BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 30/14

vom

26. Februar 2015

in der Grundbuchsache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 26. Februar 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner und die Richter Dr. Kazele und Dr. Göbel

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Antragsteller zu 1 bis 3 gegen den Beschluss des 1. Zivilsenats des Kammergerichts vom 23. Januar 2014 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 3.518,64 €.

Gründe:

I.

1 Der Antragsteller zu 3 und seine Ehefrau waren zu je ½ Eigentümer des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundstücks. Am 20. November 2003 wurde aufgrund eines von der Beteiligten zu 4 gegen den Antragsteller zu 3 erwirkten Vollstreckungsbescheids in Abteilung III des Grundbuchs unter der laufenden Nummer 4 eine Zwangssicherungshypothek über 3.518,64 € nebst Zinsen, lastend auf dem Miteigentumsanteil des Antragstellers zu 3, zugunsten der Beteiligten zu 4 eingetragen. In dem Rubrum des Vollstreckungsbescheids sind die Rechtsanwälte D. und K. als Prozessbevollmächtigte der Beteiligten zu 4 aufgeführt. Den Eintragungsantrag stellte Rechtsanwalt K. .

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

2 Mit notariellem Vertrag vom 28. Juli 2004 veräußerten der Antragsteller zu 3 und seine Ehefrau das Grundstück an die Antragsteller zu 1 und 2. Veräußerer und Erwerber bewilligten und beantragten die Löschung der in den Abteilungen II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen mit Ausnahme des Rechts Abteilung II laufende Nummer 1. Weiter erklärten sie, „allen zur Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen mit Antrag auf Grundbuchvollzug zuzustimmen“. Später bevollmächtigten sie in einer notariellen Urkunde vom 29. November 2004 die Notare R. und Dr. M. , jeder für sich allein, „alle Verfahren und Handlungen vorzunehmen, die der Wegfertigung der Vorlasten zu dienen geeignet erscheinen“.

3 Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgte am 5. Januar 2005.

4 Die Rechtsanwälte D. , K. und B. gaben am 21. November 2012 notariell beglaubigte und mit „löschungsfähige Quittung“ überschriebene Erklärungen ab. Darin heißt es u.a.:

> „Die durch die Sicherungshypothek gesicherte Forderung wurde im Jahre 2004 durch Herrn K. F. (als persönlichem Schuldner) und damaligen Eigentümer des belasteten Miteigentumsanteils vollständig getilgt.
>
> Die Tilgung erfolgte durch Zahlung an uns als mit Geldempfangsvollmacht ausgestattete Verfahrensbevollmächtigte des Gläubigers, was wir hiermit ausdrücklich bestätigen.
>
> Wir, handelnd als Verfahrensbevollmächtigte der eingetragenen Gläubigerin, bewilligen daher die Berichtigung des Grundbuches dahingehend, dass die Sicherungshypothek eingetragen im Grundbuch von Z. Blatt 6460 Abt. III lfd. Nr. 4 auf Herrn K. F. übergegangen ist.“

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

5 Diese Urkunde reichte Notar R. am 20. Dezember 2012

„bezugnehmend auf den Löschungsantrag vom 20.12.2004 betreffend Post III/4 und die Löschungsbewilligung im Kaufvertrag vom 28.07.2004 (URNr. 717/2004 des Notars Dr. M.) mit der Bitte um Vollzug des Löschungsantrages“

6 bei dem Grundbuchamt ein. Dieses verlangte mit Zwischenverfügung vom 10. Januar 2013 die Vorlage einer Vollmacht der Rechtsanwälte D. & Partner von der Gläubigerin der Zwangssicherungshypothek in der Form des § 29 GBO. Dagegen hat Notar R. Beschwerde eingelegt.

7 In einer weiteren Zwischenverfügung vom 20. Februar 2013 beanstandete das Grundbuchamt u.a., dass die löschungsfähige Quittung keine ausreichenden Angaben dazu enthalte, wann die Forderung von dem Beteiligten zu 3 getilgt worden sei; dieser habe die Löschung erst nach dem Übergang der Forderung auf ihn bewilligen können.

