

## Streitwert bei Löschung eines Grundpfandrechts mit nicht mehr (voll) valutierender Forderung

Von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Henry Euba, Stralsund

### Inhalt

- |  |  |
|--|--|
| I. Problemstellung                         | 1. Abstellen auf den Nominalwert der Forderung             |
| II. Die Auffassung des BGH                 | 2. Abstellen auf den noch valutierenden Teil der Forderung |
| III. Rechtsprechung der Oberlandesgerichte | IV. Standpunkt des BVerfG                                  |

### I. Problemstellung

Folgender Ausgangsfall soll die betreffende Situation deutlich machen:

Zu Lasten des A ist im Grundbuch eine Sicherungshypothek in Höhe von 500.000 € eingetragen. Die der Hypothek zugrunde liegende Forderung des B ist von A jedoch bereits in Höhe von 495.000 € durch Zahlung beglichen worden. Die Parteien streiten sich nur noch darum, ob auch der Restbetrag in Höhe von 5.000 € durch Aufrechnung erloschen ist. A nimmt nun B gerichtlich auf Bewilligung der Löschung der Hypothek in Anspruch.

Geht man bei der Bemessung des Gebührenstreitwertes vom Nominalwert der Hypothek aus, dann sind auf 500.000 € allein an Gerichtskosten 8.868 € zu entrichten, an Anwaltskosten für die erste Instanz 17.873,80 €. Das erstinstanzliche Kostenrisiko beläuft sich bei diesem Streitwert auf 26.741,80 €. Beträgt der Streitwert der Löschung dagegen 5.000 €, dem noch valutierenden und streitigen Betrag, dann betragen die Gerichtskosten des Verfahrens lediglich 363 €. Die Anwaltskosten für die erste Instanz würden 1.838 € umfassen. Das Kostenrisiko betrüge insgesamt 2.201,55 € in der ersten Instanz. Die Zahlen machen es deutlich: Es geht vorliegend nicht nur um die Frage der Kosten als solche, sondern die Festlegung des Streitwertes entscheidet unter dem **Aspekt des Prozessrisikos** darüber, ob sich der Beklagte auf die Auseinandersetzung über 5.000 € bei einem erstinstanzlichen Kostenrisiko von über 26.000 € einlässt oder nicht. Eine wirtschaftliche Betrachtung dieses Risikos ist mehr denn je dazu geeignet, B dazu zu bewegen, seinen Widerstand aufzugeben und möglicherweise zu Unrecht auf 5.000 € zu verzichten. Noch deutlicher wird das Problem, wenn die gesicherte Forderung gar nicht mehr besteht, die Parteien sich jedoch trotzdem nur noch um die Löschung des Grundpfandrechts streiten. Ob der Wert einer auf Löschung einer Hypothek gerichteten Klage gem. § 6 ZPO nach dem Nennbetrag der Hypothek oder nach der Höhe der Valutierung der durch die Hypothek gesicherten Forderung oder, im Falle einer unstreitig nicht bestehenden oder nicht mehr bestehenden Forderung, gem. § 3 ZPO nach dem Interesse des Klägers an der Löschung zu bestimmen ist, ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten.

Nachfolgend soll die Lösung des Streits durch die Rechtsprechung beleuchtet werden. Ausgangspunkt bei der Streitwertfestsetzung für die Gerichtskosten ist dabei nach §§ 48 Abs. 1, 39 Abs. 1 GKG i. V. m. §§ 3, 6 ZPO zunächst das Interesse des Klägers (ZÖLLER/HERGET, § 3 Rn. 2, 4), welcher nach § 23 Abs. 1 RVG auch für die Wertberechnung für die Anwaltskosten maßgeblich ist.

