G Berlin 1. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:
19.05.2020
Aktenzeichen:
1 W 27-32/20
ECLI:
ECLI:DE:KG:2020:0519.1W27.32.20.00
Dokumenttyp:
Beschluss

Quelle:

Normen:
§ 866 ZPO, § 867 ZPO, § 1132 ZPO, § 71 GBO, § 53 GBO

ZV Hypothek 1 W 27-32/20

Leitsatz
Sollen mehrere Grundstücke des Schuldners mit einer Zwangssicherungshypothek belastet werden, ist nicht nur der Betrag der Hauptforderung, sondern auch Zinsen, wenn sie als Nebenforderung geltend gemacht werden, auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen. Erfolgt eine Verteilung nur hinsichtlich der Hauptforderung und werden ausgeurteilte Zinsen dann auf jedem der Grundstücke in voller Höhe eingetragen, entstehen die Sicherungshypotheken nur hinsichtlich der – entsprechend aufgeteilten - Hauptforderung.
Tenor
Das Grundbuchamt wird angewiesen, in Abt. III der im Beschlusseingang bezeichneten Grundbücher jeweils für die Beteiligte zu 1 einen Widerspruch gegen die zu lfd. Nr. 5 gebuchten Sicherungshypotheken einzutragen, soweit dort Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.01.2016 aus 2.385.861,11 EUR eingetragen sind.
Darüber hinaus wird die Beschwerde zurückgewiesen.
Von der Erhebung von Kosten wird abgesehen.
Gründe
I.
1

Mit am 9. Mai 2018 verkündetem Urteil des Landgerichts Berlin wurde die Beteiligte zu 1 zur Zahlung eines Betrags in Höhe von 3.921.218,92 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 2.385.861,11 EUR seit dem 1. Januar 2016 an die Beteiligte zu 2 verurteilt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Die Beteiligte zu 2 ist eine L... mit Sitz in L... /Z... .

2

Die im Rubrum des Urteils als Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 2 aufgeführten Rechtsanwälte beantragten mit Schriftsatz vom 1. Juni 2018 die Eintragung von Zwangssicherungshypotheken u.a. in den im Beschlusseingang bezeichneten Wohnungseigentumsgrundbüchern derart, dass in den Blättern 2... N bis 2... N und 2... N ein Betrag in Höhe von 645.203,15 EUR und in Blatt 2... N ein solcher in Höhe von 645.203,17 EUR jeweils zuzüglich der im Urteil aufgeführten Zinsen gebucht werde.

3

Das Grundbuchamt vollzog den Antrag vom 1. Juni 2018 am 20. Juni 2018. Die gegen die Eintragung gerichtete Beschwerde der Beteiligten zu 1 wies der Senat mit Beschluss vom 2. August 2018 zur Geschäftsnummer 1 W 213-224/18 zurück.

4

Mit Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 31. Oktober 2019 hat die Beteiligte zu 1 Beschwerde gegen die in Abt. III lfd. Nr. 5 der im Beschlusseingang bezeichneten sechs Grundbücher eingetragenen Zwangssicherungshypotheken mit dem Ziel erhoben, diese von Amts wegen zu löschen. Das Grundbuchamt hat der Beschwerde am 21. November 2019 nicht abgeholfen und die Grundakten dem Senat zur Entscheidung vorgelegt, der der Beteiligten zu 2 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben hat.

II.

5

1. Die Beschwerde ist mit dem ausdrücklich genannten Ziel, das Grundbuchamt anzuweisen, die sechs Zwangssicherungshypotheken nach § 53 GBO zu löschen, zulässig, § 71 Abs. 2 S. 2 GBO.

6

2. Das Rechtsmittel ist teilweise begründet. Zwar kommt die – vollständige - Löschung der Zwangssicherungshypotheken nicht in Betracht, jedoch ist hinsichtlich der eingetragenen Zinsforderungen jeweils ein Widerspruch einzutragen.

