

Titel:

Zwangsvollstreckung und Angabe des Namens des Vollstreckungstitelinhabers

Normenkette:

BGB § 1113 Abs. 1, § 1115 Abs. 1, § 1138

GBO § 53 Abs. 1

GNotKG § 27 Nr. 4

WEG § 10 Abs. 6 S. 4

ZPO § 866 Abs. 1, § 867 Abs. 1, § 750 Abs. 1

Leitsätze:

1. Als Berechtigter einer Zwangshypothek kann nur die Person eingetragen werden, die durch Vollstreckungstitel bzw. -klausel als Inhaber der titulierten Forderung ausgewiesen ist (Anschluss an BGHZ 148, 392). (Rn. 28)
2. Ein auf die „übrigen Eigentümer der WEG“ lautender Titel erlaubt nicht die Eintragung der „WEG“ als Berechtigter einer Zwangshypothek. (Rn. 28)
3. Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Voraussetzungen für die Eintragung eines Amtswiderspruchs vorliegen, so hat die Erledigung der sich daraus ergebenden Pflichten Vorrang vor der Antrags erledigungspflicht. (Rn. 37)

?

Tenor

I. Auf die Beschwerde des Beteiligten zu 2 wird das Grundbuchamt München angewiesen, gegen die am 1. März 2018 im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts München von ... Blatt ... in Abteilung III lfd. Nr. 5 für die WEG ... .. XX vorgenommene Eintragung einer Zwangssicherungshypothek über 3.258,22 € einen Amtswiderspruch zu Gunsten des Beteiligten zu 2 einzutragen.

II. Die weitergehende Beschwerde des Beteiligten zu 2 wird zurückgewiesen.

III. Gerichtliche Kosten werden im Beschwerdeverfahren nicht erhoben. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Für das Eintragungsverfahren vor dem Grundbuchamt entfällt die Kostenhaftung des Beteiligten zu 2.

Gründe

I.  
1  
Der Beteiligte zu 2 ist im Grundbuch als Eigentümer eines Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung, eingetragen.

2

Mit Anwaltsschriftsatz vom 20.2.2018 wurde beantragt,

auf dem Miteigentumsanteil des Schuldners am Grundstück ... gemäß §§ 866, 867 ZPO eine Zwangshypothek einzutragen.

3

Als Betreff war im Schriftsatz angegeben: WEG .... (Beteiligte zu 1) ./ X. (Beteiligter zu 2). Dem Antrag war sodann in der Art eines Rubrums die Beteiligtenbezeichnung vorangestellt wie folgt:

„WEG ... (Beteiligte zu 1), vertr.d.d. Hausverwaltung ..., als Verwalter der WEG die übrigen Eigentümer der WEG ...,

vertr. d. Herrn Rechtsanwalt ...

– Gläubiger -

gegen

... (Beteiligter zu 2)

– Schuldner -.“

4

Beigefügt war (neben einem zweiten Titel) ein vollstreckbar ausgefertigter und mit Zustellnachweis versehener Kostenfestsetzungsbeschluss vom 23.11.2017, ergangen zwischen dem Beteiligten zu 2 und den übrigen Eigentümern der WEG X.-... ..., vertreten durch den Verwalter.

5

Auf den Hinweis des Grundbuchamts, dass hinsichtlich des zweiten Titels die Vollstreckungsvoraussetzungen nicht nachgewiesen seien, wurde mit Anwaltsschriftsatz vom 27.2.2018

„in Sachen die übrigen Eigentümer der WEG ... gegen

X. X. ... (Beteiligter zu 2)“

mitgeteilt, dass die Eintragung auf die Forderung aus dem Kostenfestsetzungsbeschluss vom 23.11.2017 beschränkt werden soll.

6

Daraufhin hat das Grundbuchamt am 1.3.2018 in der Dritten Abteilung des Grundbuchs unter laufender Nr. 5 eine Zwangshypothek zu 3.258,22 € zugunsten der „WEG ...“ eingetragen und als Eintragungsgrundlage den amtsgerichtlichen Kostenfestsetzungsbeschluss vermerkt.

7

Der Beteiligte zu 2 hat auf die Eintragungsbekanntmachung „Widerspruch“ erhoben mit dem Antrag, die Zwangssicherungshypothek zu löschen. Zur Begründung hat er vorgetragen, dass er gegen den Kostenfestsetzungsbeschluss sofortige Beschwerde eingelegt habe, über die noch nicht entschieden sei.

