

**letzte Aktualisierung:** 15.12.2022

OLG Karlsruhe, Beschl. v. 25.8.2022 – 19 W 7/21 (Wx)

**BauGB § 144; GBO §§ 15, 17, 18; BGB § 878; GNotKG §§ 13, 22**

**Zu den Voraussetzungen, unter denen im Grundbuchverfahren ein Gerichtskostenvorschuss verlangt werden kann**

1. Ein Vorschuss auf Gerichtskosten nach § 13 GNotKG kann im Grundbuchverfahren nur im Ausnahmefall verlangt werden, nämlich wenn konkrete Einzelfallumstände ernsthafte Zweifel an der Zahlungsfähigkeit oder Zahlungswilligkeit des Kostenschuldners begründen. Anhaltspunkte dafür können eingetragene Zwangsversteigerungsvermerke oder Sicherungshypotheken sein.
2. § 878 schützt lediglich vor den Gefahren der Dauer des Eintragungsverfahrens, nicht jedoch vor den Risiken sonstiger ausstehender Voraussetzungen für die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts. Liegen diese Voraussetzungen bei Eintritt der Verfügungsbeschränkung noch nicht vollständig vor, so ist das Vertrauen noch nicht hinreichend schutzwürdig.

(Leitsätze der DNotI-Redaktion)

## OLG Karlsruhe Beschluß vom 25.8.2022, 19 W 7/21 (Wx)

Voraussetzungen für Gerichtskostenvorschuss im Grundbuchverfahren

### Tenor

Die Beschwerde der Beteiligten gegen den Zurückweisungsbeschluss des Amtsgerichts Mannheim – Grundbuchamt – vom 2. Oktober 2020, Az. MAN039 GRG 979/2020, wird zurückgewiesen.

(...)

Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 350.000 EUR.

### Gründe

#### I.

- 1 Der Betroffene zu 1 ist als Eigentümer (im Folgenden „Eigentümer“) einer 1149 qm großen Gebäude- und Freifläche im Grundbuch von I. Nr. X1, Flurstück X2, eingetragen. Die Auflassung erfolgte am 16. Juni 2015. Eingetragen wurde der Eigentümer am 14. Oktober 2015. Vorheriger Eigentümer des Grundstücks war der Vater des Eigentümers, Herr E. K.
- 2 Mit Urkundenrolle Nr. ... vom 19. August 2020 des Notars W. aus F. bestellte der Eigentümer zugunsten des Beteiligten zu 2, Herrn B. A., eine Grundschuld ohne Brief in Höhe von 350.000 EUR. Der Eigentümer bewilligte und beantragte die Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch.
- 3 Mit Schreiben vom 8. September 2020 an das Amtsgericht Mannheim – Grundbuchamt – (im Folgenden „Grundbuchamt“) übersandte der Notar die Grundschuldbestellungsurkunde und beantragte - auch namens des Gläubigers - deren Vollzug nach § 15 GBO.
- 4 Mit Schreiben vom 14. September 2020 wies das Grundbuchamt den Notar darauf hin, dass es zum Vollzug des Antrags sowohl einer Genehmigung der Sanierungsbehörde nach § 144 BauGB als auch des Nachweises über die Zahlung des Kostenvorschusses bedürfe.
- 5 Auf Antrag der Insolvenzverwalterin über das Vermögen des Herrn E. K., des Vaters des Eigentümers und vormaligen Grundstückseigentümers, erließ das Amtsgericht Heidelberg unter dem Az. 22 C 311/20 am 17. September 2020 einen Beschluss, in dem es dem Eigentümer verbot, über seinen Grundbesitz I., F. Straße 58, Grundbuch I. Nr. X1, Flurstück X2, zu verfügen, und die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Rückübertragungsanspruchs der Insolvenzverwalterin im Grundbuch anordnete. Hintergrund war die Anfechtung der Grundstücksübertragung vom Vater des Eigentümers auf den Eigentümer im Jahr 2015 im Wege einer vorweggenommenen Erbfolge. Da die Forderung, die der noch im Grundbuch eingetragenen Grundschuld der Sparkasse V. in Höhe von 244.000 EUR zugrundegelegt habe, bereits bedient gewesen sei und die Sparkasse bereits die Bewilligung der Löschung der Grundschuld angekündigt habe, sei nach Ansicht der Insolvenzverwalterin in der vom Eigentümer erklärten Schuldübernahme nebst Haftungsfreistellung des Vaters keine Gegenleistung zu sehen gewesen. Als unentgeltliche Leistung sei die Eigentumsübertragung nach § 134 InsO anfechtbar.
- 6 Die einstweilige Verfügung des Amtsgerichts Heidelberg ist dem Eigentümer am 18. September 2020 zugestellt worden. Zu diesem Zeitpunkt lag der Sanierungsbehörde noch kein Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung seitens des Eigentümers vor. Die sanierungsrechtliche Genehmigung zur Grundschuldbestellung wurde am 29. September 2020 unter Bezugnahme auf ein Schreiben vom 21. September 2020 erteilt.
- 7 Auf den Hinweis des Grundbuchamts vom 24. September 2020, dass eine Eintragung der Grundschuld nicht vorgenommen werden könne, weil ein absolutes Verfügungsverbot bestehe, und dass Gelegenheit zur Antragsrücknahme gegeben werde, teilte das Notariat mit, dass eine Antragsrücknahme nicht erfolgen werde. Es möge entschieden werden.