7

a) Dem steht die Entscheidung des Senats vom 2. August 2018 in dem Verfahren 1 W 213-224/18 nicht entgegen.

8

Allerdings war der Gegenstand des dortigen Verfahrens identisch mit dem des hiesigen, soweit es auch um die hier betroffenen Wohnungseigentumsrechte ging. Das hindert den Senat aber nicht an einer abweichenden Entscheidung. Eine Bindung bestünde nur dann, wenn gegen die damalige Entscheidung des Senats ein Rechtsmittel hätte eingelegt werden können (OLG München, FGPrax 2017, 67; BayObLGZ 2001, 279, 282; Senat, Beschluss vom 22. September 1966 – 1 W 1721/66 – OLGZ 1966, 608; Demharter, GBO, 31. Aufl., § 77, Rdn. 39). Das war aber nicht möglich, weil der Senat die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss nicht zugelassen hatte.

9

b) Erweist sich eine Eintragung nach ihrem Inhalt als unzulässig, so ist sie von Amts wegen zu löschen, § 53 Abs. 1 S. 2 GBO. Inhaltlich unzulässig ist eine Eintragung, wenn das Recht mit dem Inhalt oder der Ausgestaltung, wie es eingetragen ist, aus Rechtsgründen nicht bestehen kann (BGH, FGPrax 2015, 5, 6). Die Unzulässigkeit muss sich aus dem Eintragungsvermerk selbst oder den zulässig in Bezug genommenen Eintragungsunterlagen ergeben (BGH, FGPrax 2017, 243). Das ist hier nicht der Fall.

10

Die Eintragung einer Sicherungshypothek im Wege der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Eigentum wegen einer Geldforderung ist dem Grunde nach zulässig, § 866 Abs. 1 ZPO. Die eingetragenen Sicherungshypotheken erreichen auch den Mindestbetrag von 750,01 EUR, § 866 Abs. 3 S. 1 ZPO (vgl. Senat, Beschluss vom 3. Februar 1987 – 1 W 5441/86 – NJW-RR 1987, 592, 593).

11

Unzulässig ist es hingegen, mehrere Grundstücke wegen derselben Forderung mit einer solchen Sicherungshypothek zu belasten. Vielmehr hat der Gläubiger dann den Betrag der Forderung auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen, § 867 Abs. 2 ZPO. Das ist im Hinblick auf die Hauptforderung geschehen, allerdings nicht, soweit es den von dem Landgericht ausgeurteilten Zinsanspruch der Beteiligten zu 2 betrifft. Das ist, wie noch auszuführen sein wird, zu beanstanden, kann aber eine Löschung der Sicherungshypotheken nicht zur Folge haben. Aus den einzelnen Eintragungen in den jeweiligen Grundbüchern ergibt sich nämlich nicht, dass die Zinsforderung gleichlautend und insbesondere in derselben Höhe in sämtlichen belasteten Grundbüchern eingetragen worden ist. Zur Feststellung einer inhaltlichen Unzulässigkeit kann aber nur auf die Eintragungen in den einzelnen Grundbüchern zurückgegriffen werden. Unzulässig ist ein Vergleich sämtlicher Grundbücher, weil dies über den Eintragungsvermerk und die dort zulässigerweise in Bezug genommenen Unterlagen hinausginge (BayObLG, Rpfleger 1986, 372, 373). Inhalt des Grundbuchs ist nur das Recht, wie es dort eingetragen worden ist und sich aus dem dort in Bezug genommenen und an die Stelle der Bewilligung, vgl. § 19 GBO, tretenden Vollstreckungstitel ergibt, § 874 BGB

(Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rdn. 2186; C. Heinze, in: Staudinger, BGB, 2018, § 874, Rdn. 7).

12

c) In den Grundbüchern ist hingegen ein Amtswiderspruch einzutragen.

