

Titel:

Grundbuchbeschwerde (Eintragung von Zwangshypotheken)

Normenkette:

§ 172 ZPO

Leitsatz:

Die Regelung des § 172 ZPO ist für die Zustellung der vollstreckbaren Ausfertigung einer notariellen Urkunde nicht anwendbar. (Rn. 18 – 20)

Schlagworte:

Zustellung, Materielle Urkunde

Fundstellen:

FGPrax 2018, 14

MDR 2018, 175

BeckRS 2017, 134724

LSK 2017, 134724

Tenor

1. Die Beschwerde des Beteiligten zu 1 gegen die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek in Höhe von 50.000 € im Grundbuch des Amtsgerichts Amberg von Amberg Blatt ..., Abteilung 3, laufende Nummer 4 - lastend auf dem Miteigentumsanteil zu 1/2 des Beteiligten zu 1, M. H. - wird zurückgewiesen.

2. Die Beschwerde der Beteiligten zu 2 gegen die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek in Höhe von 50.000 € im Grundbuch des Amtsgerichts Amberg von Amberg Blatt ..., Abteilung 3, laufende Nummer 5 - lastend auf dem Miteigentumsanteil zu 1/2 der Beteiligten zu 2, K. H. - wird zurückgewiesen.

3. Der Geschäftswert wird für beide Beschwerdeverfahren auf jeweils 50.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Beteiligten zu 1 und 2 (künftig auch: Beschwerdeführer) sind Miteigentümer zu je 1/2 des im Grundbuch des Amtsgerichts Amberg von Amberg auf Blatt ... vorgetragenen Grundstücks mit der Flurstücknummer ...

2

In Ziffer II der Urkunde des Notars E. vom 13.03.2012 (URNr. .../2012) betreffend die Bestellung einer Buchgrundschuld in Höhe von 175.000 € auf einer Eigentumswohnungseinheit sowie einer Duplex-Einheit in der Gemarkung L. des Amtsgerichts Schönefeld übernahmen die Beschwerdeführer als Gesamtschuldner für die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe des Grundschuldbetrages und der Zinsen vom Tag der Eintragungsbewilligung an die persönliche Haftung, aus welcher die Beteiligte zu 3 (künftig auch: Beschwerdegegnerin) sie ohne vorherige Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz und unabhängig vom Bestand der Grundschuld in Anspruch nehmen kann, und unterwarfen sich gegenüber der Beschwerdegegnerin insofern der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Urkunde in ihr gesamtes Vermögen.

3

Mit Schreiben vom 30.08.2017 beantragte die Beschwerdegegnerin unter Vorlage einer vollstreckbaren Ausfertigung der vorgenannten Urkunde die Eintragung von Zwangshypotheken in Höhe von jeweils 50.000 €, lastend auf dem Miteigentumsanteil zu 1/2 des Beteiligten zu 1, M. H., und auf dem Miteigentumsanteil zu 1/2 der Beteiligten zu 2, K. H. an dem Flurstück ... der Gemarkung Amberg. Eine antragsgemäße Eintragung erfolgte am 31.08.2017.

4

Mit Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 08.09.2017 legten die Beschwerdeführer „Erinnerung“ gegen die Eintragung der Zwangshypothek ein und beantragten diese zu löschen. Zur Begründung führten sie im Wesentlichen aus, dass die Vollstreckungsvoraussetzungen nicht vorlägen, da die Grundschuldbestellungsurkunde nicht von der Eigentümerin der Wohnungseigentumseinheit in L., der A. AG, sondern nur durch die Erwerber, also die Beteiligten zu 1 und 2 unterzeichnet worden sei. Die A. AG sei zwar durch die Beteiligten zu 1 und 2 vertreten worden. Die in Bezug genommene Vollmachturkunde sei allerdings mit dem Vollstreckungstitel nicht zugestellt worden. Dies sei aber gemäß § 750 Abs. 1 und 2 ZPO zwingende Voraussetzung der Einleitung einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme. Im Übrigen sei eine Aufrechterhaltung und Vollstreckung aus der Zwangshypothek nicht angemessen und treuwidrig, da eine anderweitige Befriedigung der Gläubigerin über die Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung der Notarkammer X möglich sei.

5

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - Amberg hat der „Erinnerung“ vom 08.08.2017, die als Beschwerde mit dem Ziel der Löschung der Zwangshypotheken im Grundbuch auszulegen sei, mit Beschluss vom 11.09.2017 nicht abgeholfen und die Sache zur Entscheidung dem Oberlandesgericht Nürnberg vorgelegt.