### II. Die Auffassung des BGH

Der BGH hat sich bisher nur in einer Entscheidung zu dieser Frage – allerdings ohne Begründung – positioniert (Beschl. v. 3. 3. 2004 – IV ZB 38/03 – Grundschuld). In dem betreffenden Verfahren ging es um die Durchführung eines Aufgebotsverfahrens zum Ausschluss unbekannter Berechtigter einer im Grundbuch des Antragstellers verzeichneten Grundschuld über einen Nennbetrag in Höhe von



## Grundpfandrecht – Streitwert

150.000 DM. Dabei soll nach dem unstreitigen Vortrag des Antragstellers die mit der Grundschuld gesicherte Forderung bereits ausgeglichen worden sein. Der BGH setzte den Streitwert auf 15.000 DM = **10 % des Nominalwertes** fest. Allerdings erfolgte die betreffende Streitwertfestsetzung ohne Begründung. Der BGH ging dabei mit keinem Wort auf den bestehenden Meinungsstreit ein.

Diese Rechtsprechung des BGH hat soweit ersichtlich bisher in der Rechtsprechung der OLG keine Erwähnung und Berücksichtigung gefunden. Hiernach beliefe sich der Streitwert im Ausgangsfall auf 50.000 € zuzüglich der noch bestehenden Valuta in Höhe von 5.000 € also 55.000 €.

### III. Rechtsprechung der Oberlandesgerichte

#### 1. Abstellen auf den Nominalwert der Forderung

Ein **Teil der OLG** vertritt die Auffassung, dass es nach § 6 GKG bei der Festsetzung des Streitwertes für die Löschung eines Grundpfandrechts allein auf den Nominalwert, d.h. auf den Wert ankomme, mit welchem die Eintragung im Grundbuch vorgenommen worden ist. Nach dieser Rechtsprechung soll es dabei ohne Bedeutung sein, ob die mit dem Grundpfandrecht gesicherte Forderung der Höhe nach noch bestehe oder gar erloschen sei (OLG Stuttgart, Beschl. v. 21. 6. 2001 – 16 WF 116/01, 16 WF 248/01 – Hypothek; die frühere Rechtsprechung des OLG Frankfurt, Beschl. v. 21. 9. 1992 – 27 W 49/92 = OLGR-Frankfurt 1992, 193; Saarländisches Oberlandesgericht, Beschl. v. 18. 1. 2001 – 7 W 11/01-2 = MDR 2001, 897 – Grundschuld; OLG Düsseldorf, Beschl. v. 18. 12. 1998 – 9 W 92/98 = MDR 1999, 506, Beschl. v. 18. 9. 1998 – 9 W 92/98 = AnwBl. 1999, 354; KG, Beschl. v. 17. 4. 2000 – 23 W 1888/00 = BauR 2001, 686 = AGS 2002, 177 f.).

Im Ausgangsfall würde nach dieser Auffassung ein Streitwert i. H. v. 500.000 € festzusetzen sein. Zur Begründung wird in erster Linie ausgeführt, dass auch mit einer nicht mehr valutierenden Sicherungshypothek/einer Grundschuld, bei der die gesicherte Forderung nicht mehr besteht, die **Verkehrsfähigkeit des betroffenen Grundstücks** behindert sei. Es ginge wirtschaftlich um die Befreiung von der eingetragenen Summe, da ein Erwerber vom Grundbuch ausgehen müsse, in welchem das Sicherungsrecht noch in voller Höhe eingetragen ist.

Bei dem Streit um die Bewilligung der Löschung eines Grundpfandrechts stehe im Vordergrund, dass das Grundstück für den Nennbetrag des Grundpfandrechts hafte. In dieser Höhe und in diesem Umfang sei es für weitere Belastungen gesperrt. Sowohl bei einem möglichen Verkauf als auch bei einer neuen Beleihung wirke sich die **dingliche Belastung** den Grundbesitzes grundsätzlich in **voller Höhe** des Nennwertes zum Nachteil des Eigentümers aus: So werde beim Verkauf i. d. R. die Löschung des Grundpfandrechts vereinbart und hiervon die Fälligkeit des Kaufpreises abhängig gemacht, anderenfalls der Kaufpreis entsprechend herabgesetzt würde; eine weitere Beleihung des Grundstücks sei im Allgemeinen nur insoweit möglich, als dessen Verkehrswert nach Abzug der Nennbeträge der vorgehenden eingetragenen Rechte dazu ausreichend Sicherheit biete. In der Regel mache weder ein Käufer noch ein Darlehensgeber/ Sicherungsnehmer seine wirtschaftliche Entscheidung davon abhängig, ob und in welchem Umfang es sich bei der eingetragenen Belastung nur um eine bloße Buchposition handle.

