

Leitsätze:

1. In Grundbuchsachen ist eine Ermessensentscheidung nach § 13 S. 1 GNotKG (Abhängigmachen der beantragten gerichtlichen Handlung von einer Vorschusszahlung) nur eröffnet, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Kosteneingang im jeweiligen Verfahren gefährdet ist. Das ist der Fall, wenn konkrete Einzelfallumstände ernsthafte Zweifel an der Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungswilligkeit des Kostenschuldners begründen und die Gefahr besteht, dass die Gebühr nicht zwangsweise eingezogen werden kann. (Rn. 15 – 16) (redaktioneller Leitsatz)
2. Im Rahmen der anzustellenden Prognose können trotz der rechtlichen Selbständigkeit einer juristischen Person als Kostenschuldnerin Bedenken gegen die Zahlungswilligkeit ihres Alleingeschäftsführers eine ausbleibende Zahlung durch diese nach vorgenommener Eintragung besorgen lassen. (Rn. 20 und 23) (redaktioneller Leitsatz)
3. Auf mangelnde Zahlungswilligkeit kann es dabei hindeuten, dass nicht der als Erbe in die Verbindlichkeiten der Erblasserin eingetretene Geschäftsführer der Kostenschuldnerin, sondern eine Vollstreckungsgläubigerin im Rahmen der zwangsweisen Durchsetzung ihrer Forderung die Berichtigung der Eigentümereintragung im Grundbuch veranlasst hat, und dass die auf dem Grundstück lastenden Zwangshypotheken auch nahezu 25 Jahre nach dem Erbfall nicht zur Löschung gelangt sind. (Rn. 20 – 23) (redaktioneller Leitsatz)
4. Die Gefahr, dass die Gebühr nicht zwangsweise eingezogen werden kann, besteht bei einem bereits umfangreich belasteten Grundstück, für das bereits die Zwangsversteigerung angeordnet ist. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorschussanforderung, Gefährdung des Kosteneingangs, Zahlungsunwilligkeit des Kostenschuldners, Zahlungsunfähigkeit des Kostenschuldners, drohender Gebührenaussfall, Zwischenverfügung, Ermessensabwägung

Fundstelle:

BeckRS 2018, 25357

?

Tenor

Die Beschwerde der Beteiligten gegen die Zwischenverfügung vom 12. Februar 2018 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Einzahlungsfrist für den Kostenvorschuss von 276,50 € bestimmt wird auf:

Freitag, den 2. November 2018.

Gründe

I.

1

Der Geschäftsführer der Beteiligten, einer GmbH mit Sitz in Berlin, ist im Grundbuch seit 15.1.2015 aufgrund Erbscheins vom 8.8.2014 als Eigentümer von Grundbesitz eingetragen. Die Kosten für die Eigentumsumschreibung nach der am 19.12.1993 verstorbenen Voreigentümerin trug die antragstellende Grundschuldgläubigerin, zu deren Gunsten am 11.11.2014 eine neue Vollstreckungsklausel zum Zwecke der Zwangsvollstreckung gegen den Geschäftsführer der Beteiligten in dinglicher und persönlicher Hinsicht erteilt worden war.

2

Der Grundbesitz ist mit Grundpfandrechten wie folgt belastet:

- Abt. III/1: Buchhypothek über 20.451,68 €
- Abt. III/2a: Briefgrundschuld zu 10.225,84 €
- Abt. III/2b: Briefgrundschuld zu 7.669,38 €
- Abt. III/2c: Briefgrundschuld zu 7.669,38 €
- Abt. III/3: Briefgrundschuld zu 25.564,59 €
- Abt. III/4: Briefgrundschuld zu 25.564,59 €
- Abt. III/5: Buchhypothek über 76.693,78 €
- Abt. III/6: Buchgrundschuld zu 76.693,78 €
- Abt. III/7: Buchgrundschuld zu 102.258,38 €
- Abt. III/8a: Briefgrundschuld zu 51.129,19 €
- Abt. III/8b: Briefgrundschuld zu 102.258,38 €.

3

Im Zeitraum vom 17.1.1986 bis 25.1.1993 wurden unter lfd. Nrn. 10 bis 18 Zwangshypotheken über 2- bis 6-stellige DM-Beträge zugunsten verschiedener Gläubiger, unter anderem des Freistaats Bayern, eingetragen. Seit 12.3.1987 ist in Abteilung II ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

4

Am 21.11.2017 beantragte die Beteiligte unter Vorlage einer notariell beglaubigten Bewilligung der Gläubigerin, die Abtretung der unter den lfd. Nrn. 1 und 5 verlautbarten Rechte an sie, die Beteiligte, im Grundbuch einzutragen. Nach Leistung des mit Zwischenverfügung vom 5.12.2017 aufgegebenen Gebührenvorschusses im Betrag von 163 € erfolgte am 19.12.2017 die Eintragung der Beteiligten als neue Berechtigte.