6

Mit Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 19.09.2017 legten die Beteiligten zu 1 und 2 Beschwerde mit dem Ziel ein, eine Löschung der Zwangshypotheken zu erreichen. Zur Begründung führen sie ergänzend aus, dass das Kapital der Grundschuld erst nach vorgängiger Kündigung fällig werde (§ 1193 Abs. 1 BGB), eine Kündigung durch die Gläubigerin aber nicht vorgenommen worden

sei, die Gläubigerin die Wartefrist von sechs Monaten seit der Kündigungserklärung vor Antragstellung nicht abgewartet habe (§ 1234 Abs. 2 Satz 1, § 1193 Abs. 1 Satz 3 BGB) und dass weder die Zustellung des Vollstreckungstitels noch der Kündigung des Grundschuldkapitals an die Verfahrensbevollmächtigten erfolgt sei, obwohl diese der Gläubigerin bekannt gewesen seien.

II.

7

Die Beschwerdeführer wenden sich mit ihren Löschanträgen gegen die angeblich von Anfang an unrichtige Eintragung der Zwangshypotheken.

8

Zwangshypotheken können gemäß §§ 892, 893 BGB gutgläubig erworben werden (BGHZ 64, 194 juris Rn. 20). Eine Beschwerde gegen eine (am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teilnehmende) Eintragung ist - wie sich aus § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO ergibt - unzulässig. Sie kann gemäß § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO aber mit dem Ziel eingelegt werden, gemäß § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit der beanstandeten Eintragung oder gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO deren Löschung wegen inhaltlicher Unzulässigkeit herbeizuführen.

9

Die insoweit zulässigen Beschwerden haben in der Sache keinen Erfolg.

10

1. Eine Löschung der Zwangshypotheken gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO scheidet schon deshalb aus, weil die Eintragung einer Zwangshypothek ihrem Inhalt nach zulässig ist.

11

2. Die Eintragung eines Amtswiderspruchs gemäß § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO kommt ebenfalls nicht in Betracht. Denn das Grundbuchamt hat die Eintragung nicht unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist.

12

Wird das Grundbuchamt bei der Eintragung als Vollstreckungsorgan tätig, hat es neben den grundbuchrechtlichen lediglich die vollstreckungsrechtlichen Voraussetzungen selbstständig zu prüfen (BayObLG, Beschluss vom 03.08.1982, BReg 2 Z 54/82). Diese waren im vorliegenden Fall gegeben.

13

Die Gläubigerin hat unter Vorlage einer (zweiten) vollstreckbaren Ausfertigung der notariellen Urkunde vom 13.03.2012 sowie eines Zustellungsnachweises des Gerichtsvollziehers vom 16.06.2017 die Eintragung der beiden Zwangshypotheken beantragt. Dies war ausreichend.

14

a) Für die Eintragung der Zwangshypotheken kommt es nicht auf die Vorlage der Vollmachtsurkunde der A. AG als Eigentümerin der Wohnungseigentumseinheit in L. an, da vorliegend nicht die Eintragung der in Nr. I der notariellen Urkunde vom 13.03.2012 bestellten Buchgrundschuld über 175.000 € in dieses Grundstück in Frage steht, sondern die Eintragung zweier Zwangssicherungshypotheken auf

den Miteigentumseinheiten der Beschwerdeführer auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung Amberg aufgrund der in Nr. II der notariellen Urkunde vom 13.03.2012 erklärten Haftungsübernahme mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung. Beide Beschwerdeführer haben die notarielle Urkunde vom 13.03.2012 selbst unterzeichnet.

15

b) Ebenso wenig kommt es auf die im Schriftsatz vom 19.09.2017 zitierten Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kapitals der Grundschuld und die Wartefrist gemäß § 1193 Abs. 1 BGB an. Vorliegend handelt es sich - anders als bei der dem Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 30.03.2017 (Az. V ZB 84/16) zugrunde liegenden Fall - nicht um eine Vollstreckung (Zwangsvorsteigerung) aus einer vollstreckbaren Sicherungsgrundschuld, sondern um eine Zwangsvollstreckungsmaßnahme aus einer persönlichen Vollstreckungsunterwerfung. Es steht auch nicht die Verwertung der Miteigentumsanteile der Beschwerdeführer im Wege der Zwangsversteigerung in Frage, sondern lediglich die Eintragung einer Sicherungshypothek zugunsten der Gläubigerin.

