung III unter der laufenden Nummer 5 für die K. H. GmbH eine Zwangssicherungshypothek in Höhe von 1.557,38 € eingetragen. C. M. verstarb. Nach Ausschlagung durch die gesetzlichen Erben wurde der Beteiligte, der …, am 16.11.2005 als Eigentümer eingetragen.

2
Mit Schriftsatz seines anwaltlichen Vertreters vom 04.10.2023 beantragte der Beteiligte, das Grundbuch gemäß § 894 BGB zu berichtigen. Die noch im Grundbuch eingetragene Gläubigerin habe bereits ihre

Zustimmung zur Löschung erteilt, nachdem deren Forderungen beglichen worden seien. Zugleich wurde die Bestätigung des damaligen Prozessbevollmächtigten vom 07.09.2023 vorgelegt, dass die Forderung beglichen sei, ebenso der Originaltitel gegen den damaligen Schuldner. Da die Gläubigerin nicht mehr existiere, könne von dieser keine Löschungsbewilligung erreicht werden. Sie sei nach Liquidation im Jahre 2012 aus dem Handelsregister gelöscht worden. Zugleich wurde ein aktueller Auszug aus dem Firmenregister der Republik Österreich vorgelegt.

3
Mit Schreiben vom 23.11.2023 wies das Grundbuchamt darauf hin, dass die eingereichten Unterlagen für eine nachgewiesene Unrichtigkeit nicht ausreichen und eine löschungsfähige Quittung oder aber eine Nachtragsliquidation erforderlich sei. Daraufhin teilte der anwaltliche Vertreter des Beteiligten unter dem 24.11.2023 mit, die Forderung der Gläubigerin sei durch die Zahlung der Mutter des Voreigentümers beglichen, es lägen der Originaltitel sowie die Bestätigung des damaligen Prozessbevollmächtigten vom 07.09.2023 vor. Mit Zwischenverfügung vom 03.04.2025 unter Fristsetzung bis zum 03.05.2025 wies das Grundbuchamt darauf hin, dass die Löschung einer eingetragenen Zwangshypothek im Wege der Grundbuchberichtigung gemäß § 22 GBO den Nachweis der Unrichtigkeit in der Form des § 29 GBO voraussetze. Das vorgelegte Schreiben des Herrn Rechtsanwalts S., wonach die Forderung beglichen worden sei, sei keine löschungsfähige Quittung. Zur Löschung der Zwangssicherungshypothek werde um Vorlage einer form- und inhaltsgerechten löschungsfähigen Quittung bzw. einer Löschungsbewilligung gebeten. Nach fruchtlosem Fristablauf wies das Grundbuchamt den Antrag mit Beschluss vom 04.08.2025 zurück.

4
Mit per beA eingereichtem Schriftsatz vom 29.08.2025 – mit einfacher Signatur des Verfassers und maschinenschriftlicher Wiedergabe dessen Namens am Ende des Schriftsatzes – legte der anwaltliche Vertreter des Beteiligten Beschwerde ein. Er argumentiert, die Gläubigerin K. H. GmbH sei in Österreich abgemeldet. Der ehemalige Geschäftsführer sei nicht mehr auffindbar. Es könne keine Nachtragsliquidation beantragt werden. Außerdem seien Belege vorgelegt, dass die Forderung von der Mutter des Voreigentümers beglichen und die Titel vom ehemaligen Anwalt herausgegeben worden seien.

5
Das Grundbuchamt hat dem Rechtsbehelf mit Beschluss vom 04.09.2025 nicht abgeholfen. Zum einen erfülle die Beschwerdeschrift nicht die Formvorschriften des § 73 Abs. 2 GBO i. V. m. § 14 Abs. 3 FamFG i. V. m. § 130a ZPO. Zum anderen werde weiterhin an der Zwischenverfügung und dem Zurückweisungsbeschluss festgehalten.

II.

6
Der zulässige Rechtsbehelf bleibt in der Sache ohne Erfolg.

7
1. Das Rechtsmittel ist zulässig, insbesondere ist gegen die Zurückweisung des Eintragungsantrags die Beschwerde statthaft, § 71 GBO. Auch gegen die Ablehnung des Antrags auf Berichtigung einer Eintragung wegen nachträglicher Unrichtigkeit findet gemäß § 71 Abs. 1 GBO die unbeschränkte Beschwerde statt (Senat, Beschluss vom 08.10.2024 – 34 Wx 234/24 e = FGPrax 2024, 253, 254; OLG Düsseldorf FGPrax 2014, 8, 9; Demharter, GBO, 33. Auflage, § 71 Rn. 29; Hügel/Holzer, GBO, 5. Auflage, § 22 Rn. 100).