- 8 Mit Zurückweisungsbeschluss vom 2. Oktober 2020 wies das Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung der Grundsuld zurück, da es Kenntnis von einem aus dem Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg resultierenden Veräußerungsverbot erlangt habe zu einem Zeitpunkt, als die Genehmigung der Sanierungsbehörde nach § 144 BauGB und der Kostenvorschuss noch nicht vorgelegen hätten. Hiervon sei die Eintragung abhängig gewesen. Die Voraussetzungen des § 878 BGB seien nicht erfüllt.
- 9 Gegen diese Entscheidung richtet sich die mit Schreiben des Notars für den Eigentümer sowie den Beteiligten zu 2 eingelegte Beschwerde, die entgegen der Ankündigung nicht näher begründet wurde.
- 10 Durch Beschluss vom 18. Januar 2021, auf dessen Inhalt Bezug genommen wird, half die zuständige Rechtspflegerin nicht ab. Zugleich legte sie die Sache zur Entscheidung vor.

## II.

- 11 Die zulässige Beschwerde bleibt in der Sache ohne Erfolg.
- 12 1. Gegen den Zurückweisungsbeschluss des Grundbuchamtes, mit dem es den Antrag des Eigentümers auf Eintragung der Grundsuld abgelehnt hat, ist die - einer Frist grundsätzlich nicht unterliegende - unbeschränkte Beschwerde nach § 11 Abs. 1 RPflG, § 71 Abs. 1 GBO statthaft.
- 13 2. Die Beschwerde ist unbegründet.
- 14 Das Grundbuchamt hat dem auf Eintragung der Grundsuld zielenden Antrag der Beteiligten zu Recht nicht entsprochen und sich dabei auf zutreffende Erwägungen gestützt. Zum einen durfte die Eintragung von der Zahlung eines Vorschusses abhängig gemacht werden (a)). Zum anderen lag die kraft gesetzlicher Bestimmung erforderliche behördliche Genehmigung nach § 144 BauGB nicht vor (b)).
- 15 a) Das Grundbuchamt hat die Antragserledigung nach § 13 GNotKG in zulässiger Weise an die Zahlung eines Vorschusses geknüpft.
- 16 aa) Die formellen Anforderungen an die Verknüpfung der Antragserledigung mit der Vorwegleistung der Kosten sind gewahrt (vgl. OLG München, Beschluss vom 30. September 2015 – 34 Wx 293/15 -, BeckRS 2015, 18688). Die für die Eintragung anfallenden Kosten hat die Kostenbeamtin betragsmäßig berechnet; die Kostennachricht ist dem Hinweis vom 14. September 2020 beigegeben gewesen. Die Bankverbindung ist mitgeteilt.
- 17 bb) Nicht zu beanstanden ist ferner, dass die Grundbuchrechtspflegerin die Antragszurückweisung für den Fall der Nichtleistung des Vorschusses angekündigt hat, denn im Grundbucheintragungsverfahren kommt ein Ruhen des Verfahrens nicht in Betracht (vgl. §§ 17, 18 GBO; OLG München, FGPrax 2019, 44 (45)).
