

Titel:

Beschwerde gegen einen zurückgewiesenen Antrag auf rechtsändernde Eintragung

Normenketten:

BGB § 873 Abs. 2, § 878

RPflG § 11 Abs. 1

GBO § 10 Abs. 1, § 13 Abs. 1 S. 2, § 15, § 18 Abs. 1, § 19, § 29 Abs. 1, § 71 Abs. 1

InsO § 3, § 4, § 35 Abs. 1, § 80 Abs. 1, § 85 Abs. 2

ZPO § 240, § 570 Abs. 1

GmbHG § 35 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 3

FamFG § 10 Abs. 2 S. 2 Nr. 3, § 395

BeurkG § 51 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3

Leitsätze:

1. Gegen die Entscheidung des Grundbuchamts, mit dem der Antrag auf rechtsändernde Eintragung zurückgewiesen wurde, kann auch noch nach Ablauf mehrerer Jahre Beschwerde eingelegt werden. (Rn. 15)
2. Wurde nach Antragszurückweisung das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Bestellers eröffnet, so kann zwar noch der Begünstigte Beschwerde gegen die Entscheidung des Grundbuchamts einlegen, aber nicht mehr der Besteller, dessen Beschwerdebefugnis mit der sachenrechtlichen Verfügungsbefugnis auf den Insolvenzverwalter übergegangen ist. (Rn. 15 – 18)
3. Mit der rechtmäßigen Zurückweisung eines Eintragungsantrags, dessen Vollzug von der - nicht geleisteten - Zahlung eines Kostenvorschusses abhängig gemacht worden war, endet die Schutzwirkung des § 878 BGB; im Falle einer nachträglichen Verfügungsbeschränkung des Bestellers kann deshalb eine vom Begünstigten eingelegte Beschwerde nicht mehr wegen neuer Tatsachen zum Vollzug des Antrags führen (Anschluss an BGHZ 136, 87). (Rn. 41 – 43)

Schlagworte:

Grundbuch, notarielle Urkunden, Eintragung, Eigentumsübertragung, Auflassungsvormerkung, Bewilligung, Kaufvertrag, Insolvenzverfahren, Widerspruch

Fundstellen:

ZInsO 2019, 963

ZIP 2019, 1538

BeckRS 2019, 2466

LSK 2019, 2466

Tenor

I. Die Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts Sonthofen - Grundbuchamt - vom 19. Oktober 2015 wird verworfen, soweit sie von den Beteiligten zu 1 und 2 eingelegt ist, und zurückgewiesen, soweit sie von der Beteiligten zu 3 eingelegt ist.

II. Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 35.050.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Beteiligte zu 1, eine GmbH, deren Geschäftsführer laut Handelsregistereintrag der Beteiligte zu 2 ist, ist seit dem 12.2.2015 aufgrund Zuschlagsbeschlusses vom 25.7.2014 im Grundbuch als Eigentümerin von Grundbesitz eingetragen. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist die am 19.8.2015 erfolgte Zurückweisung von Eintragungsanträgen. Dem liegt Folgendes zugrunde:

2

Zu notarieller Urkunde vom 4.8.2014 (URNr. 1668/2014) räumte die Beteiligte zu 1 der Beteiligten zu 3, ebenfalls eine GmbH, ein Geh- und Fahrrecht am Grundbesitz ein und bewilligte die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch. Außerdem wurden Geh- und Fahrrechte an jedem der auf dem Grundbuchblatt gebuchten Grundstücke zugunsten des jeweiligen Eigentümers der jeweils anderen dort gebuchten Grundstücke eingeräumt und die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten bewilligt.

3

Zu gesonderter notarieller Urkunde vom 4.8.2014 (URNr. 1669/2014) räumte die Beteiligte zu 1 der Beteiligten zu 3 auf die Dauer von 30 Jahren ein Nutzungsrecht (Steinabbaurecht) am Grundbesitz ein und bewilligte die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch.

4

Des Weiteren bestellte die Beteiligte zu 1 zugunsten der Beteiligten zu 3 gemäß notarieller Urkunde ebenfalls vom 4.8.2014 (URNr. 1670/2014) eine Briefgrundschuld über 25 Mio. € nebst Zinsen von 10% p.a. ab dem 4.8.2014 und bewilligte die Eintragung im Grundbuch. Der zu bildende Grundschuldbrief sollte an den Notar ausgehändigt werden.

