Titel:

Antrag auf Löschung einer Zwangssicherungshypothek

Normenkette:

GBO § 17, § 18, § 71

GNotKG § 13

Leitsatz:

Nach den Umständen des Einzelfalles kann auch dann, wenn mit dem geltend gemachten Vorschuss nur ein geringer Betrag (hier: 16,50 €) gefordert wird, die beantragte Eintragung im Grundbuch von der Leistung eines Kostenvorschusses abhängig gemacht werden.

Schlagwort:

Grundbuchverfahren

Fundstellen:

JurBüro 2020, 82

RPfleger 2020, 325

FGPrax 2020, 96

BeckRS 2020, 1

LSK 2020, 1

Tenor

I. Die Beschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts München - Grundbuchamt - vom 8. August 2019 wird zurückgewiesen.

II. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 2.330 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Beteiligte ist als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen. Im Grundbuch sind in Abteilung III - teilweise in Gesamthaft - acht Grundschulden oder Hypotheken sowie weitere fünf Zwangssicherungshypotheken aus den letzten Jahren eingetragen.

2

Mit Urkunde vom 14.9.2017 bewilligte eine Gläubigerin die Löschung einer in Abteilung III eingetragenen Zwangssicherungshypothek über den Betrag von 2.330,73 € auf Kosten des Eigentümers.

3

Eine am 8.1.2019 beantragte lastenfremde Abschreibung von anderen Grundpfandrechten hatte das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 31.1.2019 von der Zahlung eines Vorschusses von 1.334,50 € abhängig gemacht, die Frist zur Einzahlung zunächst verlängert und den Löschantrag sodann am 13.6.2019 zurückgewiesen, da die Einzahlung des Vorschusses bis dahin nicht erfolgt war.

4

Mit Zwischenverfügung vom 24.6.2019 hat die Rechtspflegerin den am 31.1.2019 beantragten Vollzug der Eintragung von der Zahlung eines Kostenvorschusses bis einschließlich 24.7.2019 abhängig gemacht, weil weitere Zwangssicherungshypotheken eintragen seien und daher Zahlungsprobleme zu befürchten seien. In der Verfügung wird darauf hingewiesen, dass die Berechnung der vorschussweise zu zahlenden Kosten der anliegenden Kostennachricht entnommen werden könne. Die Kostennachricht lautet über 16,50 €. Am gleichen Tag hat sie mit weiterer Zwischenverfügung für eine später beantragte Löschung eines Grundpfandrechts einen weiteren Vorschuss von 342,50 € gefordert.

5

Am 8.8.2019 hat das Amtsgericht - Grundbuchamt - den Antrag zurückgewiesen, da kein Kostenvorschuss eingegangen ist.

6

Dagegen richtet sich die von einem Rechtsanwalt namens des Beteiligten eingelegte Beschwerde vom 16.8.2019, die trotz einer entsprechenden Ankündigung und nach Fristsetzung des Grundbuchamts hierfür bis zum 30.9.2019 nicht weiter begründet wurde.

7

Mit Beschluss vom 9.10.2019 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen.

II.

8

Das Rechtsmittel hat keinen Erfolg.

9

1. Wird ein Eintragungsantrag zurückgewiesen, weil die Vornahme der Eintragung gemäß § 13 GNotKG von der Zahlung eines Kostenvorschusses abhängig gemacht und dieser nicht eingezahlt wurde, ist das statthafte Rechtsmittel hiergegen die Grundbuchbeschwerde nach § 71 GBO (OLG Hamm FGPrax 2000, 128; Korintenberg/Fackelmann GNotKG 19. Aufl. § 82 Rn. 23; Demharter GBO 31. Aufl. § 71 Rn. 85 a.E.).

10

2. In der Sache ist der Beschluss des Grundbuchamts nicht zu beanstanden.

11

Nach allgemeiner Auffassung besteht dann, wenn der Antragsteller einen vom Grundbuchamt zu Recht eingeforderten Vorschuss nicht begleicht, ein Eintragungshindernis, so dass sein Antrag zurückzuweisen ist (vgl. Korintenberg/Fackelmann GNotKG § 82 Rn. 23; LG Frankenthal JurBüro 1984, 1385).