8 Mit Beschluss vom 12. August 2013 hat das Grundbuchamt den Löschungsantrag zurückgewiesen. In einem tags darauf eingegangenen Schriftsatz hat Notar R. die Beschwerde auf die Zwischenverfügung vom 20. Februar 2013 erweitert und u.a. „höchst vorsorglich“ aufgrund der in der Urkunde vom 29. November 2004 eingeräumten Befugnisse „die Löschung der im Grundbuch von Z. Bl. 6490 zu III/2 eingetragenen Last“ bewilligt und beantragt.

9 Die von dem Notar gegen den Zurückweisungsbeschluss gerichtete Beschwerde ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Antragsteller den Löschungsantrag weiter.

II.

10 Nach Auffassung des Beschwerdegerichts hat Notar R. die Löschung der Zwangssicherungshypothek im Namen der Antragsteller zu 1 bis 3 beantragt. Diese seien als Grundstückseigentümer (Antragsteller zu 1 und 2) und als möglicher Hypothekengläubiger (Antragsteller zu 3) antragsberechtigt. Die Löschung des Rechts habe jedoch die Beteiligte zu 4 als im Grundbuch eingetragene Gläubigerin bewilligen müssen. Daran fehle es; die Beteiligte zu 4 habe keine eigene Erklärung abgegeben, ihre früheren Prozessbevollmächtigten hätten lediglich die berichtigende Eintragung des Antragstellers zu 3 als neuer Gläubiger bewilligt.

11 Die von dem Antragsteller zu 3 in dem Kaufvertrag vom 28. Juli 2004 erklärte Löschungsbewilligung reiche nicht aus, weil es am Nachweis seiner Bewilligungsberechtigung als neuer Hypothekengläubiger fehle. Für die Gläubigerstellung der Beteiligten zu 4 streite die Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs. Der Beweis der Grundbuchunrichtigkeit sei nicht geführt. Die von den früheren Prozessbevollmächtigten der Beteiligten zu 4 erteilte löschungsfähige Quittung erbringe diesen Beweis nicht, weil es an dem Nachweis ihrer Bevollmächtigung fehle. Eine Vollmacht der Beteiligten zu 4 zur Abgabe einer Berichtigungsbewilligung hätten die Antragsteller nicht vorgelegt. Eine solche ergebe sich nicht aus der Prozessvollmacht; denn diese ermächtige den Rechtsanwalt nicht, eine Leistung mit Erfüllungswirkung für die Partei entgegenzunehmen und demgemäß auch nicht zur Erteilung einer Quittung. Durch den Vollstreckungsbescheid, auf dessen Grundlage die Eintragung der Zwangssicherungshypothek erfolgt sei, werde eine Bevollmächtigung ebenfalls nicht hinreichend nachgewiesen. Dies gelte auch unter Berücksichtigung der jedenfalls in ihrer Allgemeinheit nicht überzeugenden Ausführungen im Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 13. Oktober 2011 (V ZB 90/11, NJW-RR 2012, 532).

III.

12 Die aufgrund der Zulassung durch das Beschwerdegericht (§ 78 Abs. 1 GBO) statthafte und auch im Übrigen zulässige (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG) Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Im Ergebnis zu Recht nimmt das Beschwerdegericht an, dass die Zwangssicherungshypothek nicht gelöscht werden kann. Denn weder ist die Unrichtigkeit des Grundbuchs in Bezug auf die eingetragene Gläubigerin des Rechts bewiesen noch liegt eine ausreichende Bewilligung zur Grundbuchberichtigung vor.

13 1. Zutreffend sieht das Beschwerdegericht die Antragsteller zu 1 bis 3 als antragsberechtigt an.

14 a) Eine Eintragung in das Grundbuch, zu der auch die Löschung eines eingetragenen Rechts zählt (Meikel/Böttcher, GBO, 11. Aufl., § 13 Rn. 2 mwN; vgl. auch Senat, Urteil vom 12. November 2004 - V ZR 322/03, NJW-RR 2005, 315, 316), erfolgt - von hier nicht gegebenen Ausnahmen abgesehen - nur auf Antrag (§ 13 Abs. 1 Satz 1 GBO). Antragsberechtigt ist jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll (§ 13 Abs. 1 Satz 2 GBO).