5

Gemäß notarieller Urkunde vom 4.8.2014 (URNr. 1667/2014) bestellte die Beteiligte zu 1 zugunsten einer Asset Management GmbH ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Grundbesitz und bewilligte die Eintragung im Grundbuch. Dieser Gesellschaft räumte die Beteiligte zu 1 außerdem das Recht ein, einen Dritten als Vorkaufsberechtigten zu benennen und diesen als Berechtigten eines inhaltsgleichen Vorkaufsrechts eintragen zu lassen. Zur Sicherung dieses Rechts bewilligte die Beteiligte zu 1 die Eintragung einer Vormerkung zugunsten der Berechtigten.

6

Ebenfalls am 4.8.2014 wurde ein Angebot der Beteiligten zu 1 zum Abschluss eines Kaufvertrages über den Grundbesitz, gerichtet an eine Projektgesellschaft, beurkundet (URNr. 1671/14). Nach Ablauf der bis zum 31.12.2015 festgesetzten Bindungsfrist sollte das Angebot nicht von selbst erlöschen, sondern widerruflich sein. Die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Käuferanspruchs auf Eigentumsübertragung wurde bewilligt.

7

Den am 5.8.2014 unter Urkundenvorlage und Bezugnahme auf § 15 GBO notariell beantragten Vollzug machte das Grundbuchamt mit Zwischenverfügungen vom 20.2.2015 (URNrn. 1667/14, 1668/14, 1669/14, 1670/14) und 28.5.2015 (URNr. 1671/14) von der Einzahlung eines Kostenvorschusses abhängig. Die Eintragungsanträge hat das Grundbuchamt nach Zurückweisung der gegen die Zwischenverfügung vom 20.2.2015 notariell namens aller Beteiligter eingelegten Beschwerde mit Beschluss vom 19.10.2015 und im Übrigen nach Ablauf der mit Zwischenverfügung vom 28.5.2015 gesetzten Zahlungsfrist mit Beschluss vom 19.8.2015 zurückgewiesen. Die Urkunden hat es nach Fertigung von Ablichtungen dem Notar zurückgegeben.

8

Auf Ersuchen des Insolvenzgerichts vom 13.6.2017 wurde in Abteilung II am 27.7.2017 die Eröffnung des Insolvenzverfahrens (Ild. Nr. 18) im Grundbuch eingetragen.

9

Am 7.3.2018 wurde eine Auflassungsvormerkung (Ild. Nr. II/19) gemäß notarieller Bewilligung des Insolvenzverwalters vom 21.11.2017 eingetragen.

10

Mit Schreiben vom 9.4.2018 hat der Beteiligte zu 2 in eigenem Namen sowie im Namen der Beteiligten zu 1 und 3 Beschwerde gegen die Antragszurückweisung vom 19.10.2015 eingelegt. Zur Begründung führt er aus:

11

Der Zurückweisungsbeschluss sei ihm nicht zugestellt worden. Eine Zwischenverfügung über die Anforderung von Kostenvorschuss hätten die Beteiligten nicht erhalten; andernfalls wäre sofort bezahlt

worden. Er stelle die Anträge hiermit erneut und bitte um sofortigen Vollzug durch Eintragung im Rang vor der Auflassungsvormerkung. Diese Vormerkung sei zu löschen; hilfsweise sei ein Widerspruch einzutragen. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens und die Bestellung des Insolvenzverwalters seien mangels Zuständigkeit des tätig gewordenen Gerichts unwirksam. Die Entscheidung des Insolvenzgerichts sei unter Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ergangen. Sie würde auf einer Straftat beruhen, denn das Insolvenzgericht habe seine Zuständigkeit auf der Grundlage eines bewusst in Betrugsabsicht falsch erstellten Gutachtens angenommen. Gegen den Eröffnungsbeschluss sei Beschwerde eingelegt mit dem Hauptantrag, das Insolvenzverfahren klarstellend als nichtig aufzuheben. Über das Rechtsmittel sei noch nicht entschieden. Der vom Insolvenzverwalter mit der größten Schuldnerin der Beteiligten zu 1 geschlossene Kaufvertrag stelle sich offenkundig als schwerer Fall von Untreue und Betrug dar.