13

aa) Auch wenn die Beschwerde in erster Linie auf eine Amtslöschung gerichtet ist, kann der Senat hierüber entscheiden. Regelmäßig ist anzunehmen, dass der Beschwerdeführer das angestrebte Ziel, die Beseitigung einer Eintragung, die er für falsch hält, auf jede rechtlich mögliche Weise erreichen will. In dem Begehren auf Amtslöschung ist danach, wenn sich wie hier keine Besonderheiten ergeben, auch das Begehren auf Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch enthalten (Schmidt-Räntsch, in: Meikel, GBO, 11. Aufl., § 71, Rdn. 79).

14

bb) Ein Widerspruch ist im Grundbuch einzutragen, wenn das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist, § 53 Abs. 1 S. 1 GBO. Beide Voraussetzungen müssen vorliegen, wobei für die Grundbuchunrichtigkeit Glaubhaftmachung ausreichend ist (OLG München, MDR 2017, 698; Senat, Beschluss vom 8. Juli 2010 – 1 W 249/10 – ZIP 2010, 2467, 2468). Diese Voraussetzungen liegen hier teilweise vor.

15

(1) Wie bereits dargelegt, ist der Betrag der Forderung auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen, wenn mehrere Grundstücke des Schuldners mit der Hypothek belastet werden sollen, § 867 Abs. 2 S. 1 ZPO. Die Eintragung einer anfänglichen Gesamtzwangssicherungshypothek, vgl. § 1132 Abs. 1 S. 1 BGB, ist dem Gesetz grundsätzlich fremd (BGH, DNotZ 2014, 108, 114; OLG Düsseldorf, Rpfleger 1990, 60, 61).

16

Soweit Zinsen als Nebenforderungen geltend gemacht werden, sind sie bei jeder Teilforderung einzutragen (Schöner/Stöber, a.a.O., Rdn. 2194; Seibel, in: Zöller, ZPO, 33. Aufl., § 867, Rdn. 15; Keller, in: Stöber, ZVG, 22. Aufl., Einleitung, Rdn. 338; Dörndorfer, in: Münchener Kommentar, ZPO, 5. Aufl., § 867, Rdn. 60). Das bedeutet aber nicht, dass jedes einzelne Grundstück mit der gesamten Zinsforderung aus dem Vollstreckungstitel belastet werden könnte. Das führte zu einer Verknüpfung der einzelnen Belastungen über die Zinsen und insoweit zum Entstehen einer Gesamthypothek (vgl. Wolfsteiner, in: Staudinger, BGB, 2019, § 1132, Rdn. 34). Vielmehr ist die nach § 867 Abs. 2 ZPO erforderliche Aufteilung auch für die Nebenforderungen vorzunehmen, soweit deren Eintragung beantragt werden kann (Müller, in: Beck‘sches Formularbuch, Zwangsvollstreckung, 3. Aufl., J. II. 4, Anmerkung 9). Etwas anderes widerspräche auch dem Ziel der Regelung. Der Schuldner soll vor einer übermäßigen Belastung seines Grundbesitzes mit einer Doppelsicherung des Gläubigers und der

Abwendung der mit einer Gesamthypothek verbundenen Schwierigkeiten geschützt werden (Keller, in: Stöber, ZVG, 22. Aufl., Einleitung, Rdn. 338; Seibel, in: Zöller, ZPO, 33. Aufl., § 867, Rdn. 15). Die Gefahr einer übermäßigen Belastung des Grundbesitzes ist aber bei einer Gesamtbelastung mehrerer Grundstücke mit einer Zinsforderung nicht anders als bei einer Gesamtbelastung mit der Hauptforderung.

