Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 13. September 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Schneider, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein und Dr. Gaier

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde des Beteiligten werden der Beschluß der Zivilkammer 86 des Landgerichts Berlin vom 23. August 2000 und der Beschluß des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Tempelhof-Kreuzberg vom 11. Juli 2000 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, die Eintragung einer Zwangshypothek für den Beteiligten als Gläubiger nicht aus den Gründen seines Beschlusses vom 11. Juli 2000 zu verweigern.

Geschäftswert: 5.505,02 DM.

Gründe:

I.

Der Beteiligte, Verwalter einer Wohnungseigentümergemeinschaft, erwirkte beim Amtsgericht W. am 10. November 1999 gegen einen Wohnungseigentümer einen Vollstreckungsbescheid über eine Hauptforderung von 6.054,74 DM nebst Kosten und Zinsen. Im Vollstreckungsbescheid ist der Beteiligte mit dem Zusatz "Hausverwaltung" als Antragsteller ausgewiesen. Die geltend gemachte Hauptforderung ist als "Wohn-/Hausgeld für Wohnungsei-

gentümergemeinsch. für die Wohnung in B. gem. Mahnung vom Okt. 97 bis Juni 99" bezeichnet.

Am 11. Mai 2000 hat der Beteiligte beim Grundbuchamt unter Vorlage der Vollstreckungsunterlagen und einer Forderungsaufstellung über 5.505,02 DM beantragt, in seinem Namen eine auf diesen Betrag lautende Zwangshypothek zu Lasten des Wohnungseigentums des betroffenen Eigentümers einzutragen. Das Grundbuchamt hat den Eintragungsantrag mit Beschluß vom 11. Juli 2000 zurückgewiesen, weil dem Vollstreckungsbescheid zu entnehmen sei, daß die Wohnungseigentümergemeinschaft und nicht der Beteiligte Gläubiger der Forderung sei. Dieser habe die Forderung damit im Wege der gewillkürten Prozeßstandschaft geltend gemacht und könne folglich nicht gemäß § 1115 Abs. 1 BGB als Gläubiger einer Zwangshypothek eingetragen werden. Die dagegen gerichtete Beschwerde hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit seiner weiteren Beschwerde verfolgt der Beteiligte sein Eintragungsbegehren weiter. Das Kammergericht möchte dem Rechtsmittel stattgeben. Hieran sieht es sich durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Celle vom 23. Juni 1986 (Rpfleger 1986, 484 f = WEZ 1987, 97 ff) gehindert und hat deshalb die Sache mit Beschluß vom 6. März 2001 (NZM 2001, 470 = Rpfleger 2001, 340) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist statthaft (§ 79 Abs. 2 GBO).

Das vorlegende Gericht ist der Ansicht, das Grundbuchamt habe grundsätzlich die materiell-rechtliche Anspruchsberechtigung nicht zu prüfen, wenn der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage unter Vorlage eines im eigenen Namen erstrittenen und auf Zahlung an ihn lautenden Vollstreckungstitels die Eintragung einer Zwangshypothek (§ 867 ZPO) zu seinen Gunsten begehre. Einen entsprechenden Eintragungsantrag dürfe es nach dem für das Grundbuchverfahren geltenden Legalitätsprinzip nur dann ablehnen, wenn es aufgrund feststehender Tatsachen zu der sicheren Überzeugung gelange, daß die Eintragung zur Unrichtigkeit des Grundbuchs führe. Hierfür bestünden vorliegend keine hinreichenden Anhaltspunkte. Weder lasse sich dem vorgelegten Vollstreckungsbescheid zwingend entnehmen, daß der Verwalter die Wohngeldforderung als Prozeßstandschafter für die Wohnungseigentümergemeinschaft und nicht aufgrund einer treuhänderischen Abtretung als materieller Forderungsinhaber geltend gemacht habe, noch greife ein entsprechender Erfahrungssatz ein. Unabhängig davon bestimme sich die Frage der Gläubigerschaft nicht nach materiellem Recht, sondern allein danach, wen der Vollstrekkungstitel und die - hier nach § 796 Abs. 1 ZPO entbehrliche - Klausel als Vollstreckungsgläubiger auswiesen. Denn die Eintragung einer Zwangshypothek sei eine Vollstreckungsmaßnahme, die lediglich verfahrensrechtlich nach den Vorschriften der Grundbuchordnung behandelt werde. Angesichts dessen dürfte der Eintragung einer Zwangshypothek zugunsten des Verwalters als Titelinhaber sogar selbst dann nichts entgegenstehen, wenn der Vollstrekkungstitel nachweislich im Wege der Prozeßstandschaft erwirkt worden wäre.