12

Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 13.9.2018 nicht abgeholfen.

II.

13

Das Rechtsmittel hat keinen Erfolg.

14

1. Die Beschwerde erweist sich bereits als unzulässig, soweit sie von den Beteiligten zu 1 und 2 eingelegt ist.

15

a) Zur Einlegung der gemäß § 11 Abs. 1 RPfIG, § 71 Abs. 1 GBO unbefristet statthaften Beschwerde gegen die Zurückweisung von Eintragungsanträgen ist die Beteiligte zu 1 nicht befugt.

16

aa) Zwar ist grundsätzlich derjenige beschwerdebefugt, der auch beschwerdeberechtigt ist (Demharter GBO 31. Aufl. § 71 Rn. 60), mithin im Eintragungsverfahren jeder nach § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO Antragsberechtigte (Demharter § 71 Rn. 63; KEHE/Sternal GBO 8. Aufl. § 71 Rn. 69 m. w. Nachw.), der geltend macht, durch die angefochtene Entscheidung in seiner Rechtsstellung beeinträchtigt zu sein und daher ein rechtlich geschütztes Interesse an deren Beseitigung zu haben. Zum Kreis der Antragsberechtigten gehört auch die Beteiligte zu 1, deren Rechtsstellung als Eigentümerin von der begehrten Eintragung unmittelbar betroffen ist.

17

bb) Allerdings fehlt einem Rechtsträger verfahrensrechtlich die Antrags- und die Beschwerdebefugnis in dem Umfang, in dem er materiellrechtlich nicht mehr Verfügungsbefugt ist (Demharter § 71 Rn. 60; Budde in Bauer/Schaub GBO 4. Aufl. § 71 Rn. 82; Hügel/Kramer GBO 3. Aufl. § 71 Rn. 218 f.).

18

Weil mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Beteiligten zu 1 gemäß Beschluss des Insolvenzgerichts vom 9.6.2017 die Befugnis, das Vermögen der Beteiligten zu 1 zu verwalten und über es zu verfügen, nach § 80 Abs. 1 InsO auf den gerichtlich bestellten Insolvenzverwalter übergegangen ist, ist nur dieser kraft seines Amtes zur Einlegung der Beschwerde befugt (OLG Köln FGPrax 2009, 102/103; OLG Karlsruhe FGPrax 2005, 219/200 zum Testamentsvollstrecker).

19

Der Insolvenzbeschluss umfasst nach § 35 Abs. 1 InsO das gesamte Vermögen der Insolvenzschuldnerin zur Zeit der Verfahrenseröffnung und daher auch das hier in Rede stehende Eigentum am Grundbesitz.

20

Der Eröffnungsbeschluss des Insolvenzgerichts (§ 27 InsO) ist als staatlicher Hoheitsakt wirksam, so lange er nicht in dem dafür vorgesehenen Verfahren und durch eine dafür zuständige Instanz aufgehoben ist. Er entfaltet für sämtliche Beteiligten bindende Wirkung. Auch die Prozessgerichte und ebenso der Senat im Grundbuchverfahren sind an ihn gebunden (vgl. BGH NJW-RR 2003, 842; Uhlenbruck/Zipperer InsO 15. Aufl. § 27 Rn. 21). Die Einlegung der (sofortigen) Beschwerde gegen den Eröffnungsbeschluss (§§ 6, 34 Abs. 2 InsO) hat gemäß § 4 InsO mit § 570 Abs. 1 ZPO keine aufschiebende Wirkung (vgl. auch § 34 Abs. 3 InsO; Uhlenbruck/Zipperer InsO 15. Aufl. § 27 Rn. 20). Fehlende Bestandskraft des Eröffnungsbeschlusses ändert deshalb nichts daran, dass der Beteiligten zu 1 die sachlichrechtliche Verfügungsbefugnis und

demzufolge die Beschwerdebefugnis bei Einlegung der Beschwerde und noch im Zeitpunkt der Beschwerdeentscheidung infolge des Gerichtsbeschlusses entzogen sind.

