

Dokumentnummer: 11 Wx 35_11
letzte Aktualisierung: 26.4.2012

OLG Karlsruhe, 1.3.2012 – 11 Wx 35/11

KostO § 23; BGB §§ 1192, 1193

Löschung einer Gesamtgrundschuld; kostenrechtliche Gleichbehandlung des letzten Belastungsgegenstandes

1. Wird nach vorausgegangenen Pfandfreigaben die nur noch auf einem Wohnungseigentum lastende Globalgrundschuld auf Antrag des Eigentümers dieses Wohnungseigentums gelöscht, so dürfen die diesen Eigentümer betreffenden Gebühren nicht nach anderen Grundsätzen berechnet werden als bei den Pfandfreigaben zugunsten der anderen Wohnungseigentümer; die Haftung ist auf die Höhe der aus dem Wert der Eigentumswohnung berechneten Gebühr begrenzt. (amtlicher Leitsatz)

2. Ebenso BayObLG Rpfleger 1992, 540, OLG Dresden NotBZ 2006, 324; OLG München Beschluss v. 10.01.2008, 32 Wx 201/07; OLG Köln FGPrax 2011, 97; anders OLG Düsseldorf JurBüro 2008, 434; OLG Hamm Rpfleger 1998, 376. (Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Tenor

1. Auf die Beschwerde des Beteiligten Ziff. 2 wird die Kostenrechnung des Grundbuchamtes W. vom 19. Oktober 2010 – Referat 1 GRG 1659/2010 – abgeändert wie folgt: Für die Löschung der Grundschuld über 673.882,70 EUR wird eine Löschungsgebühr von 74,25 EUR, für die Löschung der Grundschuld über 6.064.944,29 EUR wird eine Gebühr von 74,25 EUR erhoben. Im Übrigen bleibt die Kostenrechnung unverändert.
2. Die Entscheidung ergeht gerichtskostenfrei, Auslagen werden nicht erstattet.
3. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe

I.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 28.12.1999 (UR ...) erwarb der Beschwerdeführer von der S. Aktiengesellschaft eine Eigentumswohnung mit Kellerraum und Abstellplatz, bestehend aus 35/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. (...), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnung, eingetragen im Grundbuch von W. Nr. (...), 1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. (...), verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Kellerraum, eingetragen im Grundbuch von W. Nr. (...) sowie 1/375 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. (...), verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 172 bezeichneten Abstellplatz, eingetragen im Grundbuch von W. Nr. (...).

Am 07.04.2000 wurden auf Antrag der S. AG in den Grundbüchern Nr. (...) und (...) und sämtlichen weiteren das Grundstück Flst. Nr. (...) betreffenden Wohnungs-/Teileigentumseinheiten zwei Globalgrundschulden zugunsten der R. AG in Abteilung III Nr. 2 über 1.318.000 DM (= 673.882,70 EUR) und Abteilung III Nr. 3 über 11.862.000 DM (= 6.064.944,29 EUR) eingetragen.

Mit Ausnahme der Grundbücher Nr. (...) und (...), in denen die Eigentumswohnung und der Kellerraum des Beschwerdeführers verzeichnet sind, wurden die Globalgrundschulden inzwischen für die übrigen Wohnungs-/Teileigentumseinheiten im Wege der Pfandentlassung gelöscht.

Mit notarieller Urkunde vom 26.08.2010 vereinbarten die Beteiligten zu 1 und 2 eine Ergänzung zum vorgenannten Kaufvertrag. Darin ist festgehalten, dass bis auf die Schlusszahlung in Höhe von 5.385,09 EUR der Kaufpreis bezahlt sei, die Schlusszahlung sei wegen vorhandener Baumängel vom Käufer einbehalten worden. Die Vertragsparteien hätten sich nunmehr darauf geeinigt, dass eine Schlusszahlung vom Beteiligten zu 2 nicht mehr zu zahlen sei und der Beteiligte zu 2 sämtliche Löschungskosten gegenüber dem Grundbuchamt übernehme.

Die Urkunde vom 28.12.1999 könne vollzogen werden. Die in den Grundbüchern eingetragenen oben genannten Grundschulden würden gelöscht. Aufgenommen in die Urkunde war auch ein Löschantrag des Käufers hinsichtlich der in Abteilung III der Grundbücher eingetragenen Belastungen für die R. AG.