15 b) Danach folgt die Antragsberechtigung der Antragsteller zu 1 und 2 aus ihrer Stellung als Grundstückseigentümer. Würde die Zwangssicherungshypothek gelöscht, entfiele eine Belastung des Grundstücks. Dies wirkte sich zugunsten der Eigentümer aus. Die Antragsberechtigung des Antragstellers zu 3 ergibt sich aus seiner Stellung als Verkäufer des Grundstücks, denn er schuldet die lastenfreie Eigentumsübertragung. Erst nach der Löschung des Rechts kann er seine Verpflichtung erfüllen. Sie wirkte deshalb ebenfalls zu seinen Gunsten.

16 c) Der Löschungsantrag ist in dem notariellen Grundstückkaufvertrag vom 28. Juli 2004 enthalten.

17 2. Ebenfalls zu Recht nimmt das Beschwerdegericht an, dass die Zwangssicherungshypothek derzeit nicht gelöscht werden kann, weil weder die Unrichtigkeit des Grundbuchs in Bezug auf die Eintragung der Beteiligten zu 4 als Gläubigerin nachgewiesen ist noch eine ausreichende Berichtigungsbewilligung vorliegt.

18 a) Grundsätzlich erfordert eine Grundbucheintragung die Bewilligung desjenigen, dessen Recht von ihr betroffen wird (§ 19 GBO). Betroffen von einer Eintragung und damit bewilligungsberechtigt ist derjenige, dessen grundbuchmäßiges Recht durch die vorzunehmende Eintragung nicht nur wirtschaftlich, sondern rechtlich beeinträchtigt wird oder zumindest rechtlich nachteilig berührt werden kann (siehe nur Senat, Beschluss vom 15. Juli 2010 - V ZB 107/10, NJW-RR 2011, 19 Rn. 10 mwN). Danach muss die Beteiligte zu 4 als im Grundbuch eingetragene Hypothekengläubigerin die Löschung des Rechts bewilligen. Jedoch hat weder sie selbst noch haben ihre früheren Prozessbevollmächtigten für sie eine Löschungsbewilligung erteilt.

19 b) Allerdings hat der Antragsteller zu 3 die Löschung des Rechts bewilligt. Das wäre ausreichend, wenn die Unrichtigkeit des Grundbuchs hinsichtlich der Gläubigereintragung der Beteiligten zu 4 und die Stellung des Antragstellers zu 3 als neuer Rechtsinhaber nachgewiesen wären. Dann könnte das Grundbuch ohne Löschungsbewilligung der Beteiligten zu 4 berichtigt werden, indem die Zwangssicherungshypothek gelöscht würde (§ 22 Abs. 1 Satz 1 GBO). An den notwendigen Nachweisen fehlt es jedoch.

20 aa) Zwar haben die früheren Prozessbevollmächtigten der Beteiligten zu 4, die diese in den Verfahren zur Erlangung des Vollstreckungsbescheids

und zur Eintragung der Zwangssicherungshypothek vertreten haben, am 21. November 2012 für die Beteiligte zu 4 u. a. eine löschungsfähige Quittung erteilt und darin bestätigt, dass der Antragsteller zu 3 die durch die Hypothek gesicherte Forderung durch Zahlung an sie erfüllt habe. Bei dieser Urkunde handelt es sich um eine Quittung im Sinne des § 368 BGB in öffentlich beglaubigter Form über die Forderungstilgung durch den damaligen Inhaber des mit dem Recht belasteten Miteigentumsanteils (vgl. BGH, Urteil vom 7. Mai 1991 - XI ZR 244/90, BGHZ 114, 330, 334). Mit Hilfe einer solchen Quittung kann der Grundstückseigentümer die Löschung des Grundpfandrechts oder die Berichtigung des Grundbuchs durch seine Eintragung als neuer Grundpfandgläubiger erreichen.

21 bb) Aber durch diese Erklärung ist das Erlöschen der durch die Zwangshypothek gesicherten Forderung mit der Folge, dass das Recht gemäß § 1163 Abs. 1 Satz 2 BGB auf den Antragsteller zu 3 übergegangen wäre, nicht ausreichend nachgewiesen. Grundsätzlich hat ein Prozessbevollmächtigter nämlich keine Befugnis, für seine Partei die streitgegenständliche Leistung oder andere Leistungen - auch nicht im Zwangsvollstreckungsverfahren - anzunehmen; vielmehr bedarf es dazu einer besonderen Ermächtigung durch die Partei (BGH, Beschluss vom 8. Juli 2008 - VII ZB 64/07, BGHZ 177, 178 Rn. 16 mwN). Eine solche Ermächtigung für die früheren Prozessbevollmächtigten der Beteiligten zu 4 ergibt sich aus der löschungsfähigen Quittung jedoch nicht. Zwar entspricht es weit verbreiteter Praxis, mit der Prozessvollmacht zugleich eine umfassende Geldempfangsvollmacht zu erteilen (Musielak/Weth, ZPO, 11. Aufl., § 81 Rn. 10). Dass dies hier der Fall war, kann aber nicht festgestellt werden. Die seinerzeit erteilte Prozessvollmacht wurde nicht vorgelegt.