21

Die behauptete Nichtigkeit der Eröffnungsentscheidung ist nicht gegeben. Eine Eröffnungsentscheidung kann als staatlicher Hoheitsakt selbst dann, wenn sie fehlerhaft ergangen ist, nur ganz ausnahmsweise als nichtig angesehen werden, insbesondere dann, wenn dem Beschluss ein Mangel anhaftet, aufgrund dessen bereits äußerlich ein für eine richterliche Entscheidung wesentliches Merkmal fehlt (BGHZ 138, 40/44 f.; 114, 315/326; Pape EWiR 2003, 281). Die von der Beteiligten zu 1 behaupteten Umstände haften aber nicht dem Beschluss als offenkundige schwere Fehler an, die geeignet wären, ihm den Charakter einer insolvenzgerichtlichen Entscheidung zu nehmen (vgl. BGHZ 138, 40/44; BGH NJW-RR 2003, 842; Uhlenbruck/Zipperer § 27 Rn. 21). Eine Nichtigkeit der Gerichtsentscheidung kann mit ihnen nicht begründet werden.

22

(1) Ob der Eröffnungsbeschluss von einem anderen als dem nach § 3 InsO örtlich ausschließlich zuständigen Gericht erlassen wurde, kann dahinstehen.

23

Mit diesem Vorbringen kann zwar der Eröffnungsbeschluss im Insolvenzverfahren angefochten und zur Überprüfung durch die dem Insolvenzgericht übergeordnete Instanz gestellt, nicht aber eine anfängliche Nichtigkeit des Eröffnungsbeschlusses begründet werden.

24

Auch eine verfahrensfehlerhaft ergangene Eröffnungsentscheidung ist nur im Ausnahmefall nichtig (BGHZ 138, 40/45 verneint für eine Eröffnungsentscheidung durch das örtlich unzuständige Gericht). Da die internationale Zuständigkeit der deutschen Gerichte nicht in Frage steht, sondern nur die örtliche Unzuständigkeit des eröffnenden Gerichts geltend gemacht wird, ist im Grundbuchverfahren eine diesbezügliche Aufklärung nicht veranlasst.

25

(2) Nichts anderes gilt in Bezug auf die Behauptungen, ein Insolvenzgrund habe nicht vorgelegen und der Gläubigerantrag sei mangels Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig gewesen. Die behaupteten Mängel des Eröffnungsbeschlusses betreffen sämtlich Tatsachenfragen und rechtliche Würdigungen, die nicht offenkundig oder leicht zu beantworten sind. Sie sind nicht geeignet, der Eröffnungsentscheidung den Charakter einer richterlichen Entscheidung und eines - bis zur etwaigen Aufhebung - wirksamen staatlichen Hoheitsaktes abzusprechen. Eine sachliche Prüfung dieses Vorbringens ist im Grundbuchverfahren deshalb nicht veranlasst.

26

(3) Die behauptete Verletzung rechtlichen Gehörs bei Erlass der Eröffnungsentscheidung hat ebenfalls keine Nichtigkeit der gerichtlichen Entscheidung zur Folge.

27

(4) Auch das angeblich strafrechtlich relevante Handeln von Insolvenzgutachter, Zwangsverwalter, Insolvenzverwalter und Grundstückskäufer begründet keine Nichtigkeit der gerichtlichen Eröffnungsentscheidung. Die behaupteten Umstände haften nicht dem Beschluss selbst an. Offenkundige schwere Fehler des staatlichen Hoheitsaktes, die geeignet wären, dem Eröffnungsbeschluss den Charakter einer insolvenzgerichtlichen Entscheidung zu nehmen (vgl. BGHZ 138, 40/44 f.; BGH NJW-RR 2003, 842; Uhlenbruck/Zipperer § 27 Rn. 21), ergeben sich daraus nicht. Eine Nichtigkeit der Gerichtsentscheidung kann damit nicht begründet werden.

28

cc) Da die Insolvenzeröffnung zeitlich vor der Beschwerdeeinlegung liegt, konnte die Insolvenzschuldnerin diese Verfahrenshandlung nicht mehr wirksam vornehmen. Weil es somit bereits an einer wirksamen Beschwerdeeinlegung als Voraussetzung für eine Sachentscheidung fehlt, kommt der materiellrechtliche Schutz des § 878 BGB nicht zum Tragen (vgl. Staudinger/Gursky BGB [2012] § 878 Rn. 41 ff. und 48 ff.; Demharter § 13 Rn. 8 - 10; Bauer in Bauer/Schaub § 13 Rn. 70; Schöner/Stöber Grundbuchrecht 15. Aufl. Rn. 115 ff.).