Mit Zwischenverfügung vom 21.10.2010 hat das Grundbuchamt W. für den Vollzug der Urkunde unter anderem die Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von 5.062,25 EUR durch den Beschwerdeführer begehrt, dem eine Kostenrechnung zugrunde lag, in der für die Grundschuld über 673.882,70 EUR aus diesem Nennbetrag eine halbe Gebühr als Lösungsgebühr in Höhe von 538,50 EUR und für die Grundschuld in Höhe von 6.064.944,29 EUR eine halbe Gebühr als Lösungsgebühr aus dem Nennbetrag in Höhe von 4.122,50 EUR angesetzt worden ist. Der Vollzug der Anträge ist von dem Nachweis der Zahlung dieses Kostenvorschusses abhängig gemacht worden.

Gegen Abs. d) dieser Zwischenverfügung – Kostenvorschuss und Abhängigmachung – hat der Beschwerdeführer Beschwerde eingelegt, mit dem Begehren, die Lösungskosten nicht nach dem Nominalwert der Grundschulden, vielmehr nach dem Geschäftswert, der sich nach dem Wert des fraglichen Wohnungseigentums bestimme, zu erheben. Der Beteiligte zu 2 ist am 31.03.2011 als Eigentümer eingetragen worden.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde mit Beschluss vom 06.04.2011 nicht abgeholfen und sie dem Oberlandesgericht Karlsruhe zur Entscheidung vorgelegt.

Auf die vom Senat eingeholte Stellungnahme des Bezirksrevisors vom 03.05.2011 wird Bezug genommen.

II.

Die Beschwerde ist gem. §§ 71 GBO, 8 Abs. 3 KostO zulässig (vgl. Rohs/Wedewer, KostO § 8 Rdn. 23 ff. Stand 2. Auflage August 2006) und hat auch in der Sache Erfolg.

1. Das Grundbuchamt wie der Bezirksrevisor sind der Auffassung, dass die Kosten für die Löschung der Grundschulden nach §§ 68 Satz 1 Hs. 1, 62 Abs. 1 KostO als eine ½-Gebühr aus dem Geschäftswert gem. § 23 Abs. 2 Hs. 1 KostO, also dem Nennbetrag der Schuld, zu berechnen seien. Diese Kosten hat das Grundbuchamt richtig berechnet.

Die Beschwerde vertritt dagegen die Auffassung, dass im Falle der Löschung einer Globalgrundschuld, die nach erfolgten Freigaben nur noch auf einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit lastet, nicht mehr Gebühren erhoben werden dürfen als bei der Entlassung aus der Mithaft wie bei den vorherigen Eigentümern.

Für die Entlassung aus der Mithaft wird nur die Hälfte der Gebühr erhoben, die für die Eintragung der Einbeziehung in die Mithaft zu erheben sein würde, also ¼ der vollen Gebühr aus dem Wert des Wohnungseigentums gem. §§ 68 Satz 1 Hs. 2, 63 Abs. 1 u. 4, 23 Abs. 2 Hs. 2 KostO (vgl. Rohs/Wedewer a.a.O. Aktualisierung 2. Auflage November 2011 § 68 Rdn. 6 b).

Dies würde sich hier bei einem Wert des Wohnungs- und Teileigentums von insgesamt 152.876,27 EUR auf zwei Gebühren in Höhe von jeweils 74,25 EUR belaufen.

2. In Rechtsprechung und Literatur ist streitig, wie die Löschung einer Globalgrundschuld gebührenrechtlich zu behandeln ist, die bei Errichtung einer großen Wohnanlage bestellt worden ist und nach vorgängigen Pfandentlassungen nur noch auf einem Wohnungseigentum lastet (vgl. Rohs/Wedewer a.a.O. § 68 Rdn. 6 b).