5

Unter Vorlage einer notariell am 20.3.2017 beglaubigten Bewilligung der eingetragenen Gläubigerin hat die Beteiligte sodann am 3.1.2018 beantragt, sie als Berechtigte der in Abt. III/ 2a, 2b, 2c, 3 und 6 eingetragenen Grundpfandrechte aufgrund Abtretung einzutragen. Nach Zurückweisung des gleichzeitig gegen die zuständige Grundbuchrechtspflegerin angebrachten Ablehnungsgesuchs (vgl. hierzu: Beschluss vom 16.4.2018, 34 Wx 93/18) hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom

12.2.2018 den Vollzug (unter anderem) von der Einzahlung eines Kostenvorschusses (nachrichtlich 276,50 €) abhängig gemacht und die Antragszurückweisung nach ergebnislosem Fristablauf angekündigt. Zur Begründung hat es angegeben, bei der neuen Gläubigerin handele es sich nicht um ein Kreditinstitut, sondern um eine GmbH. Der Zahlungseingang sei nicht mit Sicherheit zu erwarten.

6

Nur gegen die Vorschussanordnung wendet sich die Beteiligte mit der Beschwerde. Sie beruft sich darauf, dass in Grundbuchsachen die in gerichtliches Ermessen gestellte Anordnung eines Vorschusses nur dann in Betracht komme, wenn dies im Einzelfall zur Sicherung des Gebühreneingangs erforderlich erscheine. Solche Einzelfallumstände seien nicht aufgezeigt. Sie lägen auch nicht vor, was durch die prompt erfolgte Zahlung des am 5.12.2017 aufgegebenen Vorschusses belegt werde. Für eine Ermessensentscheidung sei daher kein Raum.

7

Das Grundbuchamt hat nicht abgeholfen. Zur Begründung hat es darauf abgestellt, dass zu Lasten des im Eigentum des alleinigen Geschäftsführers der Beteiligten stehenden Grundstücks seit Jahrzehnten eine Vielzahl von Belastungen in Abt. III und ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen seien. Vor diesem Hintergrund sei der Zahlungseingang trotz der Kostenbegleichung im vorangegangenen Verfahren nicht mit Sicherheit zu erwarten.

II.

8

Die zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg. Sie führt lediglich zu einer Verlängerung der Einzahlungsfrist, um der Beteiligten die Möglichkeit zu geben, eine Zurückweisung ihres Eintragungsantrags allein wegen der während des Rechtsmittelverfahrens abgelaufenen Frist für die Vorschusszahlung zu vermeiden.

9

1. Weil mit dem Rechtsmittel die Zwischenverfügung nur hinsichtlich des auf § 13 GNotKG gestützten Vorschussverlangens beanstandet wird, ist es als unbefristete Beschwerde gemäß § 82 GNotKG statthaft (Senat vom 30.9.2015, 34 Wx 293/15 = JurBüro 2016, 37; OLG Düsseldorf FGPrax 2017, 200; Demharter GBO 31. Aufl. § 71 Rn. 85). Über die auch im Übrigen zulässige Beschwerde entscheidet gemäß § 82 Abs. 1 Satz 1, § 81 Abs. 6 Satz 1 GNotKG die Einzelrichterin des Senats.

10

2. In der Sache ist die Zwischenverfügung des Grundbuchamts jedenfalls in der Form, die sie durch die Nichtabhilfeentscheidung und die darin vorgenommene ergänzende Begründung erfahren hat, nicht zu beanstanden.

11

a) Die formellen Anforderungen an eine grundbuchamtliche Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO, mit der die Antrags erledigung von der Vorwegleistung der Kosten abhängig gemacht wird, sind gewahrt (vgl. Senat vom 30.9.2015, 34 Wx 293/15 = JurBüro 2016, 37).

12

Die für die Eintragung anfallenden Kosten hat die Kostenbeamtin betragsmäßig berechnet; die Kostennachricht ist der Zwischenverfügung beigegeben. Die Bankverbindung ist in der Zwischenverfügung mitgeteilt.

13

b) Nicht zu beanstanden ist auch, dass die Grundbuchrechtspflegerin die Antragszurückweisung für den Fall der Nichtleistung des Vorschusses angekündigt hat, denn im Grundbucheintragungsverfahren kommt ein Ruhen des Verfahrens nicht in Betracht (vgl. §§ 17, 18 GBO; OLG Düsseldorf FGPrax 2017, 200/201; Klahr in BeckOK Kostenrecht 23. Edition Stand 1.9.2018 § 13 GNotKG Rn. 64).