Demgegenüber hat das Oberlandesgericht Celle in der genannten Entscheidung die Auffassung vertreten, ein von einem Verwalter gegen einen Eigentümer wegen rückständigen Wohngelds erlangter Vollstreckungsbescheid

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

weise den Verwalter bereits wegen des Inhalts des geltend gemachten Anspruchs regelmäßig als Prozeßstandschafter und nicht als Vollrechtsinhaber aus. Da somit die Wohnungseigentümergemeinschaft anspruchsberechtigt sei, verstoße die Eintragung einer auf den Verwalter lautenden Zwangshypothek in diesen Fällen gegen die - nach § 867 Abs. 1 ZPO, §§ 1184, 1185 Abs. 2 BGB anwendbare - Vorschrift des § 1115 Abs. 1 BGB, wonach der materiellrechtliche Forderungsinhaber als Gläubiger im Grundbuch anzugeben sei.

Die beiden Gerichte sind damit unterschiedlicher Auffassung in der Frage, ob das Grundbuchamt die Eintragung einer auf den Verwalter lautenden Zwangshypothek verweigern darf, wenn dieser im Vollstreckungstitel als Vollstreckungsgläubiger aufgeführt ist, den Titel möglicherweise aber nur als gewillkürter Verfahrensstandschafter erwirkt hat. Dies rechtfertigt die Vorlage, wenngleich die Divergenz auf eine unterschiedliche Auslegung vollstreckungsrechtlicher und materiell-rechtlicher Bestimmungen (§ 867 ZPO, §§ 1113, 1115, 1184 BGB) zurückzuführen ist. Denn das Grundbuchrecht betreffende Vorschriften im Sinne des § 79 Abs. 2 Satz 1 GBO sind alle bei der Entscheidung über einen gestellten Eintragungsantrag angewendeten oder zu Unrecht nicht angewendeten sachlich-rechtlichen und verfahrensrechtlichen Normen, soweit sie auf bundesgesetzlicher Grundlage beruhen (Senat, BGHZ 123, 297, 300; 129, 1, 3; Beschl. v. 5. Dezember 1996, V ZB 27/96, NJW 1997, 861, insoweit in BGHZ 134, 182 nicht abgedruckt).

III.

Die weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 78, 80 GBO). Sie hat auch in der Sache Erfolg.

Die geforderte Eintragung einer auf den Namen des Verwalters lautenden Zwangshypothek ist unabhängig davon zulässig, ob dieser den Vollstrekkungstitel als materieller Berechtigter oder nur als gewillkürter Verfahrensstandschafter erlangt hat. Bei einer Zwangshypothek nach § 45 Abs. 3 WEG, § 867 Abs. 1 ZPO ist der im Vollstreckungstitel ausgewiesene Gläubiger im Grundbuch einzutragen, auch wenn er mit dem materiell-rechtlichen Forderungsinhaber nicht identisch ist. Daher kommt es nicht auf die vom vorlegenden Gericht in den Vordergrund gestellte Erwägung an, ob sich dem vorgelegten Vollstreckungsbescheid mit hinreichender Sicherheit entnehmen läßt, daß der Verwalter die Wohngeldforderung nicht aus eigenem, sondern aus fremdem Recht geltend macht.