a) Ein Teil der Rechtsprechung und Literatur vertritt die Auffassung, dass sich die Gebührens-berechnung und der Geschäftswert auch dann nach dem Nennbetrag der Globalgrundschuld bemisst, wenn vom letzten Erwerber eines Grundstücksanteils die Löschung einer Globalgrundschuld beantragt wird, die nach Entlassung der übrigen Anteile aus der Mithaft nur noch auf diesem letzten Anteil lastet und dessen Wert nennbetragsmäßig übersteigt (vgl. OLG Düsseldorf JurBüro 2008, 434 f.; Lappe in Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann, KostO 18. Aufl. § 68 Rn.5). Nach dieser Auffassung kommt eine analoge Anwendung des § 23 Abs. 2 2. Hs. KostO insoweit nicht in Betracht. Zum Einen sei der Gesetzeswortlaut eindeutig, zum Anderen weise die gesetzliche Regelung des § 23 Abs. 2 KostO keine planwidrige Regelungslücke auf. Aus dieser Regelung ergebe sich, dass der Gesetzgeber auch die Globalgrundschulden bedacht habe. Insoweit habe er allerdings eine vom ersten Halbsatz abweichende Geschäftswertbemessung ausdrücklich und nur für den Fall der Mithaft bestimmt. Eine verfassungskonforme Auslegung sei nicht geboten. Die Anwendung des § 23 Abs. 2, 1. Hs. KostO verstoße insoweit nicht gegen die verfassungsmäßigen Gebote der Verhältnismäßigkeit und Gleichbehandlung (OLG Düsseldorf a.a.O.). Nach dem notwendigerweise formalisierten System der Kostenordnung richte sich der Gebührenanfall nach konkreten Lebenssachverhalten und hänge grundsätzlich nicht davon ab, welches Interesse die Person habe, die die Eintragung beantrage und deshalb als Kostenschuldner heranzuziehen sei. Es handele sich bei der Entlassung aus der Mithaft um einen anderen Lebenssachverhalt als bei der Löschung eines Gesamtrechts. Deshalb sei aufgrund des verschiedenen Abgeltungsbereichs der Gebühren keine Gleichbehandlung wegen Art. 3 Abs. 1 GG geboten (OLG Frankfurt NJW-RR 2004, 90 f.). Auch das OLG Hamm (Rpfleger 1998, 376 f.) vertritt diese Auffassung. Es weist allerdings darauf hin, dass die Höhe der Lösungsgebühr mit dem aus dem Rechtsstaatsprinzip abgeleiteten Justizgewährungsanspruch nicht vereinbar wäre, wenn der Rechtssuchende mit einem Kostenrisiko belastet würde, welches außer Verhältnis zu seinem subjektiven Interesse an dem Verfahren stehe. Die zum Verfahren nach §§ 43 ff. WEG entwickelten Grundsätze des Bundesverfassungsgerichts in seiner Entscheidung vom 12.02.1992 (BVerfGE 85, 337 ff.) könnten deshalb grundsätzlich auch im Eintragungsverfahren der Grundbuchordnung Geltung beanspruchen.

b) Nach anderer Auffassung dürfen die den „letzten“ Eigentümer als Antragsteller betreffenden Gebühren nicht nach anderen Grundsätzen berechnet werden als bei den Pfandfreigaben zugunsten der anderen Wohnungseigentümer. Seine Haftung begrenze sich also auf die Höhe des aus dem Wert der Eigentumswohnung berechneten Gebühr (vgl. BayObLG Rpfleger 1992, 540 f., OLG Dresden NotBZ 2006, 324 f.; OLG München Beschluss v. 10.01.2008, 32 Wx 201/07, Juris; OLG Köln FGPrax 2011, 97 f.; Schwarz in Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann, KostO 18. Aufl. 2010 § 23 Rdn. 17).