22 Die in der löschungsfähigen Quittung enthaltene Erklärung der früheren Prozessbevollmächtigten der Beteiligten zu 4, sie seien „mit Geldempfangs-

vollmacht ausgestattet“ gewesen, reicht nicht aus, um die – auch für das Grundbuchamt geltende – Vermutung des § 891 BGB, wonach demjenigen das Recht zusteht, für den es im Grundbuch eingetragen ist, zu widerlegen. Denn widerlegt ist die Vermutung erst durch den vollen Beweis ihres Gegenteils (Senat, Urteil vom 2. Dezember 2005 - V ZR 11/05, NJW-RR 2006, 662, 663). Daraus folgt für das Grundbuchamt, dass ihm Tatsachen bekannt oder nachgewiesen sein müssen, welche die Unrichtigkeit der Grundbucheintragung - hier aufgrund des Erlöschens der gesicherten Forderung - zweifelsfrei ergeben. Einen solchen Nachweis erbringt die Erklärung der früheren Bevollmächtigten nicht.

23 c) Die ebenfalls in der mit „löschungsfähige Quittung“ überschriebenen Urkunde enthaltene Bewilligung, den Antragsteller zu 3 als Gläubiger der vormaligen Zwangssicherungshypothek in das Grundbuch einzutragen, reicht ebenfalls nicht zur Berichtigung des Grundbuchs aus. Die Bewilligung ist nicht von der Beteiligten zu 4 selbst, sondern von ihren früheren Prozessbevollmächtigten in deren Namen abgegeben worden. Zur Eintragung der Löschung führt die Bewilligung des rechtsgeschäftlichen Vertreters eines Gläubigers nur, wenn die Vertretungsberechtigung in der Form des § 29 GBO nachgewiesen wird (Senat, Beschluss vom 13. Oktober 2011 - V ZB 90/11, NJW-RR 2012, 532 Rn. 8). Dieser Nachweis ist entgegen der Ansicht der Antragsteller nicht geführt.

24 aa) Die seinerzeit erteilte Prozessvollmacht oder eine andere Urkunde über die Bevollmächtigung der früheren Prozessbevollmächtigten der Beteiligten zu 4 wurde nicht vorgelegt.

25 bb) Durch den Vollstreckungsbescheid, in welchem die früheren Prozessbevollmächtigten der Beteiligten zu 4 als solche genannt sind und aufgrund dessen die Eintragung der Zwangssicherungshypothek erwirkt worden ist, wird der Nachweis der Vertretungsbefugnis nicht erbracht. Zwar hat der Senat die

Möglichkeit, die Vertretungsverhältnisse einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem zu vollstreckenden Titel nachzuweisen, für die Eintragung und für die Löschung einer Zwangssicherungshypothek bejaht (Beschluss vom 4. Dezember 2008 - V ZB 74/08, BGHZ 179, 102 Rn. 25; Beschluss vom 13. Oktober 2011 - V ZB 90/11, NJW-RR 2012, 532 Rn. 17). Um den Nachweis der Vertretungsbefugnis des handelnden Gesellschafters einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, also um deren organschaftliche Vertretung, geht es hier aber nicht, ebenso wenig um den Nachweis der aufgrund einer rechtsgeschäftlich einem Dritten von den Gesellschaftern einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts erteilten Geschäftsführungsvollmacht beruhenden Vertretungsbefugnis für die Gesellschaft. Nur für diese Fälle hat der Senat die vorstehend zitierte Rechtsprechung entwickelt (zutreffend Böttcher, ZfIR 2014, 191, 193); sie zieht die Konsequenz daraus, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts einerseits grundbuchfähig ist (Senat, Beschluss vom 4. Dezember 2008 – V ZB 74/08, BGHZ 179, 102 Rn. 8 ff.), sich ihre Vertretungsverhältnisse andererseits nicht aus einem öffentlichen Register ergeben. Ein allgemeiner Grundsatz des Inhalts, dass die Vollmacht desjenigen, der ausweislich eines Vollstreckungstitels für eine Partei gehandelt hat, durch diesen Titel nachgewiesen wird, lässt sich daraus nicht ableiten.

