

Gericht: Saarländisches Oberlandesgericht Saarbrücken 5. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 06.08.2025
Aktenzeichen: 5 W 55/25
ECLI: ECLI:DE:OLGSL:2025:0806.5W55.25.00
Dokumenttyp: Beschluss
Quelle: 
Normen: § 705 Abs 2 BGB, § 18 Abs 1 GBO, § 71 Abs 1 GBO, § 750 Abs 1 S 1 ZPO, § 794 Abs 1 Nr 2 ZPO ... mehr

Zwangsvollstreckung durch Rechtsanwaltssozietät und Anforderungen an die Gläubigerbezeichnung im Titel

Leitsatz

Weist der von einer – im Rechtsverkehr als solche unter ihrer Bezeichnung auftretenden – Rechtsanwaltssozietät zum Zwecke der Eintragung einer Zwangssicherungshypothek vorgelegte Kostenfestsetzungsbeschluss die "Rechtsanwälte..." als Titelgläubiger aus, ohne dass daraus erkennbar wird, ob damit die Antragstellerin als (Schein-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder die genannten "Rechtsanwälte..." als Einzelpersonen gemeint sind, so lässt sich die vom Grundbuchamt als Vollstreckungsgericht zu prüfende Identität von Antragsteller und Titelgläubiger nicht zweifelsfrei feststellen.(Rn.7)

Verfahrensgang

vorgehend AG Saarbrücken, 16. Juni 2025, XX

Tenor

1. Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Amtsgerichts Saarbrücken – Saarländisches Grundbuchamt – vom 16. Juni 2025 – SPIE-xxx-19 – wird kostenpflichtig zurückgewiesen.
2. Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 1.736,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Mit Antrag vom 21. Februar 2025 und 3. März 2025 begehrte die Antragstellerin, die nach ihrem Briefkopf unter der Bezeichnung „A.“ im Rechtsverkehr auftritt, unter Bezugnahme auf die vollstreckbare Ausfertigung eines Kostenfestsetzungsbeschlusses des Amtsgerichts Neunkirchen vom 29. November 2024 – 5 C 4/23 (06) sowie eine Forderungsaufstellung die Eintragung einer Zwangshypothek zu Lasten des im Grundbuch von Spiesen Blatt xxx eingetragenen Grundbesitzes. Der Titel, der im Rubrum die dortigen Parteien und ihre – von der Antragstellerin verschiedenen – Prozessbevollmächtigten benennt, lautet in seinem Tenor dahin, dass von dem Beklagten an Kosten 1.736,50 Euro (in Worten ...) nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 23. Juli 2024 „an Rechtsanwälte H. zu erstatten“ seien.

- 2 Mit einer – so bezeichneten – nicht rangwahrenden Zwischenverfügung wies das Grundbuchamt die Antragstellerin darauf hin, dass die Gläubigerbezeichnung im Kostenfestsetzungsbeschluss den Anforderungen des § 750 ZPO nicht genüge, weil sich aus dem Titel nicht die vollständigen Namen der Gläubiger sowie das im Grundbuch einzutragende Beteiligungsverhältnis der Gläubiger untereinander ergebe, und dass für den Fall, dass es sich bei der Rechtsanwaltskanzlei um eine eingetragene GbR handele, diese Bezeichnung nebst Registernummer angegeben werden müsste. Der Antragstellerin wurde nachgelassen, die Beanstandung innerhalb einer Frist von drei Monaten zu beheben (Bl. 25 GA-I). Nachdem hierauf keine Reaktion erfolgte, hat das Grundbuchamt mit dem angefochtenen Beschluss (Bl. 29 GA-I) den Antrag auf Eintragung einer Zwangssicherungshypothek mit dieser Begründung zurückgewiesen.
- 3 Hiergegen richtet sich die am 7. Juli 2025 eingereichte Beschwerde der Antragstellerin, die „aus Gründen der Fristwahrung“ erhoben werde, nachdem es dem Amtsgericht Neunkirchen bislang nicht gelungen sei, den Titel umzuschreiben, und der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 14. Juli 2025 unter erneutem Hinweis auf die fehlende rangwahrende Wirkung des ursprünglichen Antrages nicht abgeholfen hat (Bl. 33, 34 GA-I).

