

Oberlandesgericht München

BESCHLUSS

§ 1115 Abs. 1 BGB

- 1. Haben die zur Eintragung der Zwangshypothek vorgelegten Titel keine Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zum Inhalt, sondern weisen sie als Gläubiger die "übrige Wohnungseigentümer" aus, handelt es sich hierbei um Dritte.**
- 2. Bei einer Zwangshypothek ist diejenige Person nach § 1115 Abs. 1 BGB als Gläubiger einzutragen, die durch Vollstreckungstitel bzw. -klausel als Inhaber der titulierten Forderung ausgewiesen ist. Auf den materiell-rechtlichen Forderungsinhaber kommt es bei der Zwangshypothek nicht an.**
- 3. Bei einer als Berechtigten im Grundbuch eingetragenen "WEG" handelt es sich um ein anderes Rechtssubjekt als das (die) in den Titeln ausgewiesene(n) ("übrige Eigentümer"). Denn mit dem rechtsfähigen Verband und der nicht rechtsfähigen Miteigentümergeinschaft existieren zwei unterschiedliche Zuordnungsobjekte für Rechte und Verbindlichkeiten.**
- 4. Denn das Grundbuch ist gerade dadurch unrichtig, dass es eine andere Person als Inhaber der Zwangshypothek als den (die) im Titel ausgewiesenen Gläubiger verlautbart. Die Hypothek entsteht in diesem Falle nicht, weil eine Voraussetzung für die Zwangsvollstreckung, nämlich der den Vollstreckungsgläubiger ausweisende Titel (vgl. BayObLGZ 1984, 239/246; Demharter Anhang zu § 44 Rn. 68), fehlt.**
- 5. Ob der Mangel nachträglich - etwa durch Umschreibung der Titel auf die Eigentümergeinschaft (siehe Demharter Rpfleger 2007, 481) - behebbar wäre, bedarf keiner Entscheidung.**

OLG München; Beschluss vom 25.04.2013; Az.: 34 Wx 146/13

Tenor:

I. Unter Zurückweisung im Übrigen wird auf die Beschwerde der Beteiligten das Amtsgericht Freising - Grundbuchamt - angewiesen, zu deren Gunsten gegen die am 22. März 2013 vorgenommene Eintragung einer Zwangssicherungshypothek zu 5.704,87 € für die WEG b. Freising, im Grundbuch des Amtsgerichts Freising von Neufahrn Bl. 5057, Dritte Abt., lfd. Nr. 7, einen Amtswiderspruch einzutragen.

II. Der Geschäftswert für die Beschwerde wird, soweit sie erfolglos ist, auf 3.000 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Der Beteiligten gehört ein Wohnungseigentum.

Auf Antrag der Wohnungseigentümergeinschaft vom 21.3.2013 trug das Amtsgericht - Grundbuchamt - am 22.3.2013 zu deren Gunsten am Miteigentumsanteil der Beteiligten eine Zwangssicherungshypothek zu 5.704,87 € ein und benachrichtigte die Eigentümerin vom Vollzug. Zur Eintragung vorgelegt waren vollstreckbare Ausfertigungen zweier Kostenfestsetzungsbeschlüsse vom 5.9.2012 und 27.2.2013, die als Gläubiger auswiesen:

übrige Eigentümer der WEG.

Gegen die Eintragung richtet sich die Beschwerde der Beteiligten vom 2./8.4.2013, mit der wegen "Ungültigkeit" und Rechtswidrigkeit der Kostenfestsetzung die Löschung der Eintragung begehrt wird.

Das Grundbuchamt hat die maßgeblichen Grundakten mit dem Vermerk, nicht abzuhefen, vorgelegt.

II.

Das Rechtsmittel ist als grundsätzlich statthafte Beschwerde nach § 71 Abs. 1 GBO zu behandeln. Diese ist jedoch, da es sich gegen eine Eintragung richtet, die dem Schutz des öffentlichen Glaubens unterliegt, lediglich beschränkt zulässig. Mit der Grundbuchbeschwerde kann nämlich nur verlangt werden, nach § 53 GBO einen Widerspruch einzutragen oder eine Löschung wegen inhaltlicher Unzulässigkeit vorzunehmen (§ 71 Abs. 2 Satz 2 GBO). Letzteres scheidet ersichtlich aus, weil die Eintragung der Sicherungshypothek gemäß §§ 866, 867 Abs. 1 ZPO ihrem Inhalt nach nicht unzulässig war. Indessen kann dem Rechtsmittel der Beteiligten, wie auch sonst regelmäßig (vgl. Demharter GBO 28. Aufl. § 71 Rn. 55), entnommen werden, dass diese sich zumindest auch in einem beschränkten - zulässigen - Umfang gegen die Eintragung zur Wehr setzen will. Dies braucht nicht ausdrücklich erklärt zu werden.