8
Die Beschwerde ist auch – anders als das Grundbuchamt meint – formgerecht i.S.d. § 73 Abs. 2 GBO i. V. m. § 14 Abs. 3 FamFG i V.m. § 130a Abs. 3 ZPO erhoben. Zwar ist das elektronische Dokument ausweislich des Prüfvermerks nicht mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen. Für die einfache Signatur eines Schriftsatzes gemäß § 130a Abs. 3 Satz 1 Alt. 2 ZPO genügt es allerdings, wenn am Ende des Schriftsatzes der Name des Verfassers – wie hier – maschinenschriftlich wiedergegeben ist (BGH BeckRS 2023, 38726; BGH NJW 2022, 3512). Die erfolgreiche Übersendung eines Schriftsatzes an ein Gericht per beA setzt eine vorherige drucktechnische Ausfertigung dieses Schriftsatzes nicht voraus. Für die Anbringung der für die Übermittlung aus dem beA erforderlichen einfachen Signatur ist es nicht erforderlich, das Dokument handschriftlich zu signieren und einzuscannen.

9

2. Die Beschwerde ist allerdings im Ergebnis unbegründet.

10
Die Berichtigung nach § 22 Abs. 1 GBO setzt voraus, dass entweder die Bewilligung des Berechtigten vorliegt oder die Unrichtigkeit nachgewiesen ist. Beides ist nicht der Fall.

11
a) Berichtigungsbewilligungen gemäß § 19 GBO genügen für eine Eintragung, wenn gleichzeitig die zu berichtigende Grundbuchunrichtigkeit schlüssig dargetan ist (Senat, Beschluss vom 27.11.2012 – 34 Wx 406/12 = BeckRS 2013, 1172). Unabhängig von Letzterem liegt hier eine hinreichende Berichtigungsbewilligung nicht vor.

12
Die Löschung einer Hypothek setzt neben der Zustimmung des Grundstückseigentümers gemäß § 27 Satz 1 GBO auch die Bewilligung des Rechtsinhabers gemäß § 19 GBO voraus, und zwar jeweils in der Form des § 29 GBO. aa) Es fehlt schon die Bewilligung des Rechtsinhabers in der Form des § 29 GBO.

13
Rechtsinhaber ist insoweit jeweils der wahre Berechtigte (BayObLGZ 1992, 341, 342).

14
Allerdings gilt auch im Grundbuchverfahren § 891 Abs. 1 BGB. Danach wird vermutet, dass demjenigen, für den im Grundbuch ein Recht eingetragen ist, das Recht zusteht. Die Vermutung entfällt, wenn die Unrichtigkeit der Eintragung sicher feststeht (BayObLG NJW-RR 1991, 1398; Bauer/Schaub/Kilian, GBO, 5. Auflage, § 19 Rn. 141; Demharter § 19 Rn. 46; MüKoBGB/H. Schäfer, 9. Auflage, § 891 Rn. 14).

15
Der frühere anwaltliche Vertreter der Hypothekengläubigerin hat mit Schreiben vom 07.09.2023 erklärt, dass die Forderung beglichen wurde. Der anwaltliche Vertreter des Beteiligten wiederum erklärte, die Mutter des nach Aktenlage wohl im Jahr 2005 verstorbenen Voreigentümers habe die Schuld bezahlt. Wann die Mutter bezahlt hat, wird nicht vorgetragen. Da aber die Eltern des Voreigentümers die Erbfolge nach ihrem Sohn ausgeschlagen haben, dürfte die Mutter noch zu Lebzeiten ihres Sohnes die Forderung beglichen haben. Aus den vorgelegten Unterlagen ergibt sich weiter, dass die Hypothekengläubigerin, eine GmbH nach österreichischem Recht, nach Liquidation am 27.07.2012 im Firmenregister des Landesgerichts Salzburg gelöscht wurde.