II.

- 4 Die gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthafte und auch sonst zulässige Beschwerde gegen die Ablehnung der Eintragung der Zwangshypothek bleibt aus den im Wesentlichen zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung, die durch das Beschwerdevorbringen nicht in Zweifel gezogen werden, erfolglos.

1.

- 5 Die Eintragung einer Zwangshypothek nach § 867 Abs. 1 ZPO ist eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung und zugleich ein nach den Vorschriften und Verfahrensgrundsätzen der Grundbuchordnung zu behandelndes Grundbuchgeschäft. Das Grundbuchamt hat daher sowohl die vollstreckungsrechtlichen Anforderungen als auch die grundbuchrechtlichen Eintragungsvoraussetzungen zu beachten (BGH, Beschluss vom 13. September 2001 – V ZB 15/01, BGHZ 148, 392, 394; Senat, Beschluss vom 24. Januar 2019 – 5 W 4/19, AGS 2019, 544, 545). Ist der angebrachte Antrag zur Vollstreckung nicht tauglich, hat das Grundbuchamt ihn – ggf. nach vorherigem Hinweis – zurückzuweisen; der Erlass einer rangwahrenden Zwischenverfügung (§ 18 Abs. 1 GBO) scheidet in diesen Fällen aus (vgl. BGH, Beschluss vom 1. Februar 2001 – V ZB 49/00, BGHZ 146, 361, 365; OLG München, NJW 2017, 2420, 2421; Demharter, GBO 33. Aufl., § 18 Rn. 9).

2.

- 6 Nach § 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO i.V.m. § 794 Abs. 1 Nr. 2 ZPO darf die Zwangsvollstreckung nur beginnen, wenn die Person, für und gegen die sie stattfinden soll, in dem Vollstreckungstitel namentlich bezeichnet sind. Das Vollstreckungsorgan hat eine formale Prüfung vorzunehmen, ob Gläubiger und Schuldner als Parteien des Zwangsvollstreckungsverfahrens mit den Personen identisch sind, für und gegen die der durch den Titel vollstreckbar gestellte Anspruch durchzusetzen ist (vgl. BGH, Beschluss vom 26. November 2009 – VII ZB 42/08, NJW 2010, 2137). Fehlt es an der Identität des die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubigers und des Titelgläubigers oder lässt sich diese nicht zweifelsfrei feststellen, darf die Vollstreckung nicht durchgeführt werden (BGH Beschluss vom 10. Mai 2023 – VII ZB 23/22, NJW-RR 2023, 975; Heßler, in: MünchKommZPO 6.

Aufl., § 750 Rn. 4; Bittmann in: Wieczorek/Schütze, ZPO 5. Aufl., § 750 Rn. 7). Bei dieser rein formalen Prüfung hat das Vollstreckungsorgan die namentliche Bezeichnung des Schuldners im Titel nach allgemeinen Regeln auszulegen (vgl. BGH, Beschluss vom 23. Oktober 2003 – I ZB 45/02, BGHZ 156, 335; Heßler, in: MünchKommZPO a.a.O., § 750 Rn. 24). Dabei sind Umstände, die außerhalb des Titels liegen, wegen der Formalisierung des Vollstreckungsverfahrens grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere für solche Umstände, die das materielle Rechtsverhältnis der Parteien betreffen. Für das Vollstreckungsorgan ist es ohne Bedeutung, welche sachlich-rechtlichen Ansprüche dem Gläubiger zustehen. Es ist nicht seine Aufgabe, im Vollstreckungsverfahren das materielle Recht zur Grundlage seiner Maßnahmen zu machen und einem Gläubiger ohne entsprechenden Schuldtitel einen Zugriff in Vermögen Dritter zu gestatten (BGH, Beschluss vom 26. November 2009 – VII ZB 42/08, NJW 2010 2137; Seibel, in: Zöller, ZPO 35. Aufl., § 750 Rn. 3).

3.