17

Dem kann die Beteiligte zu 2 nicht entgegenhalten, es handle sich bei den eingetragenen Zinsen um solche aus Verzug, für die das Grundstück ohnehin gemäß § 1118 BGB hafte, so dass deren Eintragung allenfalls überflüssig sei, die Grundbücher jedoch nicht unrichtig mache. Allerdings wird vertreten, dass § 1118 BGB auch auf Sicherungshypotheken, die im Rahmen der Zwangsvollstreckung eingetragen werden, anzuwenden sei (Dörndorfer, a.a.O., Rdn. 45; Wagner, Rpfleger 2006, 314; Klawikowski, Rpfleger 2007, 388). Gewichtige Stimmen in der Literatur ziehen dies jedoch in Zweifel (Stöber, in: Zöller, ZPO, 29. Aufl., § 867, Rdn. 10; Seibel, a.a.O., § 867, Rdn. 9; Schöner/Stöber, a.a.O., Rdn. 2189; Keller, a.a.O., Rdn. 332).

18

Der Senat hat sich hierzu noch nicht verhalten. Seine Entscheidung vom 10. Dezember 2002 (1 W 288/02 – FGPrax 2002, 56) betraf eine andere Fallgestaltung (Bindung des Grundbuchamts im Rahmen eines Ersuchen des Versteigerungsgerichts auf Eintragung einer Sicherungshypothek, § 38 GBO), die mit dem vorliegenden Sachverhalt nicht zu vergleichen ist.

19

Es kann jedoch dahinstehen, welcher der voranstehend aufgeführten Meinungen zu folgen ist. Aus dem den Eintragungen zugrundeliegenden Vollstreckungstitel, also der zur Eintragung von der Beteiligten zu 2 dem Grundbuchamt vorgelegten vollstreckbaren Ausfertigung des Urteils des Landgerichts, lässt sich jedenfalls nicht ohne weiteres folgern, es handle sich bei den ausgeurteilten Zinsen um solche aus Verzug. Entsprechend bezeichnet sind sie dort nicht. Es bleibt deshalb dabei, dass ihre Eintragung in voller Höhe in sämtlichen Grundbüchern zu einer Verknüpfung der Sicherungshypotheken zu einer unzulässigen Gesamthypothek führt und darüber hinaus im Zusammenhang mit dem von dem Grundbuchamt auf dem vollstreckbaren Titel anzubringenden Vermerk bereits zur Befriedigung sämtlicher Zinsen aus nur einem der Grundstücke durch Zwangsversteigerung genügen würde, § 867 Abs. 3 ZPO.

20

(2) Die Eintragung einer Sicherungshypothek nach § 867 Abs. 1 ZPO ist eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung, so dass die Vollstreckungsvoraussetzungen gegeben sein müssen (Senat, Beschluss vom 7. Januar 2016 – 1 W 1039/15 – FGPrax 2016, 103), die von dem Grundbuchamt zu prüfen sind (Schöner/Stöber, a.a.O., Rdn. 2168). Dazu gehören auch die Anforderungen bei der Verteilung einer Forderung auf mehrere Grundstücke, § 867 Abs. 2

ZPO. Hiergegen hat das Grundbuchamt bei der Eintragung der gesamten Zinsforderungen aus dem Vollstreckungstitel in jedem der betroffenen Grundbücher verstoßen.

21

Eine Gesetzesverletzung im Sinne von § 53 Abs. 1 S. 1 GBO liegt dann nicht vor, wenn das Grundbuchamt auf den ihm unterbreiteten Sachverhalt das Gesetz richtig angewendet hat, auch wenn dieser Sachverhalt unrichtig war (Demharter, a.a.O., § 53, Rdn. 22). Dies gilt aber nicht, wenn dem Grundbuchamt die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit des ihm unterbreiteten Sachverhalts zum Zeitpunkt der Entscheidung bekannt war oder bei gehöriger Aufmerksamkeit nicht hätte entgehen können. So ist es hier. Der Antrag der Beteiligten zu 2 vom 1. Juni 2018 war nicht nur auf Eintragung einer Zwangssicherungshypothek gerichtet, sondern vielmehr sollten in 12 Wohnungseigentumsgrundbüchern entsprechende Belastungen eingetragen werden. Dabei hatte die Beteiligte zu 2 nur hinsichtlich der Hauptforderung eine Aufteilung vorgenommen, nicht jedoch bezüglich der ebenfalls zur Eintragung beantragten Zinsen.

