

---

**Datum:** 07.12.2018  
**Gericht:** Oberlandesgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** 3. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 3 Wx 232/18  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGD:2018:1207.3WX232.18.00

---

**Vorinstanz:** Amtsgericht Oberhausen

---

**Tenor:**

Das Rechtsmittel wird zurückgewiesen.

Geschäftswert: 165.000 €.

---

**Gründe:**

- I. 2
- Eigentümer des im hiesigen Beschlusseingang bezeichneten Grundbesitzes waren ursprünglich A. und dessen Ehefrau B. je zur Hälfte. Den Anteil des Erstgenannten erbte 1996 der Beteiligte zu 2. 3
- In einem seit 2014 von der Ehefrau gegen den Beteiligten zu 2. geführten Rechtsstreit wurde mit Datum vom 1. September 2015 ein gerichtlicher Vergleich vor dem Landgericht Essen geschlossen, der unter anderem vorsah, der dortige Beklagte habe an die dortige Klägerin 165.000 € zu zahlen. Unter dem 7. Oktober 2015 wurde der Klägerin eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt, am 25. Mai 2016 der Vollstreckungstitel dem Beklagten zu Händen seiner Bevollmächtigten zugestellt. 4
- Am 31. Dezember 2017 verstarb B.; sie wurde ausweislich eines gemeinschaftlichen Erbscheins des Amtsgerichts Münster vom 23. März 2018 von den Beteiligten zu 1. beerbt. Diese wurden am 17. Juli 2018 aufgrund Erbfolge anstelle der Ehefrau „zu 1/2 Anteil in Erbengemeinschaft“ im Grundbuch eingetragen. 5
- Am 30. Juli 2018 erteilte das Landgericht folgende Vollstreckungsklausel zu dem bezeichneten Vergleich: 6

„Vorstehende Ausfertigung des Vergleichs wird C. und D. als Rechtsnachfolger der Klägerin zum Zwecke der Zwangsvollstreckung gemäß § 727 ZPO erteilt. Die Rechtsnachfolge ist durch Ausfertigung des Erbscheins des Amtsgerichts Münster vom 23.03.2018 .... nachgewiesen.“ 7

Mit am 9. Oktober 2018 beim Grundbuchamt eingegangener Schrift ihres Verfahrensbevollmächtigten haben die Beteiligten zu 1. beantragt, wegen der besagten Vollstreckungsforderung zu ihren Gunsten eine Zwangssicherungshypothek auf dem Miteigentumsanteil des Beteiligten zu 2. einzutragen. Daraufhin hat das Grundbuchamt mit Schreiben vom 26. Oktober 2018 – abgesandt am 29. Oktober 2018 – unter ausdrücklichem Hinweis, diese Verfügung stelle keine rangwahrende Zwischenverfügung nach § 18 GBO dar, beanstandet, dem Antrag könne noch nicht entsprochen werden, weil zum einen die Angabe des Gemeinschaftsverhältnisses der Gläubiger fehle, zum anderen die Erfüllung der Erfordernisse des § 750 Abs. 2 ZPO nicht nachgewiesen sei. 8

Nachdem am 31. Oktober 2018 ein Antrag auf Eintragung einer Buchgrundschuld über 350.000 € auf dem Einhalbanteil des Beteiligten zu 2. eingegangen und dieser Antrag vom Grundbuchamt als erledigungsreif angesehen worden war, hat das Grundbuchamt durch die angefochtene Entscheidung den Eintragungsantrag der Beteiligten zu 1. zurückgewiesen sowie, gleichfalls am 5. November 2018, die Grundschuld antragsgemäß eingetragen. 9

Gegen die Antragszurückweisung wenden sich die Beteiligten zu 1. mit ihrem am 12. November 2018 beim Grundbuchamt eingegangenen Rechtsmittel. 10

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Grundakte Bezug genommen. 11

