

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 3t4687_04
letzte Aktualisierung: 01.02.2005

LG Chemnitz, 10.01.2004 - 3 T 4687/04

GBO § 22; BGB § 1191, ZPO § 757 Abs. 1

Für Löschung einer Zwangsicherungshypothek im Wege der Grundbuchberichtigung genügt vom Gerichtsvollzieher dem Schuldner erteilte lösungsfähige Quittung

Gründe:

I.

Als Eigentümer, der in den Grundbüchern, Grundbuch von P. Blatt- und MW, vorgetragenen Grundstücke ist die Antragstellerin im Grundbuch eingetragen.

Auf den vorgenannten Grundstücken sind in Abteilung III Zwangssicherungshypotheken für Forderungen aus Kostenfestsetzungsbeschlüssen des Landgerichts Ansbach vom 31.01.2001 (Aktenzeichen 20 445/98) für die Gläubiger Rechtsanwalt Dr. K. und die Firma E GmbH eingetragen.

Am 26.08.2004 erklärte die Antragstellerin zur Urkunde des verfahrensbevollmächtigten Notars (Urkundsrollennummer 1700/2004 T) ihre Zustimmung zur Löschung der vorgenannten im Grundbuch eingetragenen Zwangssicherungshypotheken.

Am 02.09.2004 beantragte der verfahrensbevollmächtigte Notar für die Antragstellerin beim Grundbuchamt unter Vorlage der Zustimmungserklärung des Grundstückseigentümers sowie der Vollstreckungstitel die Löschung der Zwangssicherungshypotheken. Dem Eintragungsantrag waren Bestätigungen des Gerichtsvollziehers L. aus S. vom 30.07.2003 und 16.09.2003 beigefügt. Aus diesen Bestätigungen ergibt sich, dass der Gerichtsvollzieher der Grundstücks-eigentümerin die Schuldtitel zurückgegeben hat, nachdem die geltend gemachte Gesamtforde-rung von ihr beglichen worden sei. Die Bestätigungen vom 30.07.2003 betreffen die Zwangs-vollstreckung des Rechtsanwalts Dr. K. und des Herrn A gegen die Antragstellerin. Die Bestä-tigung vom 16.09.2003 betrifft die Zwangsvollstreckungssache der Firma E mbH gegen die Antragstellerin.

Das Grundbuchamt erließ am 06.10.2004 eine Zwischenverfügung. In dieser Zwischenverfü-gung wies das Grundbuchamt daraufhin, dass die lösungsfähige Quittung durch den Ge-richtsvollzieher nicht anerkannt werde. Die lösungsfähige Quittung bzw. die Lösungsbewilligung könne nur durch die Gläubiger erteilt werden. Das Grundbuchamt setzte eine Frist zur Behebung des Eintragungshindernisses bis zum 17.11.2004.

Die Antragstellerin hat dem Grundbuchamt durch Schreiben ihres verfahrensbevollmächtigten Notars vom 22.10.2004 mitgeteilt, dass sie der Auffassung ist, dass durch die lösungsfähigen Quittungen des Gerichtsvollziehers (unterschriebene und gesiegelte Bestätigungen des Ge-richtsvollziehers vom 30.07.2003 und 16.09.2003) der Unrichtigkeitsnachweis gemäß § 22 GBO geführt sei. Lösungsfähige Quittungen bzw. Lösungsbewilligungen der Hypotheken-gläubiger seien daher nicht vorzulegen.

Das Grundbuchamt hat mit weiterer Zwischenverfügung vom 25.10.2004 bestimmt, dass es die Zwischenverfügung vom 06.10.2004 aufrechterhält. Es setzte eine Frist zur Behebung des Eintragungshindernisses bis zum 06.12.2004.

Gegen die Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes vom 06.10.2004 und 25.10.2004 legte die Antragstellerin am 18.11.2004 Beschwerde ein.

Das Grundbuchamt half der Beschwerde nicht ab und legte das Verfahren dem Landgericht Chemnitz zur Entscheidung vor.

II.

Die gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthafte Beschwerde der Antragstellerin gegen die Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes vom 06.10.2004 und 25.10.2004 ist zulässig.

Das Rechtsmittel hat keinen Erfolg und ist deshalb zurückzuweisen.

Bei der Beschwerde gegen eine Zwischenverfügung des Grundbuchamtes gemäß § 18 GBO - wie hier - überprüft das Beschwerdegericht nur, ob das vom Grundbuchamt in der Zwischenverfügung angenommene Eintragungshindernis tatsächlich besteht.

Dies ist hier der Fall.

Zur Löschung der Zwangssicherungshypotheken bedarf es neben der Zustimmung des Grundstückseigentümers (§ 27 GBO) entweder der Löschungsbewilligung des Buchberechtigten (Gläubiger) gemäß § 19 GBO oder des Nachweises der Unrichtigkeit des Grundbuchs gemäß § 22 GBO.

Der Unrichtigkeitsnachweis über das Erlöschen der Hypothek im Sinne von § 22 GBO geschieht durch die Vorlage einer so genannten "löschungsfähigen Quittung", mit der der Beweis der Zahlung und des Rechtsübergangs auf den Grundstückseigentümer erbracht wird.