8

Dem als Beschwerde ausgelegten Rechtsbehelf hat das Grundbuchamt nicht abgeholfen mit der Begründung, die formellen und materiellen Voraussetzungen für die Eintragung der Zwangshypothek hätten im Eintragungszeitpunkt vorgelegen.

9

Der Senat hat darauf hingewiesen, dass mit der Beschwerde gegen eine Grundbucheintragung lediglich ein Amtswiderspruch oder eine Amtslöschung nach § 53 GBO verlangt werden kann, ein auf die übrigen Eigentümer der WEG lautender Titel nicht die Eintragung einer Zwangshypothek zugunsten der WEG erlaubt und darüber hinaus die übrigen Eigentümer der WEG im Titel nicht wie erforderlich namentlich bezeichnet sind.

10

Der Beteiligte zu 2 hat daraufhin einen Amtswiderspruch oder eine Amtslöschung nach § 53 GBO beantragt und sich zur Begründung auf die Anfechtung des Kostenfestsetzungsbeschlusses berufen.

Die anwaltlichen Vertreter haben mit Schriftsatz vom 19.6.2018

„in Sachen die übrigen Eigentümer der WEG ...

gegen

... (Beteiligter zu 2)“

unter Bezugnahme auf den Eintragungsantrag vom 20.2.2018 beantragt,

die bereits eingetragene Zwangssicherungshypothek bezüglich der Gläubiger dahingehend zu ändern, dass „die übrigen Eigentümer der WEG ...“ als Berechtigte der Zwangshypothek ausgewiesen werden.

11

Ihrem Schriftsatz haben sie eine Eigentümerliste beigelegt.

II.

12

Das Rechtsmittel hat in der Sache zwar nicht aus den mit der Beschwerde vorgetragenen, aber aus anderen, von Amts wegen zu berücksichtigenden Gründen insoweit Erfolg, als die Eintragung eines Amtswiderspruchs verfolgt wird. Die darüber hinaus begehrte Amtslöschung hingegen kommt nicht in Betracht.

13

1. Zutreffend hat das Grundbuchamt den „Widerspruch“ des Beteiligten zu 2 als Beschwerde gegen die Eintragung ausgelegt, denn nach dem Inhalt des Schreibens will der Beteiligte zu 2 die ihm nach § 55 GBO mitgeteilte Eintragung nicht hinnehmen.

14

Das Rechtsmittel ist gemäß § 11 Abs. 1 RPfIG, § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO als beschränkte Beschwerde statthaft. Gegen Eintragungen im Grundbuch, an die sich gutgläubiger Erwerb anschließen kann, kann der betroffene Eigentümer die Beschwerde nämlich nur mit dem Ziel einlegen, nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO einen Widerspruch gegen die Richtigkeit der beanstandeten Eintragung oder nach § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO eine Amtslöschung wegen inhaltlicher Unzulässigkeit herbeizuführen (BGHZ 108, 372/375; Hügel/Kramer GBO 3. Aufl. § 71 Rn. 96 f). Weil die Zwangshypothek nach § 866 Abs. 1, § 867 ZPO grundsätzlich von Dritten rechtsgeschäftlich gutgläubig erworben werden kann, gilt die

Rechtsmittelbeschränkung auch für sie (BGHZ 64, 194/197 f; Zöller/Seibel ZPO 32. Aufl. § 867 Rn. 24), und zwar selbst dann, wenn lediglich Vollstreckungsmängel inmitten stehen.

15

Dass für Sicherungshypotheken der erweiterte Gutgläubensschutz nach § 1138 BGB nicht gilt, ist wegen der gebotenen generalisierenden Betrachtungsweise (BGHZ 64, 194/197 f) für den Umfang des zulässigen Rechtsmittels ohne Bedeutung (BayObLG Rpfleger 1995, 106; OLG Nürnberg vom 15.3.2012, 15 W 300/12, juris Rn. 10). Deshalb kommt es im Rahmen der Zulässigkeit nicht darauf an, ob eine (titulierte) Forderung der als Berechtigte eingetragenen WEG besteht.

16

Das Rechtsmittel des Beteiligten zu 2, das auf Hinweis entsprechend beschränkt worden ist, erweist sich im Übrigen als zulässig.

17

2. Die Beschwerde hat allerdings nur insoweit Erfolg, als mit ihr die Eintragung eines Amtswiderspruchs herbeigeführt werden soll.

18

a) Nach § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO können Eintragungen nur wegen inhaltlicher Unzulässigkeit von Amts wegen gelöscht werden. Dies betrifft Eintragungen, die einen Rechtszustand verlautbaren, den es aus Rechtsgründen nicht geben kann.