**II.** 12

Das Rechtsmittel der Beteiligten zu 1. ist infolge der mit weiterem Beschluss des Grundbuchamtes vom 19. November 2018 erklärten Nichtabhilfe dem Senat zur Entscheidung angefallen (vgl. § 75 GBO). Es ist als sogenannte unbeschränkte Grundbuchbeschwerde – die auch dann das statthafte Rechtsmittel ist, wenn die Entscheidung im Rahmen der Zwangsvollstreckung ergangen ist (OLG München NJW-RR 2016, 464 f) – zulässig (§§ 71 Abs. 1, 72, 73 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 GBO). In der Sache jedoch bleibt es ohne Erfolg, weil das Grundbuchamt den Eintragungsantrag zu Recht zurückgewiesen hat. 13

1. 14

Es hat verfahrensfehlerfrei entschieden. 15

Der Verfügung (dem gerichtlichen Schreiben) vom 26. Oktober 2018 kam keine einen zurückweisenden Beschluss hindernde, weil rangwahrende Wirkung zu. Dies wäre nur der Fall gewesen, wenn es sich insgesamt, d.h. bezüglich aller Beanstandungen, um eine Zwischenverfügung im Sinne des § 18 GBO gehandelt hätte. 16

Die Eintragung einer Zwangshypothek ist Vollstreckungsmaßregel, die das Grundbuchamt als Vollstreckungsorgan vornimmt. Dementsprechend hat es sowohl die vollstreckungsrechtlichen Voraussetzungen der ZPO als auch die grundbuchrechtlichen der GBO zu prüfen. Jedoch hat es, falls es an ersteren fehlt, den Antrag – gegebenenfalls nach einem zulässigen und regelmäßig gebotenen, indes nicht rangwahrenden Hinweis gemäß § 28 Abs. 2 FamFG (früher § 139 ZPO) – zurückzuweisen, falls es hingegen an letzteren fehlt, 17

eine Zwischenverfügung nach § 18 GBO zu erlassen (zu diesen anerkannten Grundsätzen statt aller: Demharter, GBO, 30. Aufl. 2016, § 18 Rdnr. 9 und Anh. § 44 Rdnr. 67, je m. zahlr. Nachw.).

Das vom Grundbuchamt angeführte Hindernis aus § 750 Abs. 2 ZPO betrifft eindeutig eine vollstreckungsrechtliche Eintragungsvoraussetzung. Es hat auch nicht etwa die Sondersituation vorgelegen, dass diese Voraussetzung zur Gewissheit des Grundbuchamtes objektiv bereits gegeben gewesen wäre und es lediglich an deren Nachweis zur Akte gemangelt hätte (dazu Demharter a.a.O., § 18 Rdnr. 9 a.E.). Den aus rechtsstaatlichen Gründen vor Zurückweisung gebotenen, aber nicht rangwahrenden Hinweis nach § 28 Abs. 2 FamFG hat das Grundbuchamt eben durch das Schreiben vom 26. Oktober 2016 erteilt. Indes ist die endgültige Zurückweisung des Antrages in dem Moment auszusprechen gewesen, in dem ein Zuwarten dem Rangprinzip zuwidergelaufen wäre, und dies ist mangels rangwahrender Wirkung der Verfügung der Eingang eines weiteren Antrags bei Eintritt seiner Erledigungsreife gewesen. Zwar ist der in der Beschwerdebegründung angesprochene Umstand, nach dem tatsächlichen Zeitablauf sei den Beteiligten effektiv vor der Zurückweisung überhaupt keine Zeit zur Nachbesserung verblieben, nachvollziehbar. Das kann aber schon deshalb nicht dem Grundbuchamt angelastet werden, weil dem Grundsatz nach ein Antrag auf Eintragung einer Zwangshypothek beim Fehlen vollstreckungsrechtlicher Voraussetzungen sofort zurückzuweisen ist, keinesfalls darf gesetzwidrig eingetragen und auf den Eintritt nachträglicher Heilung gehofft werden (deutlich Demharter a.a.O., § 18 Rdnr. 9). Mit anderen Worten hätten die Beteiligten zu 1. den Rangverlust auch und selbst dann erlitten, wenn der spätere vollzugsreife Eintragungsantrag so kurz nach ihrem eigenen Antrag eingegangen wäre – etwa nur wenige Stunden –, dass das Grundbuchamt faktisch gar keine Gelegenheit zur Erteilung eines Hinweises gehabt hätte, damit die Beteiligten von vornherein keine Möglichkeit der Nachbesserung.