16
Daraus folgt: Die Vermutung nach § 891 Abs. 1 BGB ist dadurch widerlegt, dass das Erlöschen der gesicherten Ansprüche durch Erklärung vom 07.09.2023 bestätigt wird, weil damit die eingetragene Gläubigerin nicht mehr Inhaberin der Hypothek war. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob es sich bei dieser Erklärung um eine – gegebenenfalls löschungsfähige – Quittung i. S. der Legaldefinition des § 368 Satz 1 BGB handelt, obwohl der Empfang der geschuldeten Leistung nicht ausdrücklich erwähnt ist. Denn schon allein durch die Bestätigung des Erlöschens des gesicherten Anspruchs und die zeitliche Abfolge steht mit Sicherheit fest, dass die eingetragene Hypothekengläubigerin zum Zeitpunkt der Bewilligung am 07.09.2023 zu dieser Erklärung nicht mehr berechtigt war (vgl. Senat, Beschluss vom 28.02.2011 – 34 Wx 101/10 = FGPrax 2011, 112, 113; OLG Köln Rpfleger 1964, 149; Bauer/Schaub/Schäfer § 27 Rn. 23).

17
Eine Erklärung des Hypothekengläubigers, in der dieser sich für befriedigt erklärt, aber den Zahlenden nicht erkennen lässt, reicht zur Löschung der Hypothek nicht aus (OLG Frankfurt a. M. NJOZ 2018, 567 Rn. 15, 16; OLG Hamm FGPrax 2005, 58; Demharter § 27 Rn. 20 ff.; Schöner/Stöber, GbR, 16. Auflage, Rn. 2727 ff.). Daran ändert sich auch dadurch nichts, dass der Beteiligte selbst mit Schriftsatz vom 24.11.2023 ergänzt hat, die Mutter des Voreigentümers habe die Hypothekengläubigerin befriedigt. Eine Befriedigung durch einen Dritten führt nämlich nur dann zu einem Erlöschen der Forderung und dem Entstehen einer Eigentümergrundschuld (§§ 362 Abs. 1, 1163 Abs. 1 Satz 2, 1177 Abs. 1 BGB), wenn dem Dritten kein Ablösungsrecht zusteht. Der Beteiligte übersieht im vorliegenden Fall aber eine Sonderkonstellation: Die Mutter ist nicht nur Dritte, sondern auch Miteigentümerin der weiteren Sondereigentumseinheit und es handelt sich um eine Wohnungseigentümergemeinschaft, die nur aus nahen Familienmitgliedern besteht. Wäre die Mutter „nur“ Dritte, würde die Begleichung der Schuld an die Forderungsinhaberin und

eingetragene Hypothekengläubigerin zu einem Erlöschen der Forderung und zur Entstehung einer Eigentümergrundschuld führen.

18
Der vorliegende Fall ist jedoch im Hinblick auf §§ 268, 1150 BGB anders zu beurteilen: Betreibt der Gläubiger die Zwangsvollstreckung in einen dem Schuldner gehörenden Gegenstand, so räumt § 268 BGB jedem, der Gefahr läuft, durch die Zwangsvollstreckung ein Recht an dem Gegenstand zu verlieren, ein Recht, den Gläubiger zu befriedigen, ein. Als denkbare Rechte, die im Rahmen der Zwangsvollstreckung verloren gehen könnten, kommen nach allgemeiner Ansicht nur dingliche Rechte in Betracht (vgl. RGZ 167, 298, 299). Dagegen berechtigen schuldrechtliche Ansprüche oder bestehende schuldrechtliche Verhältnisse, die im Zuge der Verwertung des Gegenstands nicht mehr erfüllt werden können, nicht zur Ablösung nach § 268 BGB. Die Stellung als Miteigentümer genügt (MüKoBGB/Krüger, 10. Auflage, § 268 Rn. 6), ebenso die Stellung als Mitgesellschafter (Staudinger/Kolbe, BGB, 2025, § 268 Rn. 28 zu § 133 HGB a. F. und § 725 BGB a. F.).