19

Eine Amtslöschung scheidet hier aus, weil die beanstandete Eintragung gemäß §§ 866, 867 Abs. 1 ZPO ihrem Inhalt nach nicht unzulässig ist. Zurückzuweisen ist die Beschwerde daher insoweit, als mit ihr das Ziel der Löschung verfolgt wird.

20

b) Allerdings ist das Grundbuchamt anzuweisen, zugunsten des Eigentümers des betroffenen Grundbesitzes, also des Beteiligten zu 2, gegen die Eintragung der Sicherungshypothek einen Widerspruch nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO einzutragen.

21

Die Eintragung eines Amtswiderspruchs setzt gemäß § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO voraus, dass das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist (Hügel/Holzer § 53 Rn. 24). Dabei müssen die Gesetzesverletzung feststehen und die Unrichtigkeit des Grundbuchs glaubhaft sein (Demharter GBO 31. Aufl. § 53 Rn. 28).

22

Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

23

aa) Der zur Eintragung vorgelegte Titel hat keine Forderung der Wohnungseigentümergeinschaft („WEG X.-... ..“) zum Inhalt, sondern eine Forderung „der übrigen Eigentümer der WEG“. Denn der

Kostenfestsetzungsbeschluss weist nach seinem insoweit klaren Wortlaut die „übrigen Eigentümer“ der Wohnungseigentümergeinschaft als Gläubiger aus.

24

Eine Titelauslegung gegen den Wortlaut ist nicht zulässig. Zudem resultiert die festgesetzte Kostenforderung nach dem weiteren Inhalt des Rubrums aus einem Beschlussanfechtungsverfahren, das gemäß § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG zwischen dem anfechtenden Eigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern zu führen ist.

25

Demgegenüber ist als Berechtigte die „WEG X.-... XX-XX.“ eingetragen, somit nach dem eindeutigen Wortlaut der teilrechtsfähige Verband, der gemäß § 10 Abs. 6 Satz 4 WEG als „Wohnungseigentümergeinschaft“, gefolgt von der konkreten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks, bezeichnet wird (vgl. Hügel/Reetz § 13 Rn. 93 f). Die gleichzeitige Angabe der Eintragungsgrundlage erlaubt kein anderes Verständnis. Denn bereits nach § 874 BGB kann bei der Eintragung eines Rechts, mit dem ein Grundstück belastet wird, zwar zur näheren Bezeichnung des Rechtsinhalts, nicht aber zur Bezeichnung des Berechtigten auf die Eintragungsbewilligung, an deren Stelle bei der Zwangshypothek der vollstreckbare Titel tritt (Demharter § 19 Rn. 9; Anhang zu § 44 Rn. 69), Bezug genommen werden. In Ergänzung zu § 874 BGB legt § 1115 Abs. 1 BGB ausdrücklich fest, dass bei Eintragung einer Hypothek insbesondere der Gläubiger im Grundbuch angegeben werden muss und hierfür nicht auf die Bewilligung Bezug genommen werden darf.

26

Die „übrigen Eigentümer“ der Wohnungseigentümergeinschaft sind aber rechtlich zu unterscheiden von dem teilrechtsfähigen Verband unter seiner Bezeichnung gemäß § 10 Abs. 6 Satz 4 WEG. Die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (BGHZ 163, 154) hat nicht dazu geführt, dass die Wohnungseigentümer mit dem teilrechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümergeinschaft rechtlich identisch wären. Vielmehr existieren mit den in einer nicht rechtsfähigen Eigentümergeinschaft verbundenen Miteigentümern einerseits und dem Verband der Wohnungseigentümergeinschaft andererseits zwei unterschiedliche Zuordnungsobjekte von Rechten und Verbindlichkeiten (BGH NJW-RR 2007, 955/956; NJW 2010, 1007/1008; Senat vom 25.4.2013, 34 Wx 146/13 = FGPrax 2013, 156; KG Rpfleger 2014, 132/133).

27

bb) Die Zwangsvollstreckung darf nur beginnen, wenn die Personen, für und gegen die sie stattfinden soll, im vollstreckbar ausgefertigten Titel namentlich bezeichnet sind (§ 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Handelt es sich bei dem die Vollstreckung betreibenden Gläubiger und dem Titelgläubiger um unterschiedliche Rechtssubjekte, darf das Vollstreckungsgericht die Vollstreckungsmaßnahme nicht anordnen; es muss vielmehr den Antrag zurückweisen (BGH NJW-RR 2007, 955/956). Das gilt selbst dann, wenn zweifelsfrei feststeht, dass der Titelgläubiger mit dem materiell-rechtlichen

Forderungsinhaber nicht identisch ist (wofür hier allerdings nichts spricht), denn zu einer materiellen Überprüfung des Titels ist das Vollstreckungsorgan nicht berechtigt (BGH NJW-RR 2007, 358).