22

(3) Fehlt bei der Eintragung einer Zwangssicherungshypothek eine hierfür erforderliche vollstreckungrechtliche Voraussetzung, hat dies zur Folge, dass die Zwangshypothek mit ihrer Eintragung nicht zur Entstehung gelangt und das Grundbuch unrichtig wird (BayObLGZ 1975, 398, 406). Das ist bei einer unter Verstoß gegen § 867 Abs. 2 ZPO eingetragenen Sicherungshypothek der Fall (BayObLG, Rpfleger 1986, 372, 373; Schöner/Stöber, a.a.O., Rdn. 2196; Seibel, a.a.O.).

23

Das führt vorliegend aber nicht dazu, dass die Zwangssicherungshypotheken insgesamt nicht zur Entstehung gekommen wären. Die Beteiligte zu 2 hat die nach § 867 Abs. 2 ZPO erforderliche Aufteilung hinsichtlich der Hauptforderung vorgenommen und das Grundbuchamt die Sicherungshypotheken insoweit zutreffend in den Wohnungsgrundbüchern eingetragen. Der Senat hat in dem Verfahren 1 W 213-224/18 festgestellt, dass sowohl die vollstreckungsrechtlichen als auch die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen für die Eintragungen vorlagen. Daran ist hinsichtlich der Hauptforderungen aus dem Vollstreckungstitel festzuhalten.

24

Lediglich hinsichtlich der Zinsen liegen unzulässige Gesamtbelastungen vor. Die Unzulässigkeit dieses Teils erfasst aber nicht den gesamten Eintrag. Das wäre nur der Fall, wenn der Rest der Eintragung – hinsichtlich der aufgeteilten Hauptforderung – für sich eines wesentlichen Erfordernisses ermangelte (BGH, NJW 1966, 1656, 1657). Das ist nicht der Fall. Der Gläubiger kann die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek auf die Hauptforderung beschränken (vgl. Senat, Beschluss vom 7. März 2017 – 1 W 135/17 – FGPrax 2017, 99).

25

(4) Der Senat verkennt nicht die von der Beteiligten zu 1 aufgeführten Probleme, die bei der Löschung der Zwangssicherungshypotheken auftreten können, insbesondere dadurch, dass bei Erteilung einer Löschungsbewilligung durch die Beteiligte zu 2 die Vertretungsbefugnis einer dabei für sie handelnden Person in der Form des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO nachzuweisen sein wird (vgl. BGH, NJOZ 2015, 725). Das ist aber ein allgemeines, nicht auf den hiesigen Fall beschränktes Problem, das kein Abweichen von den förmlichen Anforderungen des grundbuchrechtlichen Verfahrens begründen kann. Dieser Nachweis ist auch dann erforderlich, wenn der Rechtsanwalt, der den einer Zwangssicherungshypothek zugrunde liegenden Titel ausweislich des dortigen Rubrums erstritten hat, später im Namen der Gläubigerin die Löschung der Belastung bewilligt (BGH, a.a.O., 727; Senat, Beschluss vom 14. November 2013 – 1 W 245/13 – FGPrax 2014, 5, 6; Enders, in: BeckOK BGB, 2020, § 875, Rdn. 81; Otto, in: Hügel, GBO, 4. Aufl., § 29, Rdn. 148).

26

3. Eine Entscheidung über die Verteilung der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten ist nicht veranlasst; sie entspräche nicht der Billigkeit, §§ 84, 81 Abs. 1 S. 1 FamFG. Von der Erhebung von Gerichtskosten war wegen des Teilerfolgs der Beteiligten zu 1 abzusehen, § 84 Abs. 1 S. 2 FamFG.

27

Anlass, die Rechtsbeschwerde zuzulassen, § 78 Abs. 2 S. 1 GBO, besteht nicht.