12

a) Die grundbuchamtliche Zwischenverfügung hat die Eintragung gemäß § 13 GNotKG zulässigerweise von der Leistung eines Kostenvorschusses abhängig gemacht. Satz 2 der Vorschrift schränkt in Grundbuchsachen zwar die Abhängigmachung von einer Vorschusszahlung auf den Einzelfall ein, „wenn dies ... zur Sicherung des Eingangs der Gebühr erforderlich erscheint“, d. h. wenn ernsthafte Zweifel an der Zahlungsfähigkeit oder -willigkeit des Kostenschuldners bestehen (Bormann in Bormann/Diehn/Sommerfeldt GNotKG 3. Aufl. § 13 Rn. 6). Diese müssen sich auf Tatsachen wie z. B. gescheiterte Vollstreckungsmaßnahmen, in anderer Sache nicht gezahlte Kostenrechnungen der Gerichtskasse oder offenkundige Vermögenslosigkeit stützen (Bormann in Bormann/Diehn/Sommerfeldt GNotKG § 13 Rn. 6) und den Gründen der Zwischenverfügung selbst zu entnehmen sein (OLG Jena vom 15.10.2014, 3 W 390/14 juris); allgemeine Erwägungen genügen nicht (Korintenberg/Klüsener GNotKG § 13 Rn. 30). Dies kann nach den Umständen des Einzelfalles auch dann gelten, wenn mit dem geltend gemachten Vorschuss nur ein geringer Betrag gefordert wird.

13

Hier hat sich das Amtsgericht - Grundbuchamt - in der Zwischenverfügung zu Recht geltend gemacht, dass bereits mehrere Zwangshypotheken eingetragen sind und daher von einer Zahlungsunfähigkeit des Beteiligten auszugehen ist. Zudem durfte das Grundbuchamt in Anbetracht der wegen weiterer Anträge schon davor erfolgten, aber erfolglos gebliebenen Anforderungen eines Vorschusses auch einen Kleinbetrag als Vorschuss anfordern, da sich die Vermögenslosigkeit auch hieraus aufdrängte. Des Weiteren hat das Grundbuchamt mit weiterer Zwischenverfügung vom gleichen Tag einen weiteren, höheren Vorschuss angefordert. In diesem Fall ist es nicht erforderlich, die Verfahren zum Zweck der Erhebung der - nun addierten - Vorschüsse zu verbinden. Dennoch ist bei der Bewertung, ob die Vermögenslosigkeit einen Vorschuss rechtfertigt, vom Gesamtbetrag der parallel zu erhebenden Vorschüsse auszugehen.

14

b) Der Vorschuss wurde nicht eingezahlt, so dass für die Eintragung ein Hindernis besteht.

15

c) In diesem Fall konnte das Grundbuchamt keine andere Entscheidung als die Zurückweisung treffen. Insbesondere scheidet die Anordnung des Ruhens des Verfahrens aufgrund der Besonderheiten des Grundbuchverfahrens aus; denn nach §§ 17, 18 GBO darf einem Antrag nur dann der Rang gewahrt werden, wenn mit einer Beseitigung des Hindernisses in einer angemessenen Frist zu rechnen ist.

16

Auch ein weiteres Zuwarten war dem Grundbuchamt versagt. Ergeht nämlich nach Ablauf der in der Zwischenverfügung gesetzten Frist keine Entscheidung, entsteht ein Schwebestand für später beantragte Eintragungen. Dies kann nur für den begrenzten Zeitraum, den die Zwischenverfügung einräumt, hingenommen werden (vgl. BayObLGZ 1997, 55/58). Dies gilt selbst dann, wenn dem Grundbuchamt keine anderweitigen Eintragungsanträge vorliegen sollten. Denn auch in einem solchen Fall ist ein weiterer Schwebestand nicht hinzunehmen, wenn das Grundbuch seine Aufgabe noch erfüllen soll, zuverlässig Auskunft über die Rechtsverhältnisse eines Grundstücks zu geben (Senat vom 18.3.2019, 34 Wx 120/19 = FGPrax 2019, 159).

III.

17

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Da der Beteiligte mit seinem Rechtsmittel erfolglos bleibt, ergibt sich die Verpflichtung zur Tragung der Gerichtskosten aus dem Gesetz, § 22 Abs. 1 GNotKG.

18

Den Beschwerdewert setzt der Senat nach § 79 Abs. 1 Satz 1 mit § 53 Abs. 1 GNotKG mit dem Nennbetrag der als zu löschend beantragten Zwangssicherungshypothek fest.

19

Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen hierfür (vgl. § 78 Abs. 2 GBO) fehlen.

20

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