28

Da bei Eintragung einer Zwangshypothek allein der Vollstreckungstitel die Grundlage für das Tätigwerden des Vollstreckungsorgans bildet, darf zudem entsprechend § 1113 Abs. 1 BGB nur diejenige Person gemäß § 1115 Abs. 1 BGB als Gläubiger eingetragen werden, die durch Vollstreckungstitel bzw. -klausel als Inhaber der titulierten Forderung ausgewiesen ist (BGHZ 148, 392/396 f). Ein auf die „übrigen Eigentümer der WEG“ lautender Titel erlaubt deshalb nicht die Eintragung der WEG als Berechtigte (Senat vom 13.1.2010, 34 Wx 117/09 = FGPrax 2010, 120; vom 25.4.2013, 34 Wx 146/13 = FGPrax 2013, 156; Demharter § 19 Rn. 107).

29

cc) Das Grundbuchamt hat gegen diese rechtlichen Vorgaben verstoßen, indem es auf Antrag der im Titel nicht als Gläubigerin ausgewiesenen WEG die Eintragung vorgenommen und als Berechtigte der Zwangshypothek die „WEG ...“ vermerkt hat.

30

(1) Im Antragschriftsatz vom 20.2.2018 ist als Antragstellerin die „WEG ..., Stadt“ bezeichnet. Die im Betreff gewählte Darstellung und die Bezeichnung der WEG als Gläubigerin in der Zwangsvollstreckungssache lassen hieran trotz des Umstands, dass im Zusammenhang mit der Verwalterangabe auch die übrigen Eigentümer der WEG Erwähnung finden, keinen Zweifel. Der weitere Schriftsatz vom 27.2.2018 benennt zwar zur Verfahrensidentifikation neben dem Geschäftszeichen den Beteiligten zu 2 sowie „die übrigen Eigentümer der WEG ..., Stadt“. Ein Beteiligtenwechsel unter Ausscheiden der WEG als Antragstellerin aus dem Verfahren, der hier deshalb erforderlich gewesen wäre, weil nicht lediglich eine Rubrumsberichtigung vorliegt (vgl. auch BGH NJW 2010, 3376), wurde in dem Schriftsatz jedoch nicht erklärt.

31

Somit haben nicht die im Vollstreckungstitel als Gläubiger ausgewiesenen Personen, sondern ein hiervon zu unterscheidender Dritter den Eintragungsantrag gestellt, was zur Zurückweisung des Antrags hätte führen müssen.

32

(2) Unabhängig hiervon bedingt die Eintragung der nicht im Titel als Gläubigerin ausgewiesenen WEG als Berechtigte der Zwangshypothek eine Rechtsverletzung durch das Grundbuchamt. Auf die Ausführungen unter bb) wird Bezug genommen.

33

dd) Dies hat auch zur Unrichtigkeit des Grundbuchs geführt, denn das Grundbuch ist gerade dadurch unrichtig geworden, dass es eine andere Person als Inhaber der Zwangshypothek als die im Titel ausgewiesenen Gläubiger verlautbart.

34

(1) Materiellrechtlich entsteht die Hypothek bei dieser Sachlage trotz Eintragung (vgl. § 867 Abs. 1 Satz 2 ZPO) nicht, weil eine Voraussetzung für die Zwangsvollstreckung - nämlich ein den Vollstreckungsgläubiger ausweisender Titel - fehlt (vgl. Senat vom 25.4.2013, 34 Wx 146/13 = FGPrax 2013, 156; vom 15.4.2016 - 34 Wx 34/16 = NJW 2016, 2815 m. w. N.). Damit besteht eine Divergenz zwischen dem Grundbuchinhalt und der materiellen Rechtslage (vgl. Bauer in Bauer/Schaub GBO 4. Aufl. § 53 Rn. 41).

35

(2) Glaubhaft ist weiter, dass die anfängliche Grundbuchunrichtigkeit im Zeitpunkt der Beschwerdeentscheidung fortbesteht (hierzu: Bauer in Bauer/Schaub § 53 Rn. 42).