Das Bayerische Oberste Landesgericht weist darauf hin, dass sich nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 50, 217 ff.; 80, 103 ff.) materiell-verfassungsrechtliche Grenzen einer Regelung der Gebührenhöhe insbesondere aus dem Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG sowie aus dem nach Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 20 Abs. 3 GG zu beachtenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ergäben. Gebühren für staatliche Leistungen dürften nicht völlig unabhängig von den tatsächlichen Kosten der gebührenpflichtigen Staatsleistung festgesetzt werden, die Verknüpfung zwischen den Kosten und der Gebührenhöhe müsse sachgerecht sein. Der Gesetzgeber sei allerdings nicht gehindert, neben der Kostendeckung weitere Ziele zu verfolgen und bei den Gebührenmaßstäben auch den Wert der staatlichen Leistung zu berücksichtigen. Die dem Einzelnen auferlegte Gebühr dürfe jedoch nicht außer Verhältnis zu den mit der Gebührenregelung verfolgten Zwecken stehen. Darüber hinaus gebiete der Gleichheitsgrundsatz, dass die verhältnismäßige Gleichheit unter den Gebührenschuldern gewahrt bleibe. Mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sei es danach nicht zu vereinbaren, wenn für die Löschung ursprünglich durch einen umfangreichen Grundbesitz gesicherter Globalgrundschulden von dem letzten nach der Aufteilung noch „belasteten“ Wohnungseigentümer über die Heranziehung des Nennbetrages der Globalgrundschulden als Geschäftswert Gebühren erhoben würden, die außer Verhältnis zu dem Interesse des Gebührenschuldners an dieser staatlichen Leistung stünden. Dieses Interesse werde durch den Wert des belasteten Wohnungseigentums begrenzt. Es verstoße auch gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Wohnungseigentümer als Gebührenschuldner, denjenigen von ihnen, welcher zufällig als Letzter die Löschung der Globalgrundschulden veranlasse, für die Gebühren nach dem vollen Nennbetrag der Rechte haften zu lassen, während die übrigen vorgängig aus der Mithaft entlassenen Wohnungseigentümer unverhältnismäßig geringe Gebühren lediglich aus dem Wert ihres jeweiligen Eigentums schuldeten. Von dem Zufall in der Reihenfolge der Löschung dürfe eine derartige Gebührenfolge nicht abhängig gemacht werden. Hinzu käme, dass die staatliche Leistung bei einer Entlassung eines jeden Miteigentümers aus der Mithaft durch die Summe der dadurch anfallenden Gebühren wegen der in der Gebührentabelle enthaltenen Degression höher abgeholt werde als bei der gleichzeitigen Löschung der Grundschulden auf allen betroffenen Eigentumswohnungen. Wirtschaftlich gesehen aus der Sicht des letzten Erwerbers bewirke die Löschung der Gesamtgrundschuld und die Entlassung aus der Mithaft das Gleiche, nämlich, dass das eigene Grundstück von einer Belastung, die notwendigerweise durch den Wert des Grundstücks wirtschaftlich begrenzt sei, befreit werde (OLG Dresden a.a.O.).

c) Auch der Senat schließt sich im vorliegenden Fall des Löschantrags des letzten Eigentümers der Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts und der Oberlandesgerichte Köln und München an, insbesondere wegen des überzeugenden Arguments, dass der unterschiedliche Gebührenanfall lediglich dem Zufall geschuldet ist, d.h., dass bei Kenntnis der Wohnungseigentümer diese Gebührenregelung einen Wettlauf der Entlassungsausträge aus der Mithaft verursachen müsste. Die mangelnde Verhältnismäßigkeit der anderen Lösung wird besonders in dem vom Bayerischen Obersten Landesgericht durch Beschluss vom 15.07.1993 entschiedenen Fall (BayObLGZ 1993, 285) deutlich, in dem aufgrund der Größe der Wohnanlage und der Höhe der Globalgrundschulden vom Grundbuchamt eine Gebühr von 18.451,50 DM als Lösungsgebühr berechnet wurde, während sich der Wert des noch belasteten Tiefgaragenstellplatzes auf ca. 15.000 DM belief.

Die vom Oberlandesgericht Hamm vorgeschlagene Verhältnismäßigkeitsprüfung auf der Grundlage der zum Verfahren nach §§ 43 ff. WEG a.F. entwickelten Grundsätze ist dieser Lösung nicht vorzuziehen, da sie nicht den klaren Vorzug der rechnerischen Gleichheit und Kalkulierbarkeit für den erwerbenden Wohnungseigentümer hat.

3. Etwas Anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass der Beschwerdeführer in dem Ergänzungsvertrag vom 26.08.2010 unter II. Abs. 3 die Gerichtskosten für die Löschung der eingetragenen Grundpfandrechte übernommen hat. Diese gegenüber dem Verkäufer abgegebene Erklärung führt gegenüber der Staatskasse nicht zu der Verpflichtung, auch die Gebühren nach einem bestimmten Löschungstatbestand zu übernehmen. Im Übrigen lässt auch die oben ausgeführte Rechtsauffassung des Senats und der anderen Oberlandesgerichte die Feststellung, dass es sich bei der rechtlichen Bewertung um einen Löschungsvorgang, nicht um eine Entlassung aus der Mithaft handelt, unangegriffen, sondern wendet lediglich eine andere Gebührenvorschrift im Sonderfall des antragstellenden letzten Eigentümers begrenzend auf diesen Tatbestand an.

III.

Gem. § 8 Abs. 3 Satz 3 KostO ist das Verfahren über die Beschwerdegebühren frei und werden Kosten nicht erstattet.

IV.

Die Rechtsbeschwerde war zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen (§ 78 Abs. 1, 2 Nr. 2 GBO i.V.m. § 8 Abs. 3 KostO; vgl. Demharter, GBO 28. Aufl. § 71 Rdn. 85).