- 7 Hiervon ausgehend hat das Grundbuchamt zu Recht beanstandet, dass die Bezeichnung des oder der Gläubiger in dem vorgelegten Vollstreckungstitel nicht den gesetzlichen Anforderungen genügt; dieser Mangel bewirkt hier zugleich, dass nicht zweifelsfrei festgestellt werden kann, dass die antragstellende Sozietät Gläubigerin des titulierten Anspruchs ist. Denn die Bezeichnung „Rechtsanwälte H.“ in dem Tenor des Kostenfestsetzungsbeschlusses ist nicht bloß unvollständig, wie die angefochtene Entscheidung richtigerweise hervorhebt, sondern hinsichtlich der Person des Gläubigers objektiv mehrdeutig, ohne dass sich diese Unklarheiten hier im Wege der Auslegung beseitigen ließen. Offen bleibt vor allem schon, ob damit – was materiell-rechtlich nahe liegen mag, jedoch für die Titelauslegung nicht maßgeblich ist – die Antragstellerin als (auch: scheinbare) Gesellschaft bürgerlichen Rechts (vgl. BGH, Urteil vom 20. Juni 1996 – IX ZR 248/95, VersR 1996, 1306; OLG München, NJW 2017, 2420) oder aber die im Titel genannten Rechtsanwälte als Einzelpersonen (ggf. als Gesamtgläubiger; vgl. Senat, Beschluss vom 12. April 1978 – 5 W 42/78, RPfleger 1978, 227, 228) gemeint sind. Durchgreifende Zweifel an der Nämlichkeit folgen insoweit schon aus dem Wortlaut des Titels, der als Gläubiger die „Rechtsanwälte pp.“ und nicht die Antragstellerin unter ihrer im Rechtsverkehr verwendeten Bezeichnung („ADVOTEAM pp.“) benennt, wie dies bei einer (rechtsfähigen, § 705 Abs. 2 BGB) Gesellschaft bürgerlichen Rechts erforderlich und zu erwarten gewesen wäre (vgl. BGH, Beschluss vom 16. Juli 2004 – IXa ZB 307/03, NJW-RR 2005, 119; Seibel, in: Zöller, a.a.O., § 750 Rn. 5; Ulrici, in: BeckOK ZPO 56. Ed. 1.12.2024, § 750 Rn. 16; Keller, in: Keller/Munzig, KEHE Grundbuchrecht – Kommentar, § 47 Rn. 54). Umstände außerhalb des Titels, insbesondere der Eintragungsantrag, durften das Grundbuchamt und jetzt der Senat als Vollstreckungsorgan nicht berücksichtigen; denn die von der Rechtsprechung anerkannte Ausnahme, wonach das Prozessgericht, wenn es aus einem Titel vollstreckt, den es selbst geschaffen hat, auch sein Wissen aus dem Erkenntnisverfahren bei der Auslegung des Titels mit heranziehen darf (vgl. BGH Beschluss vom 27. August 2020 – III ZB 30/20, NJW 2021, 160; Senat, Beschluss vom 3. Dezember 2014 – 5 W 77/24, ErbR 2025, 300) kann auf Fälle, in denen das Vollstreckungsorgan – wie hier – einen nicht von ihm selbst erlassenen Titel vollstreckt, nicht übertragen werden (BGH, Beschluss vom 26. November 2009 – VII ZB 42/08, NJW 2010, 2137, 2138; OLG München, NJW 2017, 2420, 2421).

4.

- 8 Einer ausdrücklichen Kostenentscheidung bedurfte es im Hinblick auf die gesetzlich geregelte Kostenfolge (§ 22 Abs. 1 GNotKG) nicht. Die Rechtsbeschwerde war mangels Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen (§ 78 Abs. 2 Satz 1 GBO) nicht zuzulassen.
- 9 Die Entscheidung über die Festsetzung des Geschäftswertes beruht auf den §§ 61 Abs. 1, 36 Abs. 1 GNotKG; der Senat hat insoweit den verfahrensgegenständlichen Betrag der zu sichernden Hauptforderung zugrunde gelegt (vgl. Senat, Beschluss vom 24. Januar 2019 – 5 W 4/19, AGS 2019, 544, 54).