



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 30/09

vom

23. September 2009

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 23. September 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss der Zivilkammer 82 des Landgerichts Berlin vom 5. Januar 2009 wird auf Kosten der Gläubigerin zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens wird für die Bestimmung der Gebühren des Bevollmächtigten der Gläubigerin auf 26.203,71 € festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Der Magistrat von Groß-Berlin erklärte am 23. März 1961, 16. März 1962, 27. Mai 1964 und 5. Oktober 1965 durch verschiedene Mitarbeiter in beurkundeter Form, er habe gemäß § 9 der Verordnung zur Förderung der Instandsetzung beschädigter und des Wiederaufbaus zerstörter Wohn- und Arbeitsstätten vom 28. Oktober 1949 (VOBl. von Groß-Berlin I S. 385) die Instandsetzung bzw. den Wiederaufbau des auf dem im Eingang des Beschlusses bezeichneten Grundstücks errichteten Gebäudes angeordnet. Gemäß §§ 3, 9, 11 der Verordnung bestelle er an dem Grundstück für die Sparkasse der Stadt Berlin vollstreckbare Aufbaugrundschulden im Gesamtbetrag von 102.500 DM zuzüglich Zinsen.

2 Die Gläubigerin macht geltend, das Grundstück sei im Hinblick auf die Erklärungen des Magistrats mit einer vollstreckbaren Grundschuld im Betrag von 102.500 MDN/26.203,71 € zuzüglich 5,5% Zinsen belastet. Sie sei Inhaberin der Grundschuld, der Schuldner sei Eigentümer des Grundstücks. Das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg habe ihr am 12. Dezember 2007 bzw. 18. Juni 2008 vollstreckbare Ausfertigungen der Bestellungsurkunden erteilt. Diese habe sie dem Schuldner als Eigentümer des Grundstücks zustellen lassen.

3 Die Gläubigerin hat beantragt, wegen des Grundschuldkapitals zuzüglich 5,5% Zinsen seit dem 1. Januar 2005 die Zwangsversteigerung des Grundstücks anzuordnen.

4 Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde der Gläubigerin ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Gläubigerin den Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung des Grundstücks weiter.

II.

5 Das Beschwerdegericht meint, die zur Belastung des Grundstücks errichteten Urkunden ermöglichten die Zwangsversteigerung in das Grundstück nicht. Voraussetzung der Zwangsvollstreckung aus einer Urkunde in ein Grundstück sei, dass dessen Eigentümer sich der Zwangsvollstreckung in dieses unterworfen habe. Daran fehle es. Statt des Eigentümers habe der Mitarbeiter einer Behörde die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung erklärt. Die ohne sein Zutun erklärte Belastung des Grundstücks und die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung aus der Bestellungsurkunde habe der Eigentümer nicht verhindern können. Die Zwangsvollstreckung aus einer derart

zustande gekommenen Belastung sei mit rechtsstaatlichen Grundsätzen nicht vereinbar und unzulässig.

III.

6 Die Beschwerde hat schon deshalb keinen Erfolg, weil die formellen Voraussetzungen der Anordnung der Zwangsversteigerung des Grundstücks nicht gegeben sind.

7 Die in den Urkunden vom 23. März 1961, 16. März 1962, 27. Mai 1964 und 5. Oktober 1965 abgegebenen Erklärungen sind ausweislich der Urkunden nicht von einem Organ des Magistrats von Groß-Berlin, sondern von einem rechtsgeschäftlichen Vertreter des Magistrats für diesen abgegeben worden. Damit darf die Vollstreckung wegen der Forderung aus dem nach Behauptung der Gläubigerin im Vollzug der Urkunden eingetragenen Grundpfandrecht gemäß § 750 ZPO grundsätzlich nur beginnen, wenn spätestens mit dem Beginn der Vollstreckung die Genehmigung der Erklärung des Vertreters durch den Magistrat oder die Vollmacht dessen Vertreters in öffentlich beglaubigter oder öffentlich beurkundeter Form zugestellt wird (Senat, Beschl. v. 21. September 2006, NJW-RR 2007, 358, 359).

8 Daran fehlt es, wie das Vollstreckungsgericht zur weiteren Begründung seiner Entscheidung zutreffend ausgeführt hat. Nach dem Wortlaut der Bestellungsurkunde haben die Vertreter des Magistrats in den Urkundsverhandlungen zwar jeweils eine Vollmacht des Leiters der Abteilung Wohnungswesen des Magistrats vorgelegt, nach der sie berechtigt waren, diesen als Organ des Magistrats zu vertreten. Da die Vollmachten den Niederschriften der Urkunden jedoch nicht beigefügt worden sind, vgl. § 12 BeurkG, und die Bestellungsurkun-

den auch nicht erkennen lassen, dass die vorgelegten Vollmachten öffentlich beglaubigt, beurkundet oder gesiegelt waren, folgt aus der Beweiskraft der Bestellungsurkunden, § 418 ZPO, nicht, dass der jeweilige Vertreter des Magistrats in dieser Form bevollmächtigt war. Damit aber kommt die Anordnung der Zwangsversteigerung des Grundstücks auf der Grundlage des Antrags der Gläubigerin und der diesem beigefügten Anlagen nicht in Betracht.

IV.

- 9 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens entspricht für die Bestimmung der Gebühren des Bevollmächtigten der Gläubigerin der geltend gemachten Belastung des Grundstücks, wegen derer dessen Zwangsversteigerung angeordnet werden soll, § 26 Nr. 1 RVG.

Krüger

Klein

Lemke

Schmidt-Räntsch

Roth

Vorinstanzen:

AG Berlin-Pankow/Weißensee, Entscheidung vom 10.10.2008 - 70 K 134/08 -
LG Berlin, Entscheidung vom 05.01.2009 - 82 T 923/08 -