1. Die Eintragung einer Zwangshypothek ist nicht nur eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung (§ 866 Abs. 1 ZPO), sondern verfahrensrechtlich zugleich ein Grundbuchgeschäft (Senat, BGHZ 27, 310, 313). Das Grundbuchamt hat daher sowohl die vollstreckungsrechtlichen Anforderungen als auch die grundbuchrechtlichen Eintragungsvoraussetzungen zu beachten (Senat, aaO; OLG Celle, Rpfleger 1986, 484; OLG Köln, Rpfleger 1988, 526). Dabei hat es zu gewährleisten, daß die auch bei einer Zwangssicherungshypothek (§§ 866 f ZPO) nach §§ 1115, 1184 ff BGB, § 15 GBVfg erforderlichen Angaben zur Person des Gläubigers im Grundbuch vermerkt werden (vgl. BayObLGZ 1984, 239, 241 ff; OLG Celle, aaO; OLG Köln aaO; OLG Hamm, Rpfleger 1989, 17; Zöller/Stöber, ZPO, 22. Aufl., § 867 Rdn. 7, 8). Aus der Anwendung des § 1115 Abs. 1 BGB folgt aber nicht, daß bei einer Zwangssicherungshypothek nur ein Titelgläubiger, der mit dem materiell-rechtlichen Forderungsinhaber identisch ist, als Gläubiger in das Grundbuch eingetragen werden kann. Vielmehr er-

möglicht ein im Wege der gewillkürten Verfahrensstandschaft erstrittener Vollstreckungstitel die Eintragung des Verfahrensstandschafters als Titelgläubiger auch dann, wenn er materiell-rechtlich nicht Inhaber der Forderung ist (vgl. LG Bochum, Rpfleger 1985, 438; LG Lübeck, Rpfleger 1992, 343 mit zust. Anm. von Meyer-Stolte; LG Darmstadt, Rpfleger 1999, 125; Staudinger/Bub, BGB, 12. Aufl., § 27 WEG Rdn. 301; Staudinger/Wenzel, aaO, § 45 WEG Rdn. 71; Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., § 27 WEG Rdn. 5 d; MünchKomm-BGB/Röll, 3. Aufl., § 43 WEG Rdn. 20; ders., NJW 1987, 1049, 1052; Stein/Jonas/Münzberg, ZPO, 21. Aufl., § 867 Rdn. 10 a; Wieczorek/Schütze/Storz, ZPO, 3. Aufl., § 867 Rdn. 48; Musielak/Becker, ZPO, 2. Aufl., § 867 Rdn. 6; Zöller/Stöber, aaO, § 867 Rdn. 8; Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, ZPO, 59. Aufl., § 867 Rdn. 7; Schuschke/Walker, Vollstreckung und Vorläufiger Rechtsschutz, 2. Aufl., § 867 ZPO Rdn. 10; Zeller/Stöber, ZVG, 16. Aufl. Einl. 67.2; Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 12. Aufl., Rdn. 2182; Bärmann/Seuß/Schmidt, Praxis des Wohnungseigentums, 4. Aufl. Rdn. B 126; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 3. Aufl., Rdn. 504; ders. WE 1992, 62, 65; wohl auch Habermeier, Die Zwangshypotheken der Zivilprozeßordnung, 1989, S. 66, 68; Böhringer, WE 1988, 154, 158). Die gegenteilige Auffassung, nach der in diesem Fall die Wohnungseigentümer als materiell-rechtliche Gläubiger der Zwangssicherungshypothek einzutragen sind (OLG Celle, aaO; OLG Köln, aaO, mit zust. Anm. von Sauren; LG Mannheim, BWNotZ 1982, 19, 20; LG Aachen, Rpfleger 1988, 526; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 8. Aufl., § 45 Rdn. 137; Weitnauer/Hauger, WEG, 8. Aufl., § 16 Rdn. 40; Niedenführ/Schulze, WEG, 5. Aufl., § 45 Rdn. 77; Sauren, WEG, 3. Aufl., § 16 Rdn. 56; Demharter, GBO, 23. Aufl., § 19 Rdn. 107; ders., MittBayNot 1997, 346, 347; Bauer/von Oefele, GBO, AT I. 29; KEHE-Eickmann, Grundbuchrecht, 5. Aufl., § 15 GBVfg Rdn. 7; Meikel/Böhringer/Ebeling, Grundbuchrecht, 1995,

