Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 6. April 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Vogt, Tropf, Schneider und Dr. Lemke

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1 werden der Beschluß der 12. Zivilkammer des Landgerichts Leipzig vom 2. August 1999 und der Beschluß des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Leipzig vom 2. März 1999 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, von den bisherigen Bedenken gegen die Löschung der in der Dritten Abteilung des Teileigentumsgrundbuchs eingetragenen Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek aufgrund der einstweiligen Verfügung des Landgerichts Leipzig vom 4. Februar 1998 Abstand zu nehmen.

Geschäftswert: 90.445 DM.

Gründe:

I.

Der Beteiligte zu 1 ist Verwalter in dem am 24. August 1998 eröffneten Gesamtvollstreckungsverfahren der L. B. GmbH. Diese ist Eigentümerin eines Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von L. , Blatt . Für die Be-

teiligte zu 2 wurde dieses im Wege der einstweiligen Verfügung am 19. Februar 1998 durch Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek wegen einer Forderung in Höhe von 90.445 DM belastet.

Der Beteiligte zu 1 hat unter Vorlage des Eröffnungsbeschlusses die Löschung der Vormerkung beantragt. Ferner hat er von der Schuldnerin mit Dritten geschlossene, dem Grundbuchamt vorliegende, aber noch nicht vollzogene Kaufverträge über auf dem Grundstück errichtete Eigentumswohnungen genehmigt. Das Grundbuchamt hat den Löschungsantrag zurückgewiesen. Erinnerung und Beschwerde sind erfolglos geblieben. Die weitere Beschwerde möchte das Oberlandesgericht Dresden zurückweisen. Daran sieht es sich aber durch die Beschlüsse des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 13. Februar 1996 (ZIP 1996, 467) und des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 6. November 1995 (DtZ 1997, 33) gehindert und hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist gemäß § 79 Abs. 2 GBO statthaft.

Das vorlegende Gericht hält die Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO für eine Berichtigung des Grundbuchs im Falle der Eröffnung eines Gesamtvollstreckungsverfahrens für nicht gegeben und meint, eine Löschung der Vormerkung komme nur nach § 894 BGB aufgrund einer Bewilligung durch die Beteiligte zu 2 in Betracht. Mit der Vorlage des Beschlusses

über die Eröffnung des Gesamtvollstreckungsverfahrens sei der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO geführt. Das Vollstreckungsverbot und die Rückschlagsperre des § 7 Abs. 3 Satz 1 GesO finde nämlich auf Masseschulden keine Anwendung. Der Nachweis, daß es sich bei dem durch die Hypothek zu sichernden Anspruch nicht um eine Masseschuld handele, könne in der Regel nicht durch Urkunden in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO erbracht werden.

Demgegenüber haben das Thüringer Oberlandesgericht in Jena und das Brandenburgische Oberlandesgericht in den angeführten Beschlüssen die Auffassung vertreten, die Unrichtigkeit des Grundbuchs stehe wegen § 7 Abs. 3 Satz 1 GesO aufgrund der Vorlage des Eröffnungsbeschlusses im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO fest, wenn der Verwalter einen Antrag im Zusammenhang mit der Verwertung des Grundstücks im Rahmen der Gesamtvollstreckung stelle.

Es geht mithin um die Auslegung bundesgesetzlicher, das Grundbuchrecht betreffender Bestimmungen. Dies trägt die Vorlage.

III.

Die weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 78, 80 GBO) und hat in der Sache Erfolg. Der Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs durch Löschung der Vormerkung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO aufgrund des vorgelegten Eröffnungsbeschlusses ist begründet.

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

1. Mit der Eröffnung des Gesamtvollstreckungsverfahrens ist das Grundbuch unrichtig geworden, soweit darin eine Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs der Beteiligten zu 2 auf Einräumung einer Sicherungshypothek eingetragen ist. Vormerkungen, die in der Vollziehung einer einstweiligen Verfügung eingetragen worden sind, stellen nicht beendete Zwangsvollstrekkungsmaßnahmen dar und verlieren deshalb in der Gesamtvollstreckung nach § 7 Abs. 3 Satz 1 GesO ihre Wirksamkeit (BGHZ 130, 347, 349 ff; BGH, Urt. v. 15. Juli 1999, IX ZR 239/98, NJW 1999, 3122, 3124). Die deshalb eingetretene Unrichtigkeit des Grundbuchs im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO (BGHZ 130, 347, 354) hat der Beteiligte zu 1, durch den das Grundstück verwertet wird, durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Eröffnungsbeschlusses in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO nachgewiesen (vgl. KG, ZIP 1996, 645, 646; OLG Jena, ZIP 1996, 467, 468; OLG Brandenburg, DtZ 1997, 33, 34; LG Meiningen, ZIP 1996, 647; Kohler in: Bauer/von Oefele, Grundbuchordnung § 22 Rdn. 206; Knothe, ebenda § 29 Rdn. 65; Smid, GesO, 3. Aufl. § 7 Rdn. 64; Mitlehner, ZIP 1995, 1428, 1429; Böhringer, DtZ 1996, 258, 259; Holzer, ZIP 1996, 780, 781; Paulus, EWiR 1996 § 7 GesO 2/96; Soehring, WuB VI G. § 7 GesO 1.96; Lüke, EWiR 1996 § 7 GesO 6/96).

