

Titel:

Ersuchen des Vollstreckungsgerichts als ausschließliche Grundlage der Eintragung von durch den Zuschlag eingetretenen Rechtsänderungen

Normenketten:

GBO § 13, § 18 Abs. 1 S. 1, § 38

ZVG § 130 Abs. 1

Leitsätze:

1. Grundlage der Grundbucheintragung von durch den Zuschlag im Versteigerungsverfahren eingetretenen Rechtsänderungen ist ausschließlich das Ersuchen des Vollstreckungsgerichts, nicht auch der Zuschlagsbeschluss oder der Verteilungsplan. (Rn. 19)

2. Neben einem solchen Ersuchen des Vollstreckungsgerichts ist für einen entsprechenden Eintragungsantrag eines Beteiligten kein Raum. (Rn. 23 – 24)

Schlagworte:

Zuschlag im Versteigerungsverfahren, Eintragung von Rechtsänderungen nach dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung, Ersuchen des Vollstreckungsgerichts, Grundlage der Eintragung, Zwischenverfügung

Fundstellen:

RPfleger 2022, 117

MDR 2022, 194

LSK 2021, 44579

NJOZ 2022, 492

FGPrax 2022, 6

RNotZ 2022, 291

Tenor

I. Die Beschwerde des Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts München - Grundbuchamt - vom 28. Juni 2021 wird zurückgewiesen.

II. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 56.242,11 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Beteiligte zu 1 begehrt die Löschung von Zinsen aus einer zugunsten der Rechtsvorgängerin der Beteiligten zu 2 bestellten Grundschild.

2

Am 27.7.1992 wurde an dem verfahrensgegenständlichen Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der mit dem Sondereigentum an einem Wohnheimanteil verbunden ist, zugunsten der Rechtsvorgängerin der Beteiligten zu 2 in Abteilung III Nr. 3 eine Grundschild ohne Brief zu 110.000,- DM nebst Zinsen in Höhe von 18% jährlich eingetragen.

3

Am 13.11.2012 erhielt im Teilungsversteigerungsverfahren über den Miteigentumsanteil der Beteiligte zu 1 den Zuschlag.

4

Am 5.4.2018 ersuchte das Vollstreckungsgericht das Grundbuchamt um Löschung des Zwangsversteigerungsvermerks in Abteilung II Nr. 11, des Vermerks in Abteilung II Nr. 8 und der Rechte in Abteilung III Nrn. 4, 5, 8 und 15 sowie um Eintragung des Beteiligten zu 1 als Eigentümer und einer

Sicherungshypothek in Abteilung III Nr. 16 für die im Zwangsversteigerungsverfahren übertragene Forderung gegen den Ersteher, nämlich 18.897,35 € Zinsanspruch für den Zeitraum 1.1.2011 bis 12.11.2012 aus dem Recht Abteilung III Nr. 3. Am 2.5.2018 ergänzte das Vollstreckungsgericht das Ersuchen dahingehend, dass die Sicherungshypothek Rang vor diesem Recht erhalten sollte. Der Vollzug erfolgte jeweils am 15.5.2018. Am selben Tag wurde die Grundschuld in Abteilung III Nr. 3 auf 56.242,11 € umgestellt.

5

Mit Schreiben vom 1.2.2020 hat der Beteiligte zu 1 beim Grundbuchamt beantragt, im Veränderungsnachweis zu Abteilung III Nr. 3 einzutragen, dass der Zinslauf erst am 13.11.2012 beginne. Nach den Versteigerungsbedingungen sei die Grundschuld nur in Höhe des Hauptsachebetrags zuzüglich Zinsen seit 13.11.2012 bestehen geblieben gemäß § 52 Abs. 1 Satz 1 ZVG. Aus dem Veränderungsnachweis werde nicht deutlich, ob dieser nur die Umstellung des Hauptsachebetrags von 110.000,- DM auf 56.242,11 € erfasse oder auch die Änderung des Beginns des Zinslaufs.