A § 15 GBVfg Rdn. 32; Becker, Festschrift für Merle, 2000, S. 33, 40 ff; ders., ZWE 2001, 346, 348 ff; Hintzen, Die Immobiliarzwangsvollstreckung in der Praxis, 2. Aufl., Rdn. 338; ders., ZIP 1991, 474, 482; vgl. auch OLG Dresden, NJW-RR 2000, 96, 97; differenzierend LG Frankfurt, Rpfleger 1993, 238), berücksichtigt nicht hinreichend, daß die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek als Vollstreckungsmaßnahme nicht in vollem Umfange der Eintragung einer rechtsgeschäftlich begründeten Sicherungshypothek (§§ 1184 ff BGB) gleichstehen kann. Bei Anwendung des § 1115 Abs. 1 BGB ist daher den vollstreckungsrechtlichen Besonderheiten Rechnung zu tragen (vgl. auch MünchKomm-ZPO/Eickmann, 2. Aufl, § 867 Rdn. 5; Habermeier, aaO).

2. Die rechtsgeschäftlich bestellte Sicherungshypothek und die Zwangssicherungshypothek als Maßnahme der Immobiliarzwangsvollstreckung unterscheiden sich in ihrem Entstehungstatbestand grundlegend.

a) Eine auf einem Rechtsgeschäft beruhende Sicherungshypothek wird durch Einigung des Inhabers der zu sichernden Forderung mit dem Grundstückseigentümer und durch Eintragung des Berechtigten begründet (§§ 1184, 1185 Abs. 2, 873, 1113 BGB). Die hierbei zu beachtende Vorschrift des § 1115 Abs. 1 BGB legt - in Ergänzung des § 874 BGB - lediglich fest, daß insbesondere für die Angabe des Gläubigers nicht auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden darf, während § 15 GBVfg regelt, in welcher Weise der Gläubiger im Grundbuch zu bezeichnen ist (vgl. MünchKomm-BGB/Eickmann, aaO, § 1115 Rdn. 1 f). Welche Person als Hypothekengläubiger in das Grundbuch einzutragen ist, kann keiner der beiden Bestimmungen entnommen werden, sondern folgt aus § 1113 Abs. 1 BGB. Danach muß der dinglich berechtigte Hypothekengläubiger mit dem Gläubiger der gesicherten Forderung iden-

tisch sein (vgl. Staudinger/Wolfsteiner, BGB [1996], § 1113 Rdn. 46; MünchKomm-BGB/Eickmann, aaO, § 1113 Rdn. 12).

b) Eine Zwangshypothek beruht dagegen nicht auf einer Einigung gemäß §§ 873, 1113 BGB. Es handelt sich um eine Vollstreckungsmaßnahme in der Form eines Grundbuchgeschäfts (Senat, BGHZ 27, 310, 313). Das Grundbuchamt hat daher nach einem Antrag gemäß § 867 Abs. 1 Satz 1 ZPO als Vollstreckungsvoraussetzung insbesondere zu prüfen, ob ein geeigneter Vollstreckungstitel vorliegt. Ist das der Fall, so ist allein der Vollstreckungstitel Grundlage für das Tätigwerden des Vollstreckungsorgans (vgl. Zöller/Stöber, aaO, vor § 704 Rdn. 14), hier also des Grundbuchamtes. Um die Effizienz des Vollstreckungsverfahrens zu erhalten, ist dieses als Vollstreckungsorgan zu einer materiellen Überprüfung des Titels nicht befugt (vgl. Senat, BGHZ 110, 319, 322; BGHZ 118, 229, 234; 124, 164, 171). Einreden und Einwendungen gegen den titulierten Anspruch sind außerhalb des Vollstreckungsverfahrens durch den Angriff gegen den Vollstreckungstitel, insbesondere mit der Klage nach § 767 ZPO, geltend zu machen. In diesem Sinne wird die Zwangsvollstreckung, obwohl sie der Verwirklichung des materiellen Rechts zu dienen bestimmt ist, von ihrer materiell-rechtlichen Grundlage gelöst (BGH, Urt. v. 24. Januar 1956, VI ZR 275/54, JR 1956, 185, 186; Stein/Jonas/Münzberg, aaO, vor § 704 Rdn. 22; Rosenberg/Gaul/Schilken, Zwangsvollstreckungsrecht, 11. Aufl., § 5 IV 1, S. 57 in Fußn. 84; Becker-Eberhard, ZZP 104 [1991], 413, 418).