14

c) Nach § 13 GNotKG kann in erstinstanzlichen gerichtlichen Verfahren, in denen - wie hier - der Antragsteller die Kosten schuldet (§ 22 GNotKG), die beantragte gerichtliche Handlung von der Zahlung eines Vorschusses in Höhe der hierfür bestimmten Gebühr abhängig gemacht werden (Satz 1), in Grundbuchsachen aber nur dann, wenn dies im Einzelfall zur Sicherung des Eingangs der Gebühr erforderlich erscheint (Satz 2).

15

aa) Danach ist in Grundbuchsachen eine Ermessensentscheidung nach § 13 Satz 1 GNotKG nur dann eröffnet, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Kosteneingang im jeweiligen Verfahren gefährdet ist. Dieser Ausnahmeregelung liegt die Überlegung zugrunde, dass in Grundbuchsachen das Vorhandensein von Vermögenswerten auf der Hand liegt, eine etwaige Kostenbeitreibung in der Regel also nicht ins Leere ginge. Vorschuss kann daher nur im Ausnahmefall verlangt werden, nämlich dann, wenn auf Tatsachen gegründete Anhaltspunkte für einen drohenden Gebührenaussfall im konkreten Fall vorliegen (allg. Meinung; vgl. auch BT-Drucks. 17/11471, S. 156f.).

16

Dies ist der Fall, wenn konkrete Einzelfallumstände ernsthafte Zweifel an der Zahlungsfähigkeit oder Zahlungswilligkeit des Kostenschuldners begründen (vgl. Klahr in BeckOK § 13 GNotKG Rn. 68; Büringer in Schneider/Volpert/Fölsch Kostenrecht 2. Aufl. § 13 GNotKG Rn. 14; Diehn in Bormann/Diehn/Sommerfeldt GNotKG 2. Aufl. § 13 Rn. 6) und die Gefahr besteht, dass die Gebühr nicht zwangsweise eingezogen werden kann (Klahr in BeckOK § 13 GNotKG Rn. 74).

17

bb) Vorliegend rechtfertigen konkrete Umstände die Annahme, dass der Eingang der Gebühr gefährdet ist.

18

Dass die ihre Eintragung als Grundschuldgläubigerin betreibende Beteiligte über keine Banklizenz verfügt, eröffnet allenfalls den Einstieg in die Prüfung, ob ein solcher Ausnahmefall vorliegt. Ohne

Hinzutreten weiterer Gesichtspunkte vermag dieser Umstand jedoch für sich genommen die Annahme eines drohenden Gebührenauffalls nicht zu tragen.

19

Solche weiteren tatsächengestützten Umstände liegen hier allerdings vor.

20

Ob die Beteiligte als juristische Person die Gebühr für die Eintragungstätigkeit bezahlt, hängt nicht nur von der Leistungsfähigkeit der Beteiligten, sondern maßgeblich auch vom Willen ihres Alleingeschäftsführers, mithin des Grundstückseigentümers, ab. Daher erscheint es sachgerecht, im Rahmen der anzustellenden Prognose trotz der rechtlichen Selbständigkeit der Beteiligten die vorhandenen Grundstücksbelastungen, insbesondere die Zwangshypotheken, in den Blick zu nehmen.

21

Zwar resultieren die Zwangshypotheken aus dem Zeitraum vor dem Erbfall, in dem noch die Mutter des Geschäftsführers der Beteiligten Grundstückseigentümerin war. Jedoch kann nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Zwangshypotheken auch im Zeitraum nach dem nun nahezu 25 Jahre zurückliegenden Erbfall nicht zur Löschung gelangt sind. Dies legt die Annahme nahe, dass der als Erbe in die Verbindlichkeiten der Erblasserin eingetretene Geschäftsführer der Beteiligten die gesicherten Gläubigerforderungen seither nicht zurückgeführt hat.

22

Neben diesen bereits vom Grundbuchamt - jedenfalls in der Nichtabhilfeentscheidung - angesprochenen Gesichtspunkten deutet ein weiterer Umstand auf mangelnde Zahlungswilligkeit des Erben hin. Dass nicht der nach § 1922 BGB in die Verbindlichkeiten der Erblasserin eingetretene Erbe selbst, sondern eine Vollstreckungsgläubigerin im Rahmen der zwangsweisen Durchsetzung ihrer Forderung die Berichtigung der Eigentümereintragung im Grundbuch veranlasst hat, deutet auf mangelndes Interesse des Erben an einer Begleichung sogar titulierter Forderungen aus vorhandenem Vermögen hin.

23

Eine strikte Trennung zwischen der Beteiligten als juristischer Person und ihrem Geschäftsführer sowie Grundstückseigentümer als natürlicher Person wird im Rahmen der hier anzustellenden Prognose der Sachlage daher nicht gerecht. Die Bedenken gegen die Zahlungswilligkeit des Erben und Geschäftsführers der Beteiligten lassen eine ausbleibende Zahlung durch die Beteiligte nach vorgenommener Eintragung besorgen. Diese Bedenken sind auch nicht dadurch ausgeräumt, dass die Beteiligte die Vorschussleistung im vorangegangenen Antragsverfahren geleistet hat.