Allerdings ist das Erfordernis der Angabe des Gemeinschaftsverhältnisses nach § 47 Abs. 1 GBO auch zu beachten, wenn eine Zwangshypothek für mehrere gemeinschaftlich eingetragen werden soll (Demharter a.a.O., Anh. § 44 Rdnr. 69), und stellt dies eine grundbuchrechtliche Eintragungsvoraussetzung dar (OLG München a.a.O.; KG FGPrax 2018, 50 f). Das hilft den Beteiligten zu 1. aber nicht weiter. Denn selbst wenn man das Schreiben vom 26. Oktober 2018 *insoweit* als Zwischenverfügung nach § 18 GBO begreifen würde, bleibt daneben der vom Grundbuchamt bezeichnete vollstreckungsrechtliche Mangel bestehen und führt, erweist er sich als bestehend, zu den dargestellten Rechtsfolgen.

2. 20

In der Sache ist die auf § 750 Abs. 2 ZPO gestützte Beanstandung des Grundbuchamtes, zu der sich die Beschwerdebegründung nicht gesondert äußert, berechtigt. Sie rechtfertigt, wie gezeigt, schon für sich genommen die Antragszurückweisung. 21

Zugestellt worden ist dem Beteiligten zu 2. bislang allein der Vollstreckungstitel mit der am 7. Oktober 2015 erteilten einfachen Klausel. Nur dies ergibt sich aus den zur Akte gereichten Vollstreckungsunterlagen, und mehr wird, bei Lichte besehen, von den Beteiligten zu 1. im Eintragungsantrag sowie in der Beschwerdebegründung auch nicht behauptet. Die gemäß § 750 Abs. 2 ZPO erforderliche Zustellung der titelübertragenden Klausel vom 30. Juli 2018 ist nicht feststellbar, ebenso wenig die Zustellung der ihrer Erteilung zugrundeliegenden Urkunde in Abschrift. 22

3. 23

24

Vorsorglich weist der Senat – ohne Bindungswirkung – darauf hin, dass er das auf § 47 Abs. 1, 2. Fall GBO bezogene Bedenken des Grundbuchamtes nicht teilt. Insoweit (zum Folgenden: OLG München a.a.O.; BeckOK GBO – Reetz, Stand: 01.09.2018, § 47 Rdnr. 65a m. umfass. Nachw.) hebt die Rechtsmittelbegründung im Kern zu Recht darauf ab, dass (zwar nicht der Titel selbst, wohl aber) die titelübertragende Klausel dahin ausgelegt werden kann und muss, dass die Beteiligten zu 1. Gläubiger in Erbengemeinschaft sind. Denn zur Begründung der Rechtsnachfolge nimmt jene Klausel einzig auf den Erbgang und dessen Bezeugung durch den Erbschein Bezug, nicht etwa auf irgendwelche sonstigen Rechtsgeschäfte oder Rechtsübergänge. Dann aber liegt Rechtsnachfolge auf eine ungeteilte Miterbengemeinschaft vor. Sofern beim Grundbuchamt Restzweifel verbleiben könnten, wäre dem in Ablichtung bei den Grundakten befindlichen gemeinschaftlichen Erbschein vom 23. März 2018 zu entnehmen, dass die Beteiligten zu 1. auch die einzigen Mitglieder der Erbengemeinschaft sind.

<b>III.</b>	25
Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Tragung der Gerichtskosten folgt bereits unmittelbar aus dem Gesetz (§§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG), und eine Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten ist entbehrlich, weil der Beteiligte zu 2. am Beschwerdeverfahren nicht teilgenommen hat.	26
Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 78 Abs. 2 Satz 1 GBO sind nicht erfüllt.	27
Die Wertfestsetzung findet ihre Grundlage in §§ 61 Abs. 1 Satz 1, 36 Abs. 1, 53 Abs. 1 Satz 1 GNotKG.	28