2. Die gegenteilige Auffassung des vorlegenden Gerichts (vgl. ferner OLG Dresden, Rpfleger 1999, 442; LG Schwerin, Rpfleger 1996, 168; LG Magdeburg, ZIP 1995, 2005, 2006; Haarmeyer/Wutzke/Förster, GesO 4. Aufl. § 7 Rdn. 31 a; Hess/Binz/Wienberg, GesO 4. Aufl. § 7 Rdn. 31 p; Keller, Rpfleger 1997, 45, 48, 50 f; Haarmeyer, EWiR 1996 § 7 GesO 8/96; Braun, EWiR 1996 § 7 GesO 1/96; Pape, KTS 1996, 231, 241 ff; vgl. ferner Bestelmeyer, DtZ 1997, 274, 280) vermag nicht zu überzeugen.

Sie geht zwar zutreffend davon aus, daß das Vollstreckungsverbot des § 7 Abs. 3 GesO und die angeordnete Rückschlagsperre auf Masseschulden keine Anwendung finden. Richtig ist auch, daß der Gesamtvollstreckungsverwalter bei einem nicht oder nicht vollständig erfüllten Vertrag die Erfüllung wählen kann und dadurch eventuell die Werklohnforderungen Masseverbindlichkeiten werden. Zutreffend ist schließlich, daß der Nachweis dafür, daß der Vertrag nicht oder nicht vollständig erfüllt war, der Gesamtvollstreckungsverwalter die Erfüllung gewählt hat und hierdurch eine Masseverbindlichkeit entstanden ist, in der Regel nicht durch Urkunden in der Form des § 29 GBO geführt werden kann. Hierauf kommt es aber bei der Frage, ob das Grundbuch nach § 22 GBO berichtigt werden kann, nicht an. Entscheidend ist vielmehr, daß die im Wege der einstweiligen Verfügung erfolgte Eintragung der Vormerkung eine Zwangsvollstreckungsmaßnahme im Sinne des § 7 Abs. 3 Satz 1 GesO darstellt, die als solche mit dem im Eröffnungsbeschluß genannten Zeitpunkt ihre Wirksamkeit verliert. Diese Rechtsfolge geht der in § 9 Abs. 1 Satz 3 GesO getroffenen Anordnung vor (BGH, Urt. v. 15. Juli 1999, IX ZR 239/98, NJW 1999, 3122, 3124). Die durch einstweilige Verfügung zwangsweise erlangten Vormerkungen zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek haben daher in der Gesamtvollstreckung generell keinen Bestand und sind aus diesem Grund einem Berichtigungsverfahren nach § 22 GBO grundsätzlich zugänglich.

Soweit die Rechtsprechung annimmt, daß die Unwirksamkeit zwar absolut, jedoch nur insofern und solange wirkt, als sie zum Schutz der Gesamtvollstreckungsgläubiger erforderlich ist (BGH, Urt. v. 15. Juli 1999, aaO, S. 3124), und der Gesamtvollstreckungsverwalter von einer Löschungsbewilligung nur dann Gebrauch machen darf, wenn die Berichtigung im Zusammen-

hang mit einer infolge der Verwertung des Grundstücks in das Grundbuch einzutragenden Rechtsänderung steht (BGHZ 130, 347, 355), bedarf es keiner Entscheidung, ob dementsprechend eine Berichtigung nach § 22 GBO nur dann verfolgt werden kann, wenn mit der Vorlage des Eröffnungsbeschlusses zugleich die Eintragung einer Rechtsänderung beantragt wird. Denn dieser Tatbestand wäre hier durch den Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug der Urkunden über den Kaufvertrag vom 19. August 1997 gegeben.

Wenzel Vogt Tropf

Schneider Lemke