26 cc) Der Nachweis, dass die Rechtsanwälte D. & Partner berechtigt sind, namens der Beteiligten zu 4 die Löschung der Zwangssicherungshypothek zu bewilligen, ist entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde schließlich nicht deshalb entbehrlich, weil die Vorlage des Vollstreckungsbescheids bei Eintragung der Hypothek als Vertretungsnachweis genügte. Die Annahme, sie müsse auch für Löschung der Hypothek ausreichen, ist in dieser Allgemeinheit unzutreffend; sie verkennt die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen für die Eintragung und die Löschung eines Rechts.

27 Die Eintragung einer Zwangshypothek ist nicht nur eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung (§ 866 Abs. 1 ZPO), sondern verfahrensrechtlich zugleich ein Grundbuchgeschäft. Das Grundbuchamt hat daher sowohl die vollstreckungsrechtlichen Anforderungen als auch die grundbuchrechtlichen Eintragungsvoraussetzungen zu beachten (Senat, Beschluss vom 13. September 2001 – V ZB 15/01, BGHZ 148, 392, 394).

28 Die Vollstreckungsvoraussetzungen – ein Antrag nach § 867 Abs. 1 ZPO und ein geeigneter Vollstreckungstitel – kann ein für den Gläubiger auftretender Rechtsanwalt ohne Vorlage einer Vollmacht schaffen, solange der Gegner nicht einen Mangel der Vollmacht rügt (§ 88 Abs. 2 ZPO; vgl. für den Antrag: Zöller/Stöber, ZPO, 30. Aufl., § 867 Rn. 2). Für das Grundbuchgeschäft gilt Entsprechendes hinsichtlich des Eintragungsantrags (§§ 13, 30 GBO iVm § 11 Satz 4 FamFG). Die - in der Form des § 29 GBO abzugebende - Bewilligung des Grundstückseigentümers als dem von der Eintragung Betroffenen (§ 19 GBO) wird bei der Eintragung einer Zwangssicherungshypothek durch den Vollstreckungstitel ersetzt (vgl. BayObLG, NJW-RR 1996, 80 f; Bauer/v. Oefele/Mayer, 3. Aufl., GBO, AT IV Rn. 40; Meikel/Böttcher, GBO, 11. Aufl., § 19 Rn. 28).

29 Soll die Hypothek gelöscht werden - hierbei handelt es sich nur um ein Grundbuchgeschäft (vgl. Senat, Beschluss vom 13. Oktober 2011 - V ZB 90/11, NJW-RR 2012, 532 Rn. 17) -, bedarf es neben einem Löschungsantrag, den ein Rechtsanwalt unter den Voraussetzungen des § 11 Satz 4 FamFG ohne Vorlage einer Vollmacht stellen kann, wiederum der Bewilligung des Betroffenen in der Form des § 29 GBO. Betroffener ist nunmehr aber nicht der Grundstückseigentümer, sondern der Vollstreckungsgläubiger. Gibt ein Dritter die Löschungsbewilligung für diesen ab, muss seine Vollmacht in der Form des § 29 GBO nachgewiesen sein, sich also aus einer öffentlichen oder öffentlich beglaubigten

Urkunde ergeben. Dass ein solcher Nachweis für die Eintragung des Rechts nicht notwendig war, folgt nicht aus unterschiedlichen Anforderungen an die Eintragung und die Löschung einer Zwangshypothek, sondern erklärt sich daraus, dass es jeweils eine andere Person ist, deren Bewilligung erforderlich ist.

IV.

30 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Festsetzung des Gegenstandswerts folgt aus § 53 Abs. 1 Satz 1, § 79 Abs. 1 Satz 1 GNotKG.

Stresemann Schmidt-Räntsch Brückner

Kazele Göbel

Vorinstanzen:
AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 12.08.2013 - 47 ZE 6460-58 -
KG, Entscheidung vom 23.01.2014 - 1 W 472/13 -