6

Das Grundbuchamt hat am 14.9.2020 „entsprechend den Ersuchen vom 5.4.2018 und 2.5.2018“ die Löschung der Zinsen in Abteilung III Nr. 3 für den Zeitraum vom 1.1.2011 bis 12.11.2012 „ergänzend“ eingetragen.

7

Mit Schreiben vom 22.6.2021 hat der Beteiligte zu 1 beim Vollstreckungsgericht beantragt,

den Zuschlagsbeschluss vom 13.11.2012 dahin zu berichtigen bzw. klarzustellen, dass die Zinsen erst ab dem 13.11.2012 zu laufen begännen.

8

Mit weiterem Schreiben vom selben Tag hat der Beteiligte zu 1 beim Grundbuchamt auf seinen Antrag vom 1.2.2020 hingewiesen und erklärt, es fehle noch die Löschung des gesamten Zinslaufs bis zum 31.12.2010.

9

Das Grundbuchamt hat den Antrag insoweit mit Beschluss vom 28.6.2021 zurückgewiesen. Für die Grundschuld sei das Bestehenbleiben in den Versteigerungsbedingungen festgehalten. Aus dem Zuschlagsbeschluss und den Ersuchen ergebe sich jedoch nicht das Erlöschen der Zinsen bis einschließlich 12.11.2012. An die Ersuchen und den Inhalt des Zuschlagsbeschlusses sei das Grundbuchamt bei seinen Eintragungen gebunden - eine Änderung komme nur bei Vorlage eines berichtigenden Ersuchens des Versteigerungsgerichts in Betracht.

10

Auf den an das Vollstreckungsgericht gerichteten Antrag vom 22.6.2021 hin hat dieses mit Schreiben vom 29.6.2021 erklärt, dass die Zinsen einer bestehen gebliebenen Grundschuld den Ersteher erst ab dem Tag des Zuschlags - hier: 13.11.2012 - trafen, ergebe sich aus dem Gesetz, § 56 Satz 2 ZVG. Weder eine Berichtigung noch eine Klarstellung des Zuschlagsbeschlusses sei daher veranlasst.

11

Mit Schreiben vom 3.7.2021 hat der Beteiligte zu 1 gegen den Beschluss vom 28.6.2021 Beschwerde eingelegt. Das Versteigerungsgericht vertrete die Rechtsauffassung, dass sich aus dem Zuschlagsbeschluss i.V.m. insbesondere § 56 ZVG ergebe, dass ihn die dinglichen Zinsen erst ab 13.11.2012 trafen.

12

Mit Beschluss vom 14.7.2021 hat das Grundbuchamt nicht abgeholfen. Wie mit Stellungnahme des Versteigerungsgerichts festgehalten, ergebe sich der Zeitraum der Inanspruchnahme des Erstehers hinsichtlich der Zinsen aus einer bestehengebliebenen Grundschuld bereits aus dem Gesetz. Dieser Umstand müsse und dürfe daher nicht in das Grundbuch eingetragen werden - es handle sich um eine unzulässige weil überflüssige Eintragung.

13

Der Beteiligte zu 1 hat mit Schriftsatz vom 31.8.2021 beantragt, (1.) den Beschluss vom 28.6.2021 in der Fassung des Nichtabhilfebeschlusses vom 14.7.2021 aufzuheben und (2.1.) das Grundbuchamt anzuweisen, die dinglichen Zinsen für den Zeitraum vom 17.7.1992 bis zum 31.12.2010 zu löschen, (2.2.)