16

Nach der Vereinbarung in Nr. II der notariellen Urkunde vom 13.03.2012 ist die persönliche Haftung der Beschwerdeführer unabhängig vom Bestand der Grundschuld und von einer vorherigen Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück. Übernimmt derjenige, der in einer vollstreckbaren Urkunde eine Grundschuld bestellt, zugleich die persönliche Haftung für den Eingang des Grundschuldbetrags und unterwirft er sich auch insofern der sofortigen Zwangsvollstreckung, stellt dies ein (zulässiges) abstraktes Schuldversprechen im Sinne von § 780 BGB dar (BGH, Urteil vom 21.01.1976 - VIII ZR 148/74, juris Rn. 14).

17

Um die Effizienz des Vollstreckungsverfahrens zu erhalten, ist das Grundbuchamt als Vollstreckungsorgan zu einer materiellen Überprüfung des Titels nicht befugt. Einreden und Einwendungen gegen den titulierten Anspruch sind außerhalb des Vollstreckungsverfahrens durch den Angriff gegen den Vollstreckungstitel, insbesondere mit der Klage nach § 767 ZPO, geltend zu machen. In diesem Sinne wird die Zwangsvollstreckung, obwohl sie der Verwirklichung des materiellen Rechts zu dienen bestimmt ist, von ihrer materiell-rechtlichen Grundlage gelöst (BGHZ 148, 392, juris Rn. 12).

18

c) Soweit die Beschwerdeführer rügen, die vollstreckbare Ausfertigung der notariellen Urkunde vom 13.03.2012 sei ihnen persönlich und nicht ihren der Gläubigerin bekannten Verfahrensbevollmächtigten zugestellt worden, führt dies ebenfalls nicht dazu, dass das Grundbuchamt die Eintragung unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften - hier des § 172 ZPO - vorgenommen hätte.

19

Allerdings ist § 172 ZPO bei Parteizustellungen entsprechend anwendbar (Zöller/Stöber ZPO 31. Aufl. § 191 Rn. 2). Gemäß § 191 ZPO findet bei Zustellungen auf Betreiben der Parteien die Vorschriften

über die Zustellung von Amts wegen entsprechende Anwendung, soweit sich aus §§ 192 ff. ZPO keine Abweichungen ergeben. Letzteres ist nicht der Fall.

20

§ 172 Abs. 1 Satz 1 ZPO schreibt vor, dass in einem anhängigen Gerichtsverfahren Zustellungen an den für den Rechtszug bestellten Prozessbevollmächtigten zu erfolgen haben. Dies gilt nach § 172 Abs. 1 Satz 2 ZPO auch für Prozesshandlungen, die das Verfahren vor diesem Gericht unter anderem infolge eines neuen Vorbringens in dem Verfahren der Zwangsvollstreckung betreffen, wobei gemäß § 172 Abs. 1 Satz 3 ZPO das Verfahren vor dem Vollstreckungsgericht zum ersten Rechtszug gehört. Nach ihrem eindeutigen Wortlaut und Sinn ist die Vorschrift des § 172 Abs. 1 ZPO aber nur auf ein bereits anhängiges gerichtliches Verfahren bezogen und sagt etwa nichts über die Frage des richtigen Zustellungsadressaten bei außergerichtlichen Streitigkeiten aus (BGH NJW 2011, 1105 juris Rn. 6). Im vorliegenden Fall war zum Zeitpunkt der Zustellungen der vollstreckbaren Ausfertigung der notariellen Urkunde vom 13.03.2012 an beide Beschwerdeführer noch kein gerichtliches Verfahren anhängig, so dass § 172 ZPO nicht anwendbar ist. Anhängig wurde das gerichtliche Verfahren erst mit der Antragseinreichung beim Grundbuchamt.

21

3. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Pflicht, der Beschwerdeführer - jeder für sich -, die Gerichtskosten für ihre unbegründeten Rechtsmittel zu tragen, folgt unmittelbar aus § 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG in Verbindung mit Nr. 14510 Kostenverzeichnis GNotKG. Für eine Kostenerstattungsanordnung zugunsten der Beschwerdegegnerin auf der Grundlage von §§ 80 ff. FamFG besteht kein Anlass, weil sie nicht am Beschwerdeverfahren beteiligt wurde. Der Geschäftswert richtet sich nach §§ 36, 53 GNotKG.

22

4. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor.