

DER PRAKTISCHE FALL

(Erb)Schuldner lässt sich nicht ins Grundbuch eintragen: Was ist zu tun?

| Immer wieder ein Problem in der Praxis: Der Schuldner erbt eine Immobilie, lässt sich allerdings nicht im Wege der Grundbuchberichtigung ins Grundbuch eintragen. Der Gläubiger möchte in die Immobilie vollstrecken. Welche Möglichkeiten gibt es um das Grundbuch berichtigen zu lassen? |

1. Gläubiger kann nur gegen Schuldner vollstrecken

Das praktische Problem für den Gläubiger, der im Wege der Immobiliervollstreckung (Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung, Eintragung einer Zwangssicherungshypothek) zugreifen möchte, ist: Nach § 39 Abs. 1 GBO erfolgt eine Grundbucheintragung grundsätzlich nur, wenn die Person (Schuldner), deren Recht durch sie betroffen wird, als der Berechtigte, das heißt, als Eigentümer eingetragen ist.

2. Gläubiger kann Berichtigungsantrag stellen

§ 14 GBO regelt, dass eine Grundbuchberichtigung durch Eintragung eines Berechtigten (Schuldners) auch von dem beantragt werden darf, der aufgrund eines gegen den Berechtigten vollstreckbaren Titels eine Eintragung in das Grundbuch verlangen kann, sofern die Zulässigkeit dieser Eintragung von der vorgängigen Berichtigung des Grundbuchs abhängt.

MERKE | Die Vorschrift erweitert die Antragsberechtigung zugunsten des Titelgläubigers, der eine Eintragung in das Grundbuch verlangen kann (Haupteintrag) und soweit die Zulässigkeit der begehrten Eintragung von der vorgängigen Berichtigung des Grundbuchs abhängig ist. Von daher wird im Sinne des Gläubigers verhindert, dass der Schuldner durch ein Nichtbeantragen seiner Voreintragung die Vollstreckung in das Grundstück vereitelt. Insofern wird letztlich erreicht, dass die im Wege der Zwangsvollstreckung begehrte Haupteintragung zugunsten des Gläubigers durch Realisierung der Voreintragung auch tatsächlich erfolgen kann (BeckOK GBO/Reetz GBO § 14 Rn. 1 m.w.N.). Der bereits erfolgreiche Vollstreckungsgläubiger muss also nicht erneut gegen den Schuldner mit dem Ziel des Vollzugs der Grundbuchberichtigung klagen und vollstrecken, was letztlich vollstreckungsrechtlich und verfahrensökonomisch sinnvoll ist.

3. Grundbuchberichtigung ist nicht stets erforderlich

Im Vorfeld einer beabsichtigten Immobiliervollstreckungsmaßnahme, sollte sich ein Gläubiger genau überlegen, welche Maßnahme er wählt. Es bedarf nämlich nicht immer einer vorherigen Grundbuchberichtigung:

Grundbucheintragung nur bei eingetragenen Eigentümer

Verfahrensökonomisch sinnvoll

Maßnahmen wollen gut überlegt sein

a) Keine Grundbuchberichtigung bei Zwangsversteigerung/-verwaltung

Hier gilt, dass ein Antragsrecht ausscheidet, da die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung ohne Voreintragung angeordnet werden kann (§§ 17 Abs. 1, 146 ZVG). Insofern ist eine Grundbuchberichtigung also nicht erforderlich bzw. möglich. Ein entsprechender Antrag wäre durch das Grundbuchamt zurückzuweisen.

Achtung | In diesem Fall bestimmt § 17 Abs. 3 ZVG, dass die Erbfolge vom Gläubiger durch Urkunden glaubhaft zu machen ist, sofern sie nicht bei dem Gericht offenkundig ist. Letzteres ist i.d.R. nicht gegeben. Hier muss nun wie folgt differenziert werden:

- **Erbschein ist bereits erteilt:** Der Gläubiger kann sich jetzt nach Vorlage des Titels gemäß § 357 Abs. 2 S. 1 FamFG eine Ausfertigung des Erbscheins vom Nachlassgericht aushändigen lassen. Als solches ist das AG des letzten Wohnsitzes zum Zeitpunkt des Todes des Erblassers zuständig.
- **Erbschein ist noch nicht erteilt:** Der Gläubiger kann an Stelle des Erben einen Antrag auf Erteilung des Erbscheins stellen (§ 792 ZPO). Hierzu reicht es aus, dass der Gläubiger dem Nachlassgericht eine Kopie des Titels vorlegt.