c) Hiernach kann bei einer Zwangssicherungshypothek nur die Person gemäß § 1115 Abs. 1 BGB als Gläubiger eingetragen werden, die durch den Vollstreckungstitel oder eine beigefügte Vollstreckungsklausel (§§ 750 Abs. 1,

795 ZPO) als Inhaber der titulierten Forderung ausgewiesen ist (vgl. LG Lübeck, aaO; LG Darmstadt, aaO; Staudinger/Wenzel, aaO; Zöller/Stöber, aaO, § 867 Rdn. 8; Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, aaO; Schuschke/Walker, aaO). Allein dies ist für das Grundbuchamt als Vollstreckungsorgan maßgebend. Dem widerspricht die - wegen der "Doppelnatur" der Zwangssicherungshypothek auch hier zu beachtende - Verantwortung des Grundbuchamtes für die Richtigkeit des Grundbuches nicht. Zwar zählt es zu den Aufgaben des Grundbuchamtes, das Grundbuch nach Möglichkeit in Übereinstimmung mit der wahren Rechtslage zu halten und Unrichtigkeiten zu verhindern (vgl. Senat, BGHZ 35, 135, 139; 97, 184, 186 f). Zu einer Unrichtigkeit des Grundbuches führt es aber nicht, wenn das Grundbuchamt eine im Vollstreckungstitel entgegen dem materiellen Recht als Berechtigten ausgewiesene Person als Gläubiger einer Zwangssicherungshypothek in das Grundbuch einträgt. § 1113 Abs. 1 BGB, der die Identität von materiell-rechtlichem Forderungsinhaber und Hypothekengläubiger erzwingt (Akzessorietät bezüglich der Person des Berechtigten, vgl. Erman/F. Wenzel, BGB, 10. Aufl., vor § 1113 Rdn. 7), gilt nur für die rechtsgeschäftlich bestellte Sicherungshypothek und hindert nicht das Entstehen einer - anderen Regeln folgenden - Zwangssicherungshypothek. Dies verkennt die Gegenansicht (Becker, Festschrift für Merle, aaO, S. 40 f; ders. ZWE 2001, 346, 348), wenn sie zur Begründung ihrer Auffassung - an sich zu Recht - darauf verweist, im Fall der Prozeßstandschaft sei der Vollstreckungsgläubiger nicht mit dem Inhaber der titulierten Forderung identisch.

3. Für die Eintragung als Gläubiger einer Zwangssicherungshypothek nach § 1115 Abs. 1 BGB ist es unerheblich, ob der im Titel aufgeführte Vollstreckungsgläubiger diesen aus eigenem Recht oder - wie hier der Beteiligte nach Ansicht der Vorinstanzen - im Wege gewillkürter Prozeßstandschaft er-

langt hat. Auch ein zur Prozeßführung im eigenen Namen ermächtigter Verfahrensstandschafter ist in dem von ihm erstrittenen Titel als Gläubiger ausgewiesen und damit berechtigt, den zuerkannten fremden Anspruch im eigenen Namen zu vollstrecken und die hierfür grundsätzlich erforderliche - vorliegend aber gemäß § 796 Abs. 1 ZPO entbehrliche - Vollstreckungsklausel zu beantragen (Senat; BGHZ 92, 347, 349; BGH, Urt. v. 22. September 1982, VIII ZR 293/81, NJW 1983, 1678; Zöller/Stöber, aaO, § 724 Rdn. 3; Rosenberg/Gaul/Schilken, aaO, § 16 V 2 c ee, S. 280). Dies gilt unabhängig davon, ob der Vollstreckungstitel - wie vorliegend - auf Leistung an den Verfahrensstandschafter oder an den materiellen Rechtsinhaber lautet (BGH, Urt. v. 22. September 1982, aaO; Stein/Jonas/Münzberg, aaO, § 724 Rdn. 8 a; Bekker-Eberhard, aaO, 425).