1. In dem beschriebenen Umfang hat das Rechtsmittel insofern Erfolg, als das Grundbuchamt anzuweisen ist, zugunsten der Eigentümerin - das ist die als solche eingetragene Beteiligte - gegen die Eintragung der Sicherungshypothek einen Widerspruch nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO einzutragen.

a) Die zur Eintragung der Zwangshypothek vorgelegten Titel haben keine Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zum Inhalt, sondern solche von Dritten. Sie weisen als Gläubiger "übrige Wohnungseigentümer" aus. Ob die Titel analog § 133 BGB dahin auslegungsfähig sind, dass es sich bei diesen um "alle übrigen Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Beteiligten" (also ausgenommen die betroffene Wohnungseigentümerin selbst) handelt, bedarf keiner Klärung. Jedenfalls weisen die Titel nicht das von "übrigen Wohnungseigentümern" verschiedene Rechtssubjekt "Wohnungseigentümergeinschaft" (WEG) aus, das die Eintragung beantragt hat und auch eingetragen worden ist.

Bei einer Zwangshypothek ist diejenige Person nach § 1115 Abs. 1 BGB als Gläubiger einzutragen, die durch Vollstreckungstitel bzw. -klausel als Inhaber der

titulierten Forderung ausgewiesen ist. Auf den materiell-rechtlichen Forderungsinhaber kommt es bei der Zwangshypothek nicht an (so nun auch Palandt/Bassenge BGB 72. Aufl. § 1115 Rn. 5, unter Verweis auf die Rechtsprechung des Senats, siehe Beschluss vom 13.1.2010, 34 Wx 117/09 = NJW-RR 2010, 744). Grundlage für das Tätigwerden des Grundbuchamts ist in diesem Fall allein der Vollstreckungstitel. Eine materielle Überprüfung des Titels findet nicht statt. Der Aufgabe des Grundbuchamts, die Richtigkeit des Grundbuchs zu gewährleisten, widerspricht dies nicht. Denn das Grundbuch ist nicht unrichtig, wenn eine im Vollstreckungstitel ausgewiesene Person als Gläubiger der Zwangshypothek im Grundbuch eingetragen wird. § 1113 Abs. 1 BGB gilt nur für die rechtsgeschäftlich bestellte Hypothek. Das Grundbuchamt hat insoweit keine Wahlmöglichkeit, ob es den im Titel ausgewiesenen Gläubiger oder den mutmaßlich materiell berechtigten Gläubiger einträgt (Demharter § 19 Rn. 107), was sich hier im Übrigen auch aus den vorgelegten Titeln nicht entnehmen ließe. Bei der als Berechtigten eingetragenen "WEG" handelt es sich um ein anderes Rechtssubjekt als das (die) in den Titeln ausgewiesene(n) ("übrige Eigentümer"). Denn mit dem rechtsfähigen Verband und der nicht rechtsfähigen Miteigentümergeinschaft existieren zwei unterschiedliche Zuordnungsobjekte für Rechte und Verbindlichkeiten (BGHZ 163, 154/177; BGH Rpfleger 2007, 479/480 mit Anm. Demharter; BGH Rpfleger 2010, 293; Schöner/Stöber ZPO 29. Aufl. § 867 Rn. 8a). Gesetzlich fixiert ist dies nunmehr in § 10 Abs. 1 WEG einerseits, § 10 Abs. 6 und 7 WEG andererseits (dazu Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 10. Aufl. § 10 Rn. 3 f.; Rn. 95).

b) Das Grundbuchamt hat bei der vorgenommenen Eintragung diesen Umstand nicht berücksichtigt, indem es auf Antrag der nicht in den Titeln ausgewiesenen WEG die Eintragung vorgenommen und diese als Berechtigte der Zwangshypothek eingetragen hat. Das bedingt eine Verletzung gesetzlicher Vorschriften und führt insoweit auch zur Unrichtigkeit des Grundbuchs im Sinn von § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO. Denn das Grundbuch ist gerade dadurch unrichtig, dass es eine andere Person als Inhaber der Zwangshypothek als den (die) im Titel ausgewiesenen Gläubiger verlautbart. Die Hypothek entsteht in diesem Falle nicht, weil eine Voraussetzung für die Zwangsvollstreckung, nämlich der den Vollstreckungsgläubiger ausweisende Titel (vgl. BayObLGZ 1984, 239/246; Demharter Anhang zu § 44 Rn. 68), fehlt (siehe auch Demharter ZfIR 2001, 957/960). Ob der Mangel nachträglich - etwa durch Umschreibung der Titel auf die Eigentümergemeinschaft (siehe Demharter Rpfleger 2007, 481) - behebbar wäre, bedarf keiner Entscheidung.

c) Eines Eingehens auf die übrigen - neben der Sache liegenden - Einwände der Beteiligten bedarf es nicht.

2. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

Die Geschäftswertfestsetzung bezieht sich nur auf den zurückgewiesenen Teil der Beschwerde. Insoweit ergibt sich die Kostentragungspflicht der Beteiligten für die Gerichtsgebühren aus § 2 Nr. 1, § 131 Abs. 1 Nr. 1 KostO. Den Geschäftswert bestimmt der Senat nach § 131 Abs. 4, § 30 Abs. 2 Satz 1 KostO (siehe OLG Jena NJW-RR 2011, 1236/1238; BayObLG FamRZ 1990, 905/907).

Soweit die Beteiligte obsiegt hat, ist das Beschwerdeverfahren gebührenfrei (§ 131 Abs. 3 KostO).

3. Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen dafür nicht vorliegen (§ 78 Abs. 2 GBO).