PRAXISHINWEIS | Diese Vorgehensweise hat zwar den Nachteil, dass der Gläubiger für seine Behauptungen Beweis antreten, das heißt, eine eidesstattliche Versicherung, Abschriften, Familienstammbuch etc. abgeben muss (vgl. §§ 2356, 2354, 2355 BGB). Sie ist aber zu empfehlen, um zum Erfolg zu kommen. In der Regel erteilen die Nachlassgerichte problemlos Erbscheine.

Nach Nr. 12210 KV GNotKG fällt für die Eröffnung eines Testaments eine 1,0 Gebühr aus dem Nachlasswert an. Die Privilegierung der Kosten für einen Erbschein, der ausschließlich nur zur Berichtigung des Grundbuches in § 107a KostO a.F. enthalten war, findet sich im GNotKG nicht wieder!

- **Verfügung von Todes wegen ist vorhanden:** Liegt ein Testament, Erbvertrag etc. vor, ist es günstiger und einfacher, wenn der Gläubiger eine Testamentseröffnung anregt. Dies bedeutet nichts anderes, als dass das Gericht von Amts wegen in einem besonders hierfür anberaumten Termin das Testament eröffnen und verkünden muss (§ 2260 BGB).

Hierzu muss lediglich eine Sterbeurkunde des Erblassers vorgelegt werden. Die Sterbeurkunde erhält der Gläubiger, wenn er sein rechtliches Interesse beim Standesamt des Sterbeorts des Schuldners nach § 62 Abs. 1 S. 2 PStG nachweist, das heißt, den Titel vorlegt.

Die Kosten hierfür betragen eine 1,0 Gebühr aus dem Nachlasswert. Nach Nr. 12101 KV GNotKG fällt für die Eröffnung eines Testaments einmalig eine pauschale Gebühr in Höhe von 100 EUR an.

Ausfertigung des Erbscheins

Antrag auf Erteilung des Erbscheins

Testaments-
eröffnung anregen

b) Grundbuchberichtigung bei Eintragung einer Sicherungshypothek erforderlich

Hier muss zunächst eine Voreintragung des Schuldners als Eigentümer in das Grundbuch erfolgen. Der Gläubiger muss bei seinem Antrag dem Grundbuchamt die Unrichtigkeit des Grundbuchs durch Erbschaft des Schuldners nachweisen. Insofern kann auf das unter a) Beschriebene verwiesen werden. Nach Nr. 14121 KV GNotKG fällt eine 1,0 Gebühr aus der titulierten Forderung an.

Voreintragung
erforderlich

MUSTERFORMULIERUNG / Grundbuchberichtigungsantrag mit Antrag auf Sicherungshypothek

An das
Amtsgericht ...
– Grundbuchamt –

Grundbuch von (...) (Gemarkung ...) Blatt (...)

In der Zwangsvollstreckungssache

– Gläubiger –

gegen

– Schuldner –

überreiche ich namens und in Vollmacht des von uns vertretenen Gläubigers die vollstreckbare Ausfertigung des Titels des ... (Gericht) vom ... (Datum), Az. ... und beantrage

nach § 14 GBO die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung des Erben des Schuldners.

Die Erbfolge ergibt sich aus dem beiliegenden Erbschein des Amtsgerichts ... vom ..., Az. ...

Sodann beantrage ich

wegen der nachstehend berechneten Forderung auf dem Grundbesitz des Schuldners im Grundbuch zu ..., Blatt ..., Flurstück ..., Flurstück Nr. ..., zugunsten des Gläubigers verzinslich eine Zwangssicherungshypothek einzutragen:

Hauptforderung	... EUR
nebst (...) Prozent Zinsen hieraus seit dem	... EUR
bisherige Kosten der Zwangsvollstreckung laut anliegender Forderungsaufstellung	<u>... EUR</u>
	... EUR

Rechtsanwalt

Anlagen

- vollstreckbare Ausfertigung des o.a. Zahlungstitels mit Zustellungsnachweis an Schuldner
- Forderungsaufstellung mit entsprechenden Belegen