19
Soweit ersichtlich ist allerdings die Frage, ob einem anderen Wohnungseigentümer, der den Gläubiger einer Zwangssicherungshypothek befriedigt, ein Ablösungsrecht zusteht, noch nicht obergerichtlich entschieden. Gewichtige Stimmen in der Literatur (BeckOGK/Krafka, Stand 01.10.2025, § 268 Rn. 14; MüKoBGB/Krüger § 268 Rn. 6; BeckOK BGB/Lorenz, 76. Ed. 01.11.2025, § 268 Rn. 6; NK-BGB/Schwab, 4. Auflage, § 268 Rn. 7; Staudinger/Kolbe § 268 Rn. 28) bejahen bei Mitgliedschaftsrechten ein Ablösungsrecht in (zumindest entsprechender) Anwendung von § 268 BGB mit dem Argument, dass dadurch die Auflösung der Gesellschaft verhindert werden könne. Insbesondere Krafka in BeckOGK geht auf die Eigentümergemeinschaft ein: Ein Miteigentümer werde zwar nicht sofort, aber durchaus deshalb von einer Zwangsversteigerung unmittelbar betroffen durch die veränderte Zusammensetzung der Eigentümergemeinschaft. Soweit in der Entscheidung RGZ 167, 298 vertreten wird, auch bei Erbengemeinschaften werde eine Veränderung der Zusammensetzung hingenommen, so weicht die hier gegebene Fallgestaltung in einem wesentlichen Punkt ab: In dem Fall, den das Reichsgericht zu entscheiden hatte, war die Erbengemeinschaft von vornherein auf Auseinandersetzung ausgerichtet. Konsequenterweise hat das Oberlandesgericht Karlsruhe (NJW-RR 1992, 713) in einem Fall, in dem die Auseinandersetzung der Miterbengemeinschaft vertraglich auf Dauer ausgeschlossen war, eine entsprechende Anwendung des § 268 Abs. 3 BGB mit dem Argument bejaht, erkennbarer Vertragszweck sei der Erhalt der Immobilien in Familienbesitz. Ein Eindringen eines Dritten kann nur bei Bejahung eines Ablösungsrechts verhindert werden. Dieser Aspekt überzeugt und ist auch im vorliegenden Fall heranzuziehen. Der Senat bejaht deshalb für den Fall, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft nur aus Familienmitgliedern besteht, ein Ablösungsrecht der anderen Wohnungseigentümer. Dies hat zur Folge, dass mit der Befriedigung der eingetragenen Gläubigerin die Forderung in entsprechender Anwendung von § 268 Abs. 3 BGB und die Hypothek (§§ 1153, 401, 412 BGB) auf die Mutter übergegangen sind.

20
Eine Löschungsbewilligung der Mutter in der durch § 29 Abs. 1 GBO vorgeschriebenen Form wurde jedoch nicht vorgelegt und kann, da es sich um die Erklärung einer unmittelbar Betroffenen handelt, auch nicht nachgeholt werden. Es kann nicht Gegenstand einer Zwischenverfügung sein, einem Antragsteller die Einreichung einer noch gar nicht abgegebenen Eintragungsbewilligung aufzuerlegen (Senat, Beschluss vom 20.08.2024 – 34 Wx 192/24e = FGPrax 2024, 212; Senat, Beschluss vom 21.03.2017 – 34 Wx 22/17 = BeckRS 2017, 105160; BayObLG NJW-RR 2004, 1533; Hügel/Zeiser § 18 Rn. 17).

21
Eine Löschungsbewilligung der eingetragenen Hypothekengläubigerin und folglich eine Nachtragsliquidation ist demgegenüber – anders als das Grundbuchamt meint – nicht erforderlich.

22
bb) Es fehlt zudem an einer Zustimmung des Beteiligten nach § 27 Satz 1 GBO in der Form des § 29 Abs. 3 GBO. Zwar kann sich der Beteiligte gemäß § 10 Abs. 1 FamFG anwaltlich vertreten lassen, dies ändert allerdings nichts daran, dass die Erklärung des Beteiligten von der vertretungsberechtigten Behörde in der Form des § 29 Abs. 3 GBO abgegeben werden muss (OLG Schleswig BeckRS 2021, 38119; BayObLGZ 1973, 220; KG FGPrax 2009, 201; Bauer/Schaub § 13 Rn. 95).

23

b) Ebenso ist die Löschung der eingetragenen Zwangssicherungshypothek im Wege der Grundbuchberichtigung gemäß § 22 Abs. 1 GBO aufgrund Unrichtigkeitsnachweises nicht möglich. Dies würde voraussetzen, dass das Grundbuch durch die beantragte Löschung richtig wird. Dieser Nachweis ist derzeit in der gemäß § 29 Abs. 1 GBO erforderlichen Form nicht geführt.

III.

24
Eine Kostenentscheidung ist nicht erforderlich, weil der Beteiligte die gerichtlichen Kosten des Verfahrens bereits kraft Gesetzes zu tragen hat, § 22 Abs. 1, § 25 Abs. 1 GNotKG.

25
Eine Geschäftswertfestsetzung erübrigt sich gemäß § 79 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 GNotKG, der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens entspricht nämlich dem Nennbetrag des Grundpfandrechts, § 53 Abs. 1 GNotKG.

26
Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen vor, da die Rechtsfrage, ob einem Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft ein Ablösungsrecht bei der Zwangsvollstreckung in einen anderen Anteil zusteht, bislang nicht höchstrichterlich entschieden ist.