hilfsweise dem Beteiligten zu 1 im Wege der Zwischenverfügung aufzugeben, ein berechtigtes Eintragungsersuchen des Amtsgerichts vorzulegen, dass die Zinsen für den genannten Zeitraum zu löschen seien, (2.3.) hilfsweise, eine entsprechende Löschungsbewilligung der Beteiligten zu 2 vorzulegen, (2.4.) hilfsweise die Rechtsbeschwerde zuzulassen und (3.) der Staatskasse die Kosten des Beschwerdeverfahrens aufzuerlegen. In seinem Zurückweisungsbeschluss habe das Grundbuchamt die Löschung der Zinsen mit der Argumentation abgelehnt, aus dem Zuschlagsbeschluss ergebe sich nicht, dass die dinglichen Zinsen für den Zeitraum 17.7.1992 bis 31.12.2010 erloschen seien. Die Nichtabhilfeentscheidung meine möglicherweise, ein mit den Feinheiten des Grundbuchsrechts und des Zwangsversteigerungsrechts vertrauter rechtskundiger Leser des Grundbuchs, der zudem in die Grundakten Einsicht nehme, könne erkennen, dass die eingetragenen dinglichen Zinsen kraft Gesetzes erloschen seien. Nach der der Beschwerde zugrundeliegenden Rechtsauffassung ergebe sich die Begründetheit des Löschantrags schon aus dem Eintragungsersuchen vom 5.4.2018 i.V.m. dem Zuschlagsbeschluss vom 13.11.2012. Ansonsten werde gebeten, die hilfsweise beantragte Zwischenverfügung zu erlassen. Unabhängig vom Eintragungsersuchen sei der Löschantrag aber auch nach §§ 22, 27 GBO begründet. Auch habe sich der Sicherungszweck der Grundschuld erledigt, da keine zu sichernde Forderung mehr bestehe. Die Rechtsbeschwerde sollte zugelassen werden, da die durch die Beschwerde aufgeworfenen Rechtsfragen komplex und weitreichend seien.

II.

14

Die Beschwerde ist zulässig, im Hauptantrag wie in den Hilfsanträgen aber unbegründet.

15

1. Die Beschwerde ist zulässig, insbesondere statthaft. Das Rechtsmittel richtet sich nicht gegen die Eintragung der Grundbuchzinsen, sondern gegen die Ablehnung der Löschung. Statthaft ist somit nicht die beschränkte Beschwerde nach § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO, sondern die unbeschränkte gemäß Abs. 1 der Vorschrift.

16

2. Die Beschwerde bleibt jedoch in der Sache ohne Erfolg.

17

a) Gemäß § 38 GBO erfolgt in den Fällen, in denen nach dem Gesetz eine Behörde befugt ist, das Grundbuchamt um eine Eintragung zu ersuchen, die Eintragung auf Grund des Ersuchens der Behörde. Unter den Begriff der Eintragung fällt auch eine Löschung, vgl. § 46 Abs. 1 GBO. Das Vollstreckungsgericht ist gemäß § 130 Abs. 1 Satz 1 ZVG befugt, ein entsprechendes Ersuchen zu stellen.

18

aa) Hier liegt indes kein auf die Löschung der Zinsen für den Zeitraum bis 31.12.2010 gerichtetes Ersuchen vor.

19

Das Ersuchen vom 5.4.2018 selbst enthält ebenso wenig eine entsprechende Anordnung wie die Ergänzung vom 2.5.2018. Ob das Erlöschen der Zinsen für den fraglichen Zeitraum bereits aus dem Gesetz, insbesondere aus §§ 52 Abs. 1 Satz 2, 91 Abs. 1 ZVG i.V.m. dem Zuschlagsbeschluss folgt, kann dahingestellt bleiben, weil Grundlage der Eintragung ausschließlich das Ersuchen des Vollstreckungsgerichts ist (Sievers in Kindl/Meller-Hannich Zwangsvollstreckung ZVG § 130 Rn. 4; Schöner/Stöber GBR 16. Aufl. Rn. 199), nicht etwa auch der Zuschlagsbeschluss oder das Protokoll über den Verteilungstermin (OLG Frankfurt a. M. NJOZ 2014, 128/129; Hintzen in Dasser/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer ZVG 16. Aufl. § 130 Rn. 7).