- 18 cc) Nach § 13 GNotKG kann in erstinstanzlichen gerichtlichen Verfahren, in denen – wie hier – der Antragsteller die Kosten schuldet (§ 22 GNotKG), die beantragte gerichtliche Handlung von der Zahlung eines Vorschusses in Höhe der hierfür bestimmten Gebühr abhängig gemacht werden (Satz 1), in Grundbuchsachen aber nur dann, wenn dies im Einzelfall zur Sicherung des Eingangs der Gebühr erforderlich erscheint (Satz 2).
- 19 (1) Danach ist in Grundbuchsachen eine Ermessensentscheidung nach § 13 Satz 1 GNotKG eröffnet, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Kosteneingang im jeweiligen Verfahren gefährdet ist. Dieser Ausnahmeregelung liegt die Überlegung zugrunde, dass in Grundbuchsachen das Vorhandensein von Vermögenswerten auf der Hand liegt, eine etwaige Kostenbeitreibung in der Regel also nicht ins Leere ginge. Vorschuss kann daher nur im Ausnahmefall verlangt werden, nämlich dann, wenn auf Tatsachen gegründete Anhaltspunkte für einen drohenden Gebührenaussfall im konkreten Fall vorliegen.
- 20 Dies ist der Fall, wenn konkrete Einzelfallumstände ernsthafte Zweifel an der Zahlungsfähigkeit oder Zahlungswilligkeit des Kostenschuldners begründen (vgl. Klahr, in: BeckOKKostenR, 01.07.2022, § 13 GNotKG Rn. 68; Volpert/Büringer, in: Schneider/Volpert/Fölsch, KostenR, 3. Auflage, 2021, § 13 GNotKG Rn. 14) und die Gefahr besteht, dass die Gebühr nicht zwangsweise eingezogen werden kann (OLG München, FGPrax 2019, 44 (45)).
- 21 (2) Vorliegend rechtfertigen konkrete Umstände die Annahme, dass der Eingang der Gebühr gefährdet ist.

- 22 Im Grundbuch war bereits im Jahr 2013 und im Jahr 2019 Zwangsversteigerungsvermerke eingetragen, für das Land B. waren im Jahr 2017 und im Jahr 2018 Zwangssicherungshypotheken in fünf- und sechsstelliger Größenordnung eingetragen worden, die fortdauernd eingetragen sind. Bereits hierauf lässt sich die Annahme eines drohenden Gebührenauffalls stützen.
- 23 dd) Bei der Ausübung des somit eröffneten Ermessens sind das im Vordergrund stehende Sicherungsinteresse des Staates gegen die mit der Verzögerung verbundenen Nachteile für den Kostenschuldner und gegen den zusätzlichen Arbeitsaufwand des Gerichts abzuwägen (Klüsener, in: Korintenberg, GNotKG, 22. Auflage, 2022, § 13 Rn. 28).
- 24 Bei einem Betrag von 685 EUR ist der Kostenvorschuss durchaus erheblich. Er kann nicht mehr als klein bezeichnet werden. Der zusätzliche Arbeitsaufwand für das Grundbuchamt fällt nicht wesentlich ins Gewicht. Demgegenüber war das Verfahren nicht von besonderer Eilbedürftigkeit gekennzeichnet. Die Verzögerung, die der Vollzug des Eintragungsantrags durch die Vorschussanforderung erfährt, erscheint bei wertender Betrachtung gegenüber dem erkennbar bestehenden staatlichen Sicherungsinteresse als nachrangig.

Die Abhängigmachung der Eintragung von der Vorschusszahlung ist daher nicht zu beanstanden.