36

Ob die hier vorliegenden Verfahrensmängel nachträglich - etwa durch Umschreibung des Titels auf den teilrechtsfähigen Verband „WEG“ als Gläubiger - behebbar wären (zu Möglichkeit und Grenzen nachträglicher Heilung: Bauer in Bauer/Schaub § 53 Rn. 42; Becker in Musielak/Voit ZPO 15. Aufl. § 867 Rn. 7), bedarf keiner Entscheidung, denn bislang ist der Titel nicht umgeschrieben und somit die Diskrepanz in der Person der Berechtigten nicht behoben.

37

Vor Erlass der Beschwerdeentscheidung ist der zum Beschwerdegericht gestellte Antrag auf „Änderung“ der Eintragung bezüglich der Gläubiger nicht dem Grundbuchamt zuzuleiten. Der Antrag verfolgt das Ziel, Kongruenz zwischen Titelgläubiger und Grundbuchberechtigten herbeizuführen. Als Eintragungsantrag wäre er gemäß § 13 Abs. 2 und 3 GBO, § 137 Abs. 4 GBO beim Grundbuchamt zu stellen, um rechtlich wirksam zu werden (Böhringer ZfIR 2018, 373/375 f). Darüber hinaus bildet den Gegenstand des Beschwerdeverfahrens eine bereits vollzogene Grundbucheintragung, § 44 GBO. Dieser Eintragungsvermerk darf nachträglich nicht mehr verändert werden. Der Grundsatz der lückenlosen Dokumentation aller Grundbucheintragungen verlangt zudem, dass der Rechtsstand des Grundbuchs in allen Entwicklungsstufen klar und verständlich wiedergegeben wird (vgl. Demharter Anhang zu § 44 Rn. 70 f). Selbst wenn keine Veränderung des Vermerks im vorgenannten Sinne gemeint sein sollte, ist das Grundbuchamt mit dem Änderungsbegehren nicht vorrangig zu befassen. § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO ist vielmehr in jeder Lage des Verfahrens zu beachten. Die Erledigung der sich daraus ergebenden Pflichten hat Vorrang vor der Antragserledigungspflicht. Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Voraussetzungen für die Eintragung eines Amtswiderspruchs vorliegen, ist selbst ein bereits laufendes Antragsverfahren bis zur Entscheidung im Amtsverfahren auszusetzen (Bauer in Bauer/Schaub § 53 Rn. 55).

38

(3) Für die Entscheidung kommt es deshalb nicht mehr darauf an, ob der Titel die Gläubiger, nämlich die übrigen Eigentümer der WEG, überhaupt hinreichend bezeichnet, obwohl diese übrigen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft - jedenfalls nach der in der Grundakte verbliebenen Kopie des Titels - weder im Rubrum noch in einer mit dem Titel verbundenen Liste namentlich bezeichnet sind. Lediglich

vorsorglich wird mit insoweit nicht bindender Wirkung bemerkt, dass eine nicht mit dem Vollstreckungstitel verbundene Eigentümerliste (hier außerdem zum Stand 22.5.2015) keine taugliche Eintragungsgrundlage darstellt (vgl. Böhringer ZfIR 2018, 373/378).

III.

39

Dem Senat erscheint es im Hinblick auf die dargestellten Mängel bei der zugrunde liegenden Eintragung angemessen, im Beschwerderechtszug von einer Gerichtskostenerhebung insgesamt abzusehen (§ 81 Abs. 1 Satz 2 FamFG) und eine Erstattung außergerichtlicher Kosten nicht anzuordnen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 FamFG). § 788 ZPO rechtfertigt keine andere Gewichtung, weil nach dieser Vorschrift dem Beteiligten zu 2 als Vollstreckungsschuldner nur die notwendigen Kosten der Zwangsvollstreckung zur Last fallen, nicht aber die Kosten einer - wie hier - unzumutbaren Vollstreckungsmaßnahme.

40

Für die erste Instanz ist klarstellend auszusprechen, dass die Kostenhaftung des Beteiligten zu 2 aus § 27 Nr. 4 GNotKG neben der als Antragstellerin gemäß § 22 Abs. 1 GNotKG herangezogenen Beteiligten zu 1 in Wegfall kommt (vgl. Senat vom 15.4.2016, 34 Wx 34/16, juris Rn. 47; LG Wuppertal JurBüro 1979, 84 mit Anm. Mümmler; beide noch zu § 3 Nr. 4 KostO).

41

Bei dieser Sachlage ist eine Festsetzung des Geschäftswerts (§ 79 Abs. 1 GNotKG) nicht veranlasst.

42

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 GBO) liegen nicht vor.