29

Unabhängig von der Frage, ob § 85 Abs. 2 InsO im Grundbuchverfahren entsprechende Anwendung finden kann (OLG München, 32. Zivilsenat, Rpfleger 2006, 35 f.), kommt auch eine „Aufnahme“ des Verfahrens durch die Insolvenzschriftführerin, die Beteiligte zu 1, vorliegend schon deshalb nicht in Betracht, weil vor Einlegung der Beschwerde kein Verfahren bei Gericht anhängig war, das infolge der Insolvenzeröffnung entsprechend § 240 ZPO unterbrochen gewesen wäre und deshalb aufgenommen werden könnte, denn bereits mit Beschluss des Senats vom 30.9.2015 (34 Wx 293/15) war die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamts zurückgewiesen worden und mit Beschluss des Grundbuchamts vom 19.10.2015 der Eintragungsantrag.

30

b) Der Beteiligte zu 2 ist als Geschäftsführer der Grundbesitz haltenden Gesellschaft (und gegebenenfalls der Beteiligten zu 3 als Begünstigter) weder in eigenem Namen antragsberechtigt (§ 13 Abs. 1 Satz 2 GBO) noch durch die angefochtene Entscheidung in eigenen Rechten betroffen; ihm fehlt daher schon die Beschwerdeberechtigung (Hügel/Kramer § 71 Rn. 224; Budde in Bauer/Schaub § 71 Rn. 81).

31

Aus seiner Gesellschafterstellung folgt nichts anderes. Die Beeinträchtigung nur wirtschaftlicher Interessen begründet keine Beschwerdeberechtigung (BGHZ 80, 236/127).

32

2. Jedenfalls unbegründet ist die Beschwerde, soweit sie von der Beteiligten zu 3 eingelegt ist.

33

Die Frage der Zulässigkeit des namens der Beteiligten zu 3 eingelegten Rechtsmittels kann ausnahmsweise dahingestellt bleiben, weil eine Aufklärung der bestehenden Zweifel mit Blick auf die offensichtliche Unbegründetheit des Rechtsmittels nicht angezeigt ist und die Beteiligte zu 3 durch eine Sachentscheidung keine weiteren Nachteile erleidet als durch eine Verwerfungsentscheidung.

34

a) Zwar ist die Beteiligte zu 3 als „gewinnender Teil“ antragsberechtigt nach § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO (Demharter § 13 Rn. 47) und damit grundsätzlich berechtigt, gegen die zurückweisende Entscheidung des Grundbuchamts Beschwerde einzulegen, soweit sie als Begünstigte von der Zurückweisungsentscheidung betroffen ist (mithin nicht hinsichtlich des dinglichen Vorkaufsrechts und der in diesem Zusammenhang bewilligten Vormerkung).

35

Nicht nachgewiesen ist aber, dass die Beteiligte zu 3 durch den Beteiligten zu 2 wirksam vertreten ist, § 35 Abs. 1 Satz 1 GmbHG. Im Handelsregister wurde die Eintragung über dessen Geschäftsführerstellung am 28.5.2015 von Amts wegen gemäß § 395 FamFG gelöscht. Demnach hat das Registergericht die Eintragung wegen des Fehlens einer wesentlichen Voraussetzung - z.B. wegen einer anfänglich oder nachträglich unwirksamen Geschäftsführerbestellung (Keidel/Heinemann FamFG 19. Aufl. § 395 Rn. 10a) - für unzulässig erachtet.

36

b) Zwar haben der Beteiligte zu 2 persönlich und die Beteiligte zu 3 über den mandatierten Verfahrensbevollmächtigten im Beschwerdeverfahren geltend gemacht, dass die Löschung zu Unrecht erfolgt sei; weiter haben sie vorgetragen, gegen die Löschung nunmehr Rechtsmittel eingelegt zu haben. Es erscheint jedoch nicht angemessen, zur abschließenden Beurteilung der Frage, ob die Beschwerde überhaupt zulässig eingelegt wurde, tatsächliche Ermittlungen anzustellen oder das Verfahren bis zu einer Entscheidung im handelsregistergerichtlichen Verfahren auszusetzen. Vielmehr kann in der Sache entschieden werden (vgl. Budde in Bauer/Schaub § 77 Rn. 4).