- 25 b) Infolge der fehlenden Genehmigung seitens der Gemeinde nach § 144 BauGB lag ein Eintragungshindernis nach § 18 GBO vor (Volmer, in: Keller/Munzig, KEHE Grundbuchrecht-Kommentar, 8. Auflage, 2019, § 18 GBO Rn. 11), so dass das Grundbuchamt zu Recht von einer Eintragung Abstand genommen hatte.
- 26 aa) Nach § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO soll die Eintragung nur vorgenommen werden, wenn die Eintragungsbewilligung oder die sonstigen zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen sind. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bedarf die rechtsgeschäftliche Belastung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde (vgl. Hügel, in: BeckOK GBO, 46. Edition, 01.06.2022, Verfügungsbeeinträchtigungen, Rn. 47). So lag es auch hier.
- 27 bb) Im Eintragungsantragsverfahren ist das Grundbuchamt zur Anstellung eigener Ermittlungen weder berechtigt noch verpflichtet. Es ist vielmehr Sache des Antragstellers, alle erforderlichen Eintragungsunterlagen formgerecht beizubringen (OLG Frankfurt, Beschluss vom 9. Dezember 1996 – 20 W 479/95 –, juris Rn. 6 mwN). Ausweislich der vom Grundbuchamt eingeholten Auskunft hatte der Antragsteller bis zum Zeitpunkt der Zustellung des Verfügungsverbots durch das Amtsgericht Heidelberg keinen Antrag nach § 144 BauGB gestellt.
- 28 Auf den Schutz vor Beeinträchtigungen seiner Verfügungsbefugnis durch § 878 BGB kann sich der Eigentümer daher nicht berufen. Denn nur wenn die Verfügungsbeeinträchtigung – hier in Form des Verfügungsverbots aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Heidelberg vom 17. September 2020 – hinweggedacht werden kann und die Verfügungserklärung eines Antragstellers als solche im Übrigen vollständig wirksam ist, greift der Schutz dieser Vorschrift. § 878 schützt lediglich vor den Gefahren der Dauer des Eintragungsverfahrens, nicht jedoch vor den Risiken sonstiger ausstehender Voraussetzungen für die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts. Liegen diese Voraussetzungen bei Eintritt der Verfügungsbeschränkung noch nicht vollständig vor, so ist das Vertrauen noch nicht hinreichend schutzwürdig. Andernfalls würde derjenige bessergestellt, der nicht vollzugsreife Erklärungen beim Grundbuchamt einreicht, als der, der (richtigerweise) vorher alle Voraussetzungen abwartet (Eckert, in: BeckOK BGB, 62. Edition, 01.05.2022, § 878 Rn. 16; Krause, in: Ring/Grziwotz/Schmidt-Räntsch, NK-BGB, Band 3, 5. Auflage 2022, § 878 Rn. 15).
- 29 Das Grundbuchamt hat daher zu Recht wegen der zwischenzeitlich zur Kenntnis gelangten Verfügungsbeschränkung aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Heidelberg eine Eintragung der Grundschuld versagt.
- 30 3. Einer ausdrücklichen Kostenentscheidung bedurfte es im Hinblick auf die gesetzlich geregelte Kostenfolge (§ 22 Abs. 1 GNotKG) nicht. Die beiden Antragsteller und Beschwerdeführer haften gemäß § 32 Abs. 1 GNotKG als Gesamtschuldner.

- 31 4. Die Rechtsbeschwerde war mangels Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen (§ 78 Abs. 2 Satz 1 GBO) nicht zuzulassen.
- 32 5. Die Entscheidung über die Festsetzung des Geschäftswertes beruht auf § 53 Abs. 1 GNotKG, der zu Grundpfandrechten, d.h. Hypotheken und Grundschulden an Grundbesitz bestimmt, dass deren kostenrechtlicher Wert ihrem Nennbetrag entspricht. Für die Wertfindung bei den nach dieser Vorschrift erfassten Rechten kommt es nach der ausdrücklichen Auswahlentscheidung des Gesetzgebers also nicht etwa auf den Valutierungsstand oder den Wert des belasteten Grundbesitzes an (Leiß, in: Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 3. Auflage, 2021, § 53 GNotKG Rn. 9 f.).