20

bb) Auch der Erlass einer Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO, mit der dem Beteiligten zu 1 aufgegeben würde, ein Löschantrag des Vollstreckungsgerichts oder eine Löschungsbewilligung der Beteiligten zu 2 beizubringen, ist nicht möglich.

21

Eine Zwischenverfügung kann nur ergehen, wenn ein Antrag gestellt ist, dem Vollzug aber ein Hindernis entgegensteht; ihr Zweck besteht in der Vermeidung des Rangverlusts, der bei einer sofortigen

Zurückweisung einträte. Eine Zwischenverfügung ist daher nicht zulässig, wenn der Mangel nicht rückwirkend geheilt werden kann (BGH FGPrax 2014, 192; Demharter GBO 32. Aufl. § 18 Rn. 8). Ein schon per se mangelhafter Antrag muss also sofort zurückgewiesen werden (Hügel/Zeiser GBO 4. Aufl. § 18 Rn. 12).

22

Nach diesen Grundsätzen kommt hier der Erlass einer Zwischenverfügung nicht in Betracht. Das Ersuchen nach § 38 GBO ersetzt alle sonst erforderlichen Erklärungen, insbesondere den Antrag nach § 13 GBO (OLG Frankfurt a. M. NJOZ 2014, 128/129; Böttcher ZVG 6. Aufl. § 130 Rn. 22; Demharter § 38 Rn. 61; Hügel/Zeiser § 38 Rn. 7; Sievers in Kindl/Meller-Hannich § 130 Rn. 4). Wie dieser leitet es das Eintragungsverfahren überhaupt erst ein. Ebenso wie im Falle eines mangelhaften Antrags kann hier folglich keine Zwischenverfügung ergehen, mit der dem Beteiligten zu 1 aufgegeben würde, ein Lösungsersuchen des Vollstreckungsgerichts beizubringen. Fehlt es insoweit aber bereits an einer grundlegenden Verfahrensvoraussetzung, so vermag auch die Vorlage einer Löschungsbewilligung der Beteiligten zu 2 nicht zum Erfolg des Lösungsbegehrens zu führen, weshalb diese ebensowenig Gegenstand einer Zwischenverfügung sein kann. Selbstverständlich steht es dem Beteiligten zu 1 aber frei, beim Vollstreckungsgericht auf die Stellung eines seinem Begehren entsprechenden Ersuchens hinzuwirken.

23

b) Neben einem Ersuchen des Vollstreckungsgerichts ist für einen Antrag auf Eintragung der mit dem Zuschlag im Versteigerungsverfahren eingetretenen Rechtsänderungen kein Raum. Die vom Beteiligten zu 1 begehrte Löschung kann folglich auch nicht im Wege einer Grundbuchberichtigung nach §§ 22 Abs. 1 Satz 1, 27 GBO auf seinen Antrag gemäß § 13 GBO hin erfolgen.

24

In § 130 Abs. 1 ZVG ist geregelt, dass dann, wenn der Teilungsplan ausgeführt und der Zuschlag rechtskräftig ist, das Grundbuchamt zu ersuchen ist, den Ersterher als Eigentümer einzutragen und den Versteigerungsvermerk sowie die durch den Zuschlag erloschenen Rechte zu löschen. Angesichts dieser Gesetzeslage können die mit dem Zuschlag eingetretenen Rechtsänderungen nur auf Ersuchen des Vollstreckungsgerichts in das Grundbuch eingetragen werden, auf Antrag des Erstehers nach § 13 GBO ist dies hingegen nicht möglich (OLG Frankfurt a. M. NJOZ 2014, 128 f.; OLG Hamm FGPrax 2012, 149; Bauer in Bauer/Schaub GBO 4. Aufl. § 38 Rn. 1; Demharter § 38 Rn. 3; Hintzen in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer § 130 Rn. 1; Hügel/Zeiser § 38 Rn. 7; Schöner/Stöber Rn. 199). Auch die Grundbuchberichtigung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO erfolgt jedoch im Antragsverfahren (OLG Jena OLG-NL 2000, 206/207; Schäfer in Bauer/Schaub § 22 Rn. 165; Hügel/Holzer § 22 Rn. 10) und scheidet daher vorliegend aus. Ob die Voraussetzungen hierfür im Übrigen vorlägen, kann somit dahingestellt bleiben; auch der Erlass einer diesbezüglichen Zwischenverfügung ist deshalb nicht möglich. Gleiches gilt für die Löschung nach § 27 GBO. Am Rande ist noch anzumerken, dass der Wegfall des Sicherungszwecks der Grundschuld vorliegend keine Rolle spielt. Da die Grundschuld nicht akzessorisch zur Forderung ist (Palandt/Herrler BGB 80. Aufl. § 1191 Rn. 13), hat deren Wegfall schon materiellrechtlich keinen Einfluss auf den Bestand dieses Grundpfandrechts. Umso weniger kann dies Anlass zu einer Grundbuchberichtigung nach §§ 22 Abs. 1 Satz 1, 27 GBO sein.