37

(1) Die Beschwerde kann ersichtlich keinen Erfolg haben.

38

Richtet sich die Beschwerde gegen eine Antragszurückweisung, so ist das Beschwerdegericht nicht darauf beschränkt, die Gründe des angefochtenen Beschlusses zu überprüfen. Es hat vielmehr den Antrag in vollem Umfang selbst zu prüfen und zu bescheiden (Demharter § 77 Rn. 17).

39

Dem Eintragungsantrag steht als Hindernis bereits der Umstand entgegen, dass im maßgeblichen Zeitpunkt der Beschwerdeentscheidung die Bewilligungen nicht - wie erforderlich - durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden dem Grundbuchamt bzw. im Beschwerdeverfahren dem Senat vorliegen (§§ 19, 29 Abs. 1 GBO). Die im Jahr 2014 eingereichten Urkunden befinden sich nicht mehr in der Grundakte. Wie sich aus § 10 Abs. 1 GBO im Umkehrschluss ergibt, ist im Fall der Zurückweisung eines Antrags das Grundbuchamt berechtigt, nach teilweise vertretener Ansicht sogar verpflichtet, eine eingereichte Eintragungsbewilligung dem Einreicher zurückzugeben (BGHZ 84, 202/208; Demharter § 10 Rn. 15; Hügel/Kral § 10 Rn. 24; a.A. Meikel/Böttcher Grundbuchrecht 11. Aufl. § 10 Rn. 20; Maaß in Bauer/Schaub § 10 Rn. 20). Die gefertigten unbeglaubigten Ablichtungen stellen schon deshalb keine taugliche Eintragungsgrundlage dar, weil sie der in § 29 Abs. 1 GBO vorgeschriebenen Form nicht entsprechen (vgl. auch Kössinger in Bauer/Schaub § 19 Rn. 93).

40

Es besteht kein Anlass, Gelegenheit zur Nachreichung formgerechter Eintragungsunterlagen zu geben. Bereits mit Schreiben vom 18.11.2017 hatte der Beteiligte zu 2 ausgeführt, im Hinblick auf die Möglichkeit, dass die Vorlage beglaubigter Urkundsabschriften für den Vollzug des erneut gestellten Eintragungsantrags notwendig sei, habe er „dies veranlasst“. In dem damit eingeleiteten Eintragungsverfahren hat bereits das Grundbuchamt im zurückweisenden Beschluss vom 7.3.2018 auf den Formmangel hingewiesen, indem es ausgeführt hat, dass selbst im Fall gegebener Antragsberechtigung die notariellen Urkunden erneut in öffentlich beglaubigter Abschrift hätten vorgelegt werden müssen (siehe hierzu Senatsentscheidung vom heutigen Tag zu 34 Wx 324/18). Da die Bewilligungen allerdings auch nach Ablauf von nunmehr über zwölf Monaten seit Ankündigung nicht in Form von öffentlich beglaubigten Urkunden (§ 29 Abs. 1 GBO) beigebracht sind, ist davon auszugehen, dass die Beteiligte zu 3 nicht in der Lage ist, in absehbarer Zeit dieses Eintragungshindernis zu beheben. Dass die Äußerung nur im Zusammenhang mit der wiederholten Antragstellung erfolgt ist, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Eine andere Beurteilung ist auch nicht mit Blick darauf veranlasst, dass mit Schriftsatz vom 18.1.2019 geltend gemacht wird, „der Antragsteller“ hätte die Eintragungen unter Vorlage der Originalurkunden (unter erneuter Antragstellung) veranlassen können, wenn die vom Grundbuchamt verweigerte und erst vom Beschwerdegericht gewährte Einsicht in die Grundakte bereits erstinstanzlich bewilligt worden wäre. Die Voraussetzungen des § 51 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BeurkG, die für den Begünstigten einen unwiderruflichen gesetzlichen Anspruch auf Aushändigung einer Ausfertigung oder beglaubigten Abschrift der Bewilligung begründen, sind nämlich nicht erfüllt, denn die Beteiligte zu 3 hat keine eigenen Erklärungen abgegeben und beurkunden lassen. Hinzu kommen die rechtlichen Schwierigkeiten, denen rechtserhebliches Handeln der Beteiligten zu 3 nach außen hin mit Blick auf den Inhalt des Handelsregisters ausgesetzt ist. In dieser Situation besteht für den Erlass einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO keine Veranlassung (vgl. Senat vom 7.11.2018, 34 Wx 395/17, juris; vom 30.9.2011, 34 Wx 418/11 = Rpfleger 2012, 140; BayObLGZ 1984, 126/128; BayObLG FGPrax 1997, 89; OLG Jena vom 11.1.2012 - 9 W 526/11, juris Rn. 7; OLG Düsseldorf FGPrax 2013, 14/15 f.; auch OLG Düsseldorf Rpfleger 2018, 435; Hügel/Zeiser § 18 Rn. 15; Wilke in Bauer/Schaub § 18 Rn. 38). Mit der Antragszurückweisung hat es vielmehr sein Bewenden.