Neben der Erteilung einer lösungsfähigen Quittung durch den Hypothekengläubiger selbst ist entgegen der Auffassung des Grundbuchamtes auch die vom Gerichtsvollzieher dem Schuldner gemäß § 757 Abs. 1 ZPO erteilte Quittung als lösungsfähige Quittung im vorgenannten Sinne anzusehen, wenn sie den im Grundbuchverfahren erforderlichen Inhalt hat (Zöller, ZPO, 25. Auflage, § 757 ZPO Rdnr. 9). Die Quittung des Gerichtsvollziehers ist dann öffentliche Urkunde im Sinne von § 415 Abs. 1 ZPO und beweist gemäß § 418 Abs. 1 ZPO die Begleichung der Forderung des Gläubigers durch den Schuldner. Die Quittung des Gerichtsvollziehers ist dann ein taugliches Beweismittel im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO, um die Unrichtigkeit des Grundbuchs, das die Eintragungen der Zwangssicherungshypotheken ausweist, nachzuweisen (vgl. Dieter Eickmann, Die Quittung des Gerichtsvollziehers in Grundbuchsachen, DGVZ 1978, S. 148). Damit die Quittung des Gerichtsvollziehers als lösungsfähige Quittung im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO dienen kann, müssen die Voraussetzungen für eine öffentliche Urkunde im Sinne von § 415 ZPO gegeben sein. Dies bedeutet, dass die Urkunde von einer mit öffentlichem Glauben versehenen Person innerhalb deren sachlicher Zuständigkeit unter Wahrung der vorgeschriftenen Form ausgestellt ist. Damit die Quittung des Gerichtsvollziehers als Beweismittel für die Unrichtigkeit des Grundbuchs genügt, muss die Quittung einen notwendigen Inhalt aufweisen. Die lösungsfähige Quittung des Gerichtsvollziehers muss die Tatsache der Zahlung unter Aufschlüsselung der Haupt- und Nebenforderungen, die genaue Bezeichnung der Person des Zahlenden sowie den Zeitpunkt der Leistung enthalten (vgl. Eickmann a. a. 0., Seite 148). Nur wenn die Quittung des Gerichtsvollziehers den vorgenannten notwendigen inhaltlichen Anforderungen genügt, ist sie ein taugliches Beweismittel in Form einer öffentlichen Urkunde im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO, um die Unrichtigkeit des Grundbuchs gemäß § 22 GBO nachzuweisen.

Unter Beachtung der vorgenannten Grundsätze ergibt sich hier, dass die unterschriebenen und gesiegelten Schreiben des Gerichtsvollziehers L aus S vom 30.07.2003 und 16.09.2003 nicht den Anforderungen an eine lösungsfähige Quittung des Gerichtsvollziehers genügen. Aus den vorgenannten Schreiben des Gerichtsvollziehers, die an die Antragstellerin adressiert sind, ergibt sich nur, dass die "geltend gemachte Gesamtforderung" von der Antragstellerin begli-

chen wurde. Aus den Schreiben ist nicht ersichtlich, welche Haupt- und Nebenforderungen der Gläubiger von der Antragstellerin bezahlt wurden. Außerdem ist der Zeitpunkt der Leistung nicht ersichtlich. Aus den Schreiben des Gerichtsvollziehers vom 30.07.2003 und 16.09.2003 kann daher vom Grundbuchamt nicht nachvollzogen werden, welche Haupt- und Nebenforderungen die Antragstellerin zu welchem Zeitpunkt beglichen hat. Anhand der Bestätigungen des Gerichtsvollziehers ist es für das Grundbuchamt daher nicht bestimmbar, welche der eingetragenen Zwangssicherungshypotheken nunmehr infolge der Zahlung durch die Antragstellerin erloschen sind und inwieweit das Grundbuch daher unrichtig ist.

Da die Bestätigungsschreiben des Gerichtsvollziehers vom 30.07.2003 und 16.09.2003 somit nicht den Anforderungen an eine lösungsfähige Quittung entsprechen, hat das Grundbuchamt zu-recht von der Antragstellerin die Vorlage einer lösungsfähigen Quittung bzw. Lösungsbewilligung durch die Gläubiger der Zwangssicherungshypotheken gefordert. Da das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis somit besteht, ist die Beschwerde der Antragstellerin gegen die Zwischenverfügung zurückzuweisen.

Da mehrere Beteiligte mit gegensätzlichen Interessen am Beschwerdeverfahren nicht formell beteiligt sind, ist eine Kostenentscheidung gemäß § 13 a Abs. 1 FGG entbehrlich. Der Beschwerdewert bestimmt sich gemäß §§ 131 Abs. 2, 30 Kostenordnung nach dem mit der Beschwerde verfolgten Interesse der Antragstellerin. Für die Bestimmung dieses Interesses ist von Bedeutung, welche Schwierigkeiten die Behebung des Eintragungshindernisses bereitet, das Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist. Dieses Interesse der Antragstellerin schätzt das Beschwerdegericht mangels genügender anderer Anhaltspunkte für eine Bestimmung mit 1.000,00 Euro ein.