III.

26

1. Eine gesonderte Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens ergeht nicht, weil der Beteiligte zu 1 als Beschwerdeführer diese gemäß § 22 Abs. 1 GNotKG zunächst schon von Gesetzes wegen zu tragen hat und es dabei aufgrund der Erfolglosigkeit des Rechtsmittels auch sein Bewenden hat.

27

2. Die Geschäftswertfestsetzung beruht auf §§ 79 Abs. 1 Satz 1, 61 Abs. 1 Satz 1, 37 Abs. 2, 53 Abs. 1 Satz 1 GNotKG.

28

3. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde liegen nicht vor.

29

a) Eine Sache hat nur dann grundsätzliche Bedeutung i.S.v. § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 GBO, wenn eine entscheidungserhebliche Rechtsfrage bisher durch den Bundesgerichtshof noch nicht geklärt ist und ein Interesse der Allgemeinheit an der Klärung besteht, da sich diese Frage auch in einer Vielzahl weiterer Fälle stellen kann (Senat vom 29.12.2020, 34 Wx 492/19 = RNotZ 2021, 103/106; Budde in Bauer/Schaub § 78 Rn. 4; Demharter § 78 Rn. 3; Hügel/Kramer § 78 Rn. 3). Letzteres ist allerdings nicht erkennbar. Insbesondere hatte der Senat bislang noch nie zu entscheiden, ob Grundlage für die Eintragung von Rechtsänderungen nach dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung ausschließlich das Ersuchen des Vollstreckungsgerichts ist oder auch der Zuschlagsbeschluss heranzuziehen ist. Zu dieser Frage existiert ansonsten, soweit ersichtlich, nur der zitierte Beschluss des OLG Frankfurt a. M. Dass die Klärung der Rechtsfrage von allgemeinem Interesse - und nicht nur dem der Beteiligten - sei, ist daher nicht anzunehmen.

30

b) Eine Zulassung zur Fortbildung des Rechts gemäß § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 GBO kommt dann in Betracht, wenn eine Rechtsfrage zwar bisher noch nicht von Gerichten unterschiedlich entschieden, aber deren Lösung in der Literatur streitig erörtert wird (Senat vom 29.12.2020, 34 Wx 492/19 = RNotZ 2021, 103/106; Hügel/Kramer § 78 Rn. 5). Auch dies ist hier nicht der Fall, wie sich insbesondere aus den zu der unter II. 2. a) erwähnten Frage wiedergegebenen Literaturmeinungen ergibt.

31

c) Die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung i.S.v. § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 GBO erfordert dann eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts, wenn das Beschwerdegericht in seinem Beschluss von einer Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts, des Reichsgerichts oder des Bundesgerichtshofs abweicht (Senat vom 29.12.2020, 34 Wx 492/19 = RNotZ 2021, 103/106; Hügel/Kramer § 78 Rn. 7). Diese Konstellation ist hier ebensowenig gegeben, vielmehr schließt sich der Senat der Rechtsprechung des OLG Frankfurt a. M. an.