#### 2. Abstellen auf den noch valutierenden Teil der Forderung

Nach einem **anderen Teil** der obergerichtlichen Rechtsprechung ist der Streitwert für eine Klage auf Bewilligung der Löschung eines Grundpfandrechts, soweit die zu sichernde Forderung noch besteht, nach § 6 ZPO, im Übrigen gem. § 3 ZPO nach dem Interesse des Klägers an der Löschung und nicht dem im Grundbuch vermerkten Nennbetrag zu bemessen. Nach § 6 ZPO seien demnach die tatsächlichen Valuta der gesicherten Forderung maßgeblich, im Falle einer unstreitig nicht bestehenden oder nicht mehr bestehenden Forderung sei gem. § 3 ZPO der festzusetzende Streitwert



## Grundpfandrecht – Streitwert

nach dem Interesse des Klägers an der Löschung zu bestimmen (OLG Frankfurt, Beschl. v. 21. 12. 2007 – 1 W 85/07 = OLGR 2008, 321; OLG Frankf/M., Beschl. v. 30. 7. 2004 – 2 W 42/04, OLGR 2004, 348 – Grundschuld; OLG Celle, Beschl. v. 23. 2. 2005 – 16 W 11/05 = MDR 2005, 1196, 1197; OLG Celle MDR 2000, 1; OLG Celle, Beschl. v. 5. 9. 2000 – 4 W 165/00 = MDR 2000, 1456, 1457 – Hyp. u. Grundschuld; OLG Köln, Beschl. v. 2. 7. 1979 – 20 W 18/79 = MDR 1980, 1025 – Hyp.; OLG Hamburg MDR 1975, 847 – Hyp.; OLG Koblenz, Beschl. v. 26. 3. 2004 – 14 W 135/04 = AGS 2004, 300 f. – Hyp.; OLG Dresden, Beschl. v. 3. 6. 2008 – 6 W 139/08 = JurBüro 2008, 476 = MDR 2008, 1005 – Hypothek; OLG Rostock, Beschl. v. 5. 8. 2009 – 3 W 44/09 – Hyp.).

Das wirtschaftliche Interesse des Klägers an der Löschung des Grundpfandrechts hinsichtlich der unstreitig nicht mehr bestehenden Forderung wird mit einem Bruchteil des Nennwertes – zwischen **0 und 20 %** bewertet (vgl. z. B. OLG Dresden, a. a. O. – 0 %; OLG Hamburg, a. a. O. – 5 %; OLG Köln, a. a. O. – 20 %; OLG Frankfurt, a. a. O. – 20 %, OLG Celle, a. a. O. – 20 %; OLG Rostock, a. a. O. – 20 %). Der Streitwert betrüge nach dieser Auffassung im Ausgangsfall zwischen 5.000 € und 105.000 €.

Nach dem OLG Dresden (a. a. O.) richtet sich der Streitwert der Löschung einer Hypothek ausschließlich nach dem Wert der gesicherten Forderung. Ist daher ein Teil der betreffenden Forderung bereits gezahlt, wird dieser Teil vom Nominalwert abgezogen. Im Ergebnis führt dies bei vollständiger Zahlung der gesicherten Forderung zu einem Streitwert von 0,00 €. Hiernach würde sich der im Ausgangsfall festzusetzende Streitwert auf 5.000 € belaufen.

Hinsichtlich Streitigkeiten zur Löschung von **Hypotheken** wird ausgeführt: Die Begründung, wonach mit einer nicht mehr valutierenden Sicherungshypothek die Verkehrsfähigkeit des betroffenen Grundstücks behindert sei, sei unter Berücksichtigung der materiellen Natur der Hypothek als streng akzessorisch aber auch mit Blick auf die wirtschaftliche Realität nicht stichhaltig. Bei einer Sicherungshypothek bestimme sich das Gläubigerrecht allein nach der Forderung und nicht nach der Eintragung. Konsequenz sei auch der gutgläubige Erwerb ausgeschlossen (§ 1185 Abs. 2 i. V. m. § 1138 BGB). Auch ein Käufer oder Kreditgeber würde sich – jedenfalls bei einer Hypothek – an der tatsächlichen Belastung des Grundstücks orientieren und nicht am Nennbetrag. Beim Verkauf eines Grundstücks werde regelmäßig die Ablösung der Hypothekenforderung vereinbart. Bei einer Übernahme der Hypothek durch den Erwerber werde der valutierende Betrag zugrunde gelegt. Eine Herabsetzung des Kaufpreises um die nominelle Höhe der Hypothek finde im Rechtsverkehr jedenfalls nicht statt. Mit dem Erlöschen der zu sichernden Forderung sei sie gemäß den §§ 1163 Abs. 1, 1177 Abs. 1 BGB zur Eigentümergrundschuld geworden. Der Grundpfandrechtsgläubiger habe nur noch eine reine „Buchposition“. Betrachte man es aus Sicht des auf Löschung klagenden Eigentümers wirtschaftlich, dann käme es darauf an, welchen Vermögenszuwachs er erreichen will. Der Nennbetrag der Hypothek wäre dann aber nur unter der Voraussetzung als Streitwert anzusetzen, dass der Eigentümer durch eine Löschung des Grundpfandrechts tatsächlich um den Nennbetrag „reicher“ würde. Das sei aber bei einer nicht mehr oder nicht mehr in voller Höhe bestehenden Forderung, welche durch das Grundpfandrecht gesichert worden ist, nicht der Fall, da die Hypothek ihm rechtlich als Eigentümergrundschuld bereits zustehe und die zu sichernde Forderung bereits erloschen ist.

Zu **Grundschulden und Hypotheken** wird gleichermaßen ausgeführt: Sei den finanzierenden Banken bekannt, dass das vorrangige Grundpfandrecht nicht mehr valutiert und ein Anspruch auf Löschung bestehe, dann sei es bankübliche Praxis, dass diese sich ein erstrangiges Grundpfandrecht einräumen und den Anspruch auf Löschung des vorrangigen abtreten lassen. Dann wäre die Eintragung des streitigen Grundpfandrechts nicht mehr als eine Unannehmlichkeit. Auch beim Erwerb werde die Ablösung des Grundpfandrechts vereinbart, ohne dass eine Behinderung der Verkehrsfähigkeit gegeben ist. Darüber hinaus stützt sich die genannte Rechtsprechung teilweise zur Begründung auf einen Vergleich mit anderen Entscheidungen: So werde nicht bei allen dinglichen Ansprüchen auf einen bloßen Nennbetrag abgestellt. Etwa beim Aufgebotsverfahren (§§ 946 ff. ZPO) schätze die Rechtsprechung den Wert nach § 3 ZPO auf 10–20 % des Nennbetrages. Entsprechendes gelte bei der Löschung einer Auflassungsvormerkung, wenn der Auflassungsanspruch unstreitig nicht mehr bestehe. Bei der Bauhandwerkersicherungshypothek werde auf das Interesse des Gläubigers, also den Wert der Forderung

## Grundpfandrecht – Streitwert

abgestellt. Selbst in den Fällen, in denen § 6 ZPO Anwendung finde, könne unter Umständen ein geringerer Wert gerechtfertigt sein: So werde im Falle der Berichtigung des Grundbuchs ein geringerer Wert als dessen Verkehrswert angesetzt, wenn es nur um die formale Rechtslage gehe, z. B. weil wahre Eigentums- oder Rechtsverhältnisse unstreitig oder rechtskräftig festgestellt sind oder die Klage nur die Voraussetzung für eine Vollstreckung in das Grundstück schaffen soll.

Die oben unter 1. genannte Auffassung habe zwar für sich, dass der Streitwert nach dem Nominalwert berechnet dann von Anfang bis Ende des Rechtsstreits feststehe, ohne dass es darauf ankäme, ob sich später herausstellte, dass sich die Parteien auch über die Höhe der Valuta streiten. Dies allein rechtfertige jedoch nicht, eine solche Entscheidung abweichend vom maßgeblichen wirtschaftlichen Interesse der Parteien zu treffen. Denn § 63 Abs. 1 S. 1 GKG sehe zwar vor, dass der Streitwert bei Antragsingang festgesetzt wird, wenn wie hier keine bestimmte Geldsumme Gegenstand des Rechtsstreits ist oder ein gesetzlich fest bestimmter Wert nicht vorliegt. Die Festsetzung sei nach § 63 Abs. 1 S. 1 GKG jedoch nur vorläufig, sodass bereits das Gesetz Raum für eine Streitwertänderung im Laufe des Prozesses gesehen habe, welche durch Vorbringen des Beklagten oder des Klägers veranlasst sein könne. Zudem sehe das Gesetz eine solche nachträgliche Änderung auch an anderen Stellen vor (z. B. § 45 Abs. 3, 4 GKG). Auch sonst sei es z. B. bei Klageerweiterungen, Widerklagen, Aufrechnungen regelmäßig erforderlich, den Streitwert später neu zu bestimmen.

### IV. Standpunkt des BVerfG

Das BVerfG (Beschl. v. 16. 11. 1999 – 1 BvR 1821/94) hat den hier diskutierten Meinungsstreit zwar erwähnt, ihn jedoch ausdrücklich nicht entschieden. Es hebt in dieser Entscheidung lediglich auf den Einzelfall ab, in welchem es aufgrund der Höhe des vorinstanzlich festgesetzten Streitwertes und dem daraus folgenden Kostenrisiko, welches in diesem Fall außer Verhältnis zu den wirtschaftlichen Interessen des Beklagten stand, einen Verstoß gegen den **Justizgewährungsanspruch** gesehen und im Einzelfall eine Korrektur der Entscheidung hin zu einer Begrenzung des Streitwertes vorgenommen hat. Ob dieses Ergebnis auf § 3 ZPO oder auf eine verfassungskonforme Auslegung des § 6 ZPO gestützt werde, sei dabei nach dem BVerfG unerheblich.

Das BVerfG, dem sich die OLG Celle und Frankfurt mit einer Änderung der Rechtsprechung durch Begrenzung des Gegenstandswertes im Ergebnis anschließen, führt aus, dass es mit der Bedeutung des Justizgewährungsanspruchs nicht vereinbar sei, wenn einer Partei durch die Festsetzung des Streitwertes nach dem Nominalwert, Kosten entstehen, die außer Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Wert des Verfahrensgegenstandes stehen. Das sei jedenfalls dann der Fall, wenn das Grundpfandrecht nicht mehr oder nicht mehr in voller Höhe valutierte (vgl. BVerfG, a. a. O.). Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts sei eine **unzumutbare Erschwerung des Rechtswegs** regelmäßig dann zu bejahen, wenn es nicht nur um geringfügige Beträge gehe und wenn schon das Gebührenrisiko für eine Instanz das wirtschaftliche Interesse eines Beteiligten an dem Verfahren erreiche oder sogar übersteige (vgl. BVerfG, a. a. O.). Diese Grundsätze gelten nach dem BVerfG nicht nur für eine **klagende Partei**. Sie finden auch dann Anwendung, wenn eine Partei durch den Kläger in einen Prozess gezogen werde. Die **beklagte Partei** habe dann zwar den Zugang zu den Gerichten nicht von sich aus gesucht. Sie stehe aber regelmäßig vor der Frage, ob sie den Anspruch des Klägers erfüllen oder sich dagegen zur Wehr setzen soll.

In ihrer Freiheit zu entscheiden, ob sie einen Anspruch erfüllen oder es auf einen Prozess ankommen lassen soll, wäre sie in rechtsstaatlich nicht mehr zu vertretender Weise beeinträchtigt, wenn bereits das Kostenrisiko einer Gerichtsinstanz ihr wirtschaftliches Interesse an einer Rechtsverteidigung überstiege.

In dem vom BVerfG entschiedenen Fall lagen die vom Beklagten im Falle einer Erfüllung ohne Klageverfahren aufzuwendenden Kosten bei 23.381,12 DM, wohingegen die der gerichtlichen Auseinandersetzung bei Festsetzung des Streitwertes nach dem Nominalwert 80.000 DM (Verhältnis 1: 3,4) betragen. ◆