41

(2) Außerdem endete mit der rechtsfehlerfreien Antragszurückweisung vom 19.10.2015 die Schutzwirkung des § 878 BGB mit der Folge, dass die Eintragungsanträge vom 5.8.2014 wegen der mittlerweile eingetretenen Entziehung der Verfügungsbefugnis nicht mehr erfolgreich sein können.

42

Die notariell für die Grundstückseigentümerin und die Begünstigte eingelegte Beschwerde gegen die Zwischenverfügung, mit der der Vollzug von der Einzahlung des Kostenvorschusses abhängig gemacht worden ist, hat der Senat - wie ausgeführt - bereits am 30.9.2015 (34 Wx 293/15) als unbegründet zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist den Beteiligten über den Notar, der auch die Beschwerde namens der Verfahrensbeteiligten eingelegt hatte, ordnungsgemäß bekannt gegeben worden, § 15 GBO, § 10 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 FamFG. Die Zustellung der Zwischenverfügung nebst Kostenanforderung an die Zahlungspflichtige persönlich war zwar trotz mehrfach beauftragter Zustellung gescheitert. Die Zustellung an die GmbH an deren satzungsmäßigen Sitz gemäß § 35 Abs. 2 Satz 3 GmbHG konnte ausweislich der über die Zustellversuche ausgestellten Urkunden (§ 415 ZPO) nicht erfolgen, weil der „Adressat unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln war“. Eine andere Anschrift ergaben weder die vom

Grundbuchamt getätigte Handelsregister- noch die Gewerberegisteranfrage. Das Grundbuchamt hat deshalb nach großzügiger Verlängerung der Frist zur Hindernisbeseitigung die Zustellung gemäß Nr. 26.6 KostVfG (JMBl. 2014 S. 46) in zulässiger und im Übrigen ordnungsgemäßer Weise über den Notar bewirkt. Die Zurückweisung der Eintragungsanträge wegen Nichtzahlung des Vorschusses gemäß Beschluss vom 19.10.2015 ist mithin rechtsfehlerfrei erfolgt. Die vorgebrachten Erklärungen dafür, weshalb die angeordnete Vorschusszahlung unterblieben ist, sind ebenso wie die angestellten Vermutungen über eine Manipulation des Briefkastens und die Behauptung, für eine regelmäßige Leerung des Briefkastens Sorge getragen zu haben, für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der zurückweisenden Entscheidung ohne Relevanz.

43

Die Schutzwirkung des § 878 BGB endet damit (BGHZ 136, 87 ff.; Demharter § 13 Rn. 10). Da inzwischen der Beteiligten zu 1 die Verfügungsbefugnis über die zur Insolvenzmasse gehörenden Gegenstände entzogen ist, könnte deshalb der auf die Bewilligungen vom 4.8.2014 gestützte Vollzugsantrag vom 5.8.2014 selbst dann nicht mehr erfolgreich sein, wenn der angeforderte Kostenvorschuss - verspätet - bezahlt würde (BGHZ 136, 87 ff.) und dies als neue Tatsache (§ 74 GBO) in das Verfahren eingeführt würde. Dem Vollzug steht entgegen, dass die aufgrund Insolvenzeröffnung nicht mehr gegebene Bewilligungsbefugnis der Beteiligten zu 1 von Amts wegen zu berücksichtigen ist, nachdem die Fiktion des § 878 BGB bei einer erst nach rechtmäßiger Antragszurückweisung erfolgten Beseitigung von Eintragungshindernissen - etwa durch nachträgliche Zahlung des Kostenvorschusses (Kössinger in Bauer/Schaub § 19 Rn. 42) - nicht fortbesteht (BGHZ 136, 87 ff.). Deshalb kommt bereits aus Rechtsgründen und unabhängig von der Würdigung der vorgetragenen Gründe für das Versäumnis der Vorschusszahlung keine Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO in Betracht, ebenso wenig die beantragte „Wiedereinsetzung in den vorigen Stand“. Erst recht ist für eine Anweisung an das Grundbuchamt zur Eintragung im Vorrang vor der Auflassungsvormerkung kein Raum. Vielmehr hat es bei der Antragszurückweisung zu verbleiben.