24

cc) Weil das Grundstück bereits umfangreich belastet ist und außerdem die Zwangsversteigerung angeordnet ist, besteht die Gefahr, dass die Gebühr bei Ausbleiben der Zahlung nicht beigetrieben werden kann.

25

d) Bei der Ausübung des somit eröffneten Ermessens sind das im Vordergrund stehende Sicherungsinteresse des Staates gegen die mit der Verzögerung verbundenen Nachteile für den Kostenschuldner und gegen den zusätzlichen Arbeitsaufwand des Gerichts abzuwägen (Klahr in BeckOK § 13 GNotKG Rn. 50; Korintenberg/Klüsener GNotKG 20. Aufl. § 13 Rn. 28; Hartmann Kostengesetze 48. Aufl. § 13 GNotKG Rn. 5).

26

Dies gilt insbesondere bei kleinen Kostenbeträgen und eilbedürftigen Verfahren (Korintenberg/Klüsener § 13 Rn. 28). Ist der Kosteneingang tatsächlich gefährdet, kommt eine Vorschussanforderung aber auch in diesen Fällen in Betracht (Korintenberg/Klüsener § 13 Rn. 28).

27

Durch besondere Eilbedürftigkeit ist das Verfahren nicht gekennzeichnet. Bei einem Betrag von 276,50 € ist der Kostenvorschuss zwar nicht sonderlich hoch; er kann allerdings auch nicht als klein bezeichnet werden. Der zusätzliche Arbeitsaufwand für das Grundbuchamt fällt nicht wesentlich ins Gewicht. Zum einen ist wegen anderer Vollzugshindernisse ohnehin eine Zwischenverfügung ergangen. Zum anderen kann der Arbeitsaufwand, der für die andernfalls voraussichtlich notwendig werdende Beitreibung anfallen würde, gegengerechnet werden. Dies gilt erst recht angesichts des vom Geschäftsführer der Beteiligten unterzeichneten Schreibens an das Grundbuchamt vom 9.11.1992, das als Ausdruck dessen Gesinnung nicht unbedeutend erscheint ("... , bis der verkommene Parteien- und Bürokratenstaat beseitigt ist und durch den Staat der Bürger ersetzt ist, basierend auf der vom Unterfertigten begründeten Ideologie. Da der Sturz der alten Ordnung ... nun bevorsteht ...").

28

Die Verzögerung, die der Vollzug des Eintragungsantrags durch die Vorschussanforderung einschließlich ihrer Überprüfung im Rechtsmittelzug erfährt, erscheint unter diesen Gesichtspunkten gegenüber dem staatlichen Sicherungsinteresse nachrangig.

29

Dass das Grundbuchamt dies im Ergebnis ebenso gesehen hat, ist daher nicht zu beanstanden (zur Überprüfung von Ermessensentscheidungen: Demharter § 77 Rn. 2).

30

Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass die in der Zwischenverfügung genannten Gründe (vgl. hierzu OLG Düsseldorf FGPrax 2017, 200/201; OLG Jena v. 15.10.2014 - 3 W 390/14, juris; Korintenberg/Klüsener § 13 Rn. 30) unzulänglich waren, denn im Rahmen der Nichtabhilfeentscheidung (§ 75 GBO) hat das Grundbuchamt die für seine Ermessensabwägung maßgeblichen Gesichtspunkte ergänzend ausgeführt.

31

e) Ein gesetzlicher Ausnahmefall, in dem die beantragte Handlung nicht von der Vorschusszahlung abhängig gemacht werden darf (§ 16 GNotKG), liegt nicht vor.

III.

32

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Das Verfahren ist gebührenfrei und eine Kostenerstattung findet nicht statt (§ 82 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 81 Abs. 8 GNotKG).

33

Diese Entscheidung ist mit Rechtsmitteln nicht anfechtbar (§ 82 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 81 Abs. 4 Satz 1 GNotKG).

34

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG ): GNotKG § 13 Sätze 1 und 2, § 82 Abs. 1 Satz 1

35

Ein Ermessen des Grundbuchamts hinsichtlich der Entscheidung, im Antragsverfahren die Eintragung von der Einzahlung eines Kostenvorschusses abhängig zu machen, ist nur dann eröffnet, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Gebühreneingang im jeweiligen Verfahren gefährdet ist.

36

Dies kann zu bejahen sein, wenn das Grundstück mit einer Vielzahl von Zwangshypotheken belastet ist und ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen ist.

37

Dies kann auch dann gelten, wenn die Antragstellerin und Kostenschuldnerin eine juristische Person ist, deren Geschäftsführer der Grundstückseigentümer ist.