

ZfIR 2012, A 1

OLG Hamm: Keine Beschränkung der Verfügungsmacht durch § 313 Abs. 3 InsO

Das OLG Hamm hatte über eine Immobilienveräußerung durch eine Treuhänderin im vereinfachten Insolvenzverfahren zu entscheiden und verneinte in diesem Zusammenhang eine dinglich wirksame Einschränkung der Verfügungsbefugnis des Treuhänders durch § 313 Abs. 3 Satz 1 InsO. (**OLG Hamm, Urt. v. 4.11.2011 – I-15 W 698/10**).

ZfIR 2012, A 2

Dem Verfahren liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beteiligte zu 1) ist Treuhänderin im Rahmen eines vereinfachten Insolvenzverfahrens. Durch notariellen Vertrag vom 25.8.2010 übertrug sie ein dem Schuldner gehörendes Wohnungseigentum auf die Beteiligten zu 2), die als Gegenleistung in befreiender Weise die dinglichen Belastungen und die diesen zugrunde liegenden persönlichen Verbindlichkeiten übernahmen.

Der Notar beantragte unter Vorlage einer Ausfertigung der die Auflassung enthaltenden Vertragsurkunde u. a. die Umschreibung des Eigentums.

Das Grundbuchamt beanstandete den Antrag im Wege der Zwischenverfügung und verlangte die Vorlage einer Zustimmungserklärung der eingetragenen Grundschuldgläubigerin in der Form des § 29 GBO. Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten.

Das OLG Hamm sah die zulässige Beschwerde als begründet an und verwies die Sache zur erneuten Behandlung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats an das AG zurück.

Zur Begründung führen die Richter aus: Die Zwischenverfügung des Grundbuchamtes beruhe auf der Auffassung, dass § 313 Abs. 3 Satz 1 InsO eine Einschränkung der Verfügungsbefugnis des Treuhänders über das Schuldnervermögen (§§ 313 Abs. 1 Satz 1, 80 Abs. 1 InsO) darstellt. Denn nur dann wäre die Zustimmung des Grundpfandgläubigers in der Form der § 29 GBO nachzuweisen.

Dieser Meinung schließt sich das OLG Hamm nicht an. Vielmehr ist der Senat wie die mittlerweile wohl h. A. der Auffassung, dass § 313 Abs. 3 Satz 1 InsO jedenfalls keine dinglich wirksame Einschränkung der Verfügungsbefugnis des Treuhänders ist.

Danach gehört das Einvernehmen der absonderungsberechtigten Gläubiger, dass der Treuhänder im insolvenzrechtlichen Innenverhältnis möglicherweise wird herbeiführen müssen, schon nicht in den Prüfungsumfang des Grundbuchamtes, und muss dementsprechend auch nicht nachgewiesen werden muss.

Der Leitsatz der Entscheidung lautet: Die Verfügungsbefugnis des Treuhänders im vereinfachten Insolvenzverfahren zur rechtsgeschäftlichen Veräußerung einer Immobilie des Insolvenzschuldners wird durch § 313 Abs. 3 Satz 1 InsO nicht beschränkt.