44

(3) Mit der sachlichen Zurückweisung des Rechtsmittels sind für die Beteiligte zu 3 insbesondere mit Blick darauf, dass die Zurückweisung eines Antrags im Grundbuchverfahren nicht rechtskraftfähig ist, keine weitergehenden Nachteile verbunden als mit einer Verwerfung wegen Unzulässigkeit.

45

3. Ergänzend wird bemerkt, dass aus den unter 2. b) (1) und (2) dargestellten Gründen auch der Beschwerde der Beteiligten zu 1 im Fall ihrer Zulässigkeit im Ergebnis der Erfolg versagt geblieben wäre. Weder kann die Beteiligte zu 1 die Aushändigung einer Ausfertigung oder beglaubigten Abschrift der Bewilligung verlangen (§ 80 Abs. 1 InsO) noch wäre die Urkunde nach rechtmäßiger Antragszurückweisung taugliche Eintragungsgrundlage für eine auf neue Umstände gestützte Beschwerde (BGHZ 136, 87 ff.; Kössinger in Bauer/Schaub § 19 Rn. 42).

46

4. Ein weiteres Zuwarten mit der Entscheidung ist nicht veranlasst, ebenso wenig die beantragte Aktenbeiziehung. Für die angekündigte zusammenfassende Sachverhaltsdarstellung bestand hinreichend Gelegenheit. Soweit in Bezug auf den Beiziehungsantrag ausgeführt wurde, aus der Gesamtschau des Akteninhalts der genannten Verfahren ergebe sich das behauptete gemeinschaftlich betriebene Betrugsszenario unter Instrumentalisierung der jeweiligen Gerichte, ist festzuhalten, dass Eintragungen im Grundbuchverfahren auf der Grundlage von Urkunden gemäß § 29 GBO erfolgen. Eintragsrelevantes tatsächliches Vorbringen bedarf des Nachweises, und zwar wegen der im Grundbuchverfahren gemäß § 29 GBO gegebenen Beweismittelbeschränkung mittels Urkunden. Mit einer Gesamtschau des Akteninhalts diverser Verfahren kann der im Grundbuchverfahren in der Form des § 29 GBO zu führende Nachweis nicht erbracht werden. Der zugrunde liegende Streit ist nicht im Grundbuchverfahren auszutragen und auch nicht zur Klärung im Grundbuchverfahren geeignet.

47

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, da die Beteiligten die gerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens schon kraft Gesetzes zu tragen haben, § 22 Abs. 1 GNotKG.

48

Der nach § 79 Abs. 1 GNotKG festzusetzende Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens (§§ 61, § 36 Abs. 1 GNotKG) setzt sich zusammen aus den Werten der zur Eintragung beantragten dinglichen Rechte (Geh-

und Fahrrecht: jeweils 50.000 € gemäß § 51 Abs. 3 GNotKG; Steinabbaurecht: 4.900.000 € gemäß § 51 Abs. 2 GNotKG; Grundschuld: 25.000.000 € gemäß § 53 Abs. 1 GNotKG; Vorkaufsrecht: 2.500.000 € gemäß § 51 Abs. 1 Satz 2 GNotKG; Vormerkung: 2.500.000 € gemäß § 45 Abs. 3, § 51 Abs. 1 Satz 2 GNotKG). Der nach § 35 Abs. 2 GNotKG zulässige Höchstwert ist nicht überschritten.

49

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

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG)

Übergabe an die Geschäftsstelle am 28.02.2019.