4. Die aus Rechtsgründen gebotene Eintragung des prozeßführungsbefugten Verwalters als Gläubiger einer Zwangshypothek vermeidet auch verfahrensbedingte Schwierigkeiten bei der Durchsetzung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer. Ansonsten könnte die Eintragung einer Zwangshypothek auf der Grundlage eines vom Verwalter erstrittenen Titels nur auf zwei Wegen erfolgen: Einmal kann der Verwalter als Hypothekengläubiger eingetragen werden, wenn die zugrundeliegende Forderung von den Wohnungseigentümern an ihn abgetreten worden ist und die Abtretung in der Form des § 29 GBO nachgewiesen wird (vgl. OLG Celle, aaO; OLG Köln, aaO). Zum anderen kann die Eintragung der Zwangshypothek für die Wohnungseigentümer als Gläubiger erfolgen, was allerdings zur Erfüllung der Vollstreckungsvoraussetzungen (§§ 750 Abs. 1, 795 ZPO) und zur Vermeidung einer unzulässigen Vollstrekkungsstandschaft erfordert, daß zuvor der Vollstreckungstitel auf die Wohnungseigentümer in entsprechender Anwendung des § 727 ZPO umgeschrie-

ben worden ist (BGH, Urt. v. 22. September 1982, VIII ZR 293/81, aaO, m.w.N.; Staudinger/Wenzel, aaO; Becker-Eberhardt, aaO, S. 439 ff, 443; a.A. Becker, Festschrift für Merle, S. 48). Beides stößt jedoch gerade bei großen Wohnungseigentümergemeinschaften auf praktische Hindernisse. Bei einer Abtretung der Forderung an den Verwalter müßten sämtliche Wohnungseigentümer beim Notar erscheinen, damit der Form des § 29 GBO entsprochen werden kann (vgl. Sauren, Rpfleger 1994, 497, 498). Soweit die Eintragung einer Zwangshypothek nach Titelumschreibung auf die Wohnungseigentümer erfolgen soll, ist nach der obergerichtlichen Rechtsprechung die Aufnahme zumindest der Namen aller Wohnungseigentümer in den Eintragungsvermerk Wirksamkeitsvoraussetzung gemäß § 1115 Abs. 1 BGB (vgl. BayObLGZ 1984, 239, 241 ff; noch weitergehend für die Erfordernisse des § 15 GBVfg: BayObLG, ZWE 2001, 375; OLG Köln, Rpfleger 1994, 496, 497). Daß dies insbesondere bei größeren Eigentümergemeinschaften die Übersichtlichkeit des Grundbuchs beeinträchtigen kann und für das Grundbuchamt mit einer erheblichen Arbeitsbelastung verbunden ist, liegt auf der Hand (so auch BayObLGZ 1984, 239, 244).

5. Mithin durfte das Grundbuchamt die Eintragung des Verwalters als Gläubiger der Zwangssicherungshypothek nicht mit der Begründung ablehnen, dieser habe den auf ihn lautenden Vollstreckungsbescheid im Wege der gewillkürten Verfahrensstandschaft und nicht als materiell-rechtlicher Forderungsinhaber erlangt. Das Grundbuchamt ist deshalb unter Aufhebung seiner und der Entscheidung des Landgerichts anzuweisen, die Eintragung nicht aus den im Beschluß vom 11. Juli 2000 geäußerten Bedenken zu verweigern. Wegen der noch nicht vollständig erledigten Zwischenverfügung vom 24. Mai 2000

erübrigt sich eine Anweisung an das Grundbuchamt zum Erlaß einer Zwischenverfügung.

Wenzel Schneider Krüger

Klein Gaier