

**In dem Verfahren
über
die Verfassungsbeschwerde**

der Frau Dr. Sch...

- Bevollmächtigte: Rechtsanwälte der Sozietät Jakoby, Dr. Baumhof,
Altstadtpassage 2, 85560 Ebersberg -

gegen den Beschluss des Landgerichts Frankfurt am Main vom 28. April 2011 -
2-9 T 362/10 -

hat die 1. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts durch

den Vizepräsidenten Kirchhof
und die Richter Eichberger,
Masing

gemäß § 93b in Verbindung mit § 93a BVerfGG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1993 (BGBl I S. 1473) am 15. April 2012 einstimmig beschlossen:

Die Verfassungsbeschwerde wird nicht zur Entscheidung angenommen.

Gründe:

Die Verfassungsbeschwerde betrifft die Kosten für die Löschung einer Globalgrundschuld aus dem Grundbuch. 1

I.

1. Die Beschwerdeführerin schloss 1994 einen Kaufvertrag über einen Miterbbaurechtsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung sowie der Sondernutzung an Kfz-Stellplätzen in einer von der Verkäuferin zu errichtenden Wohnungseigentumsanlage mit 50 Wohnungen. Als Kaufpreis wurden 1.050.500 DM vereinbart. Nach § 8 Nr. 3 Satz 2 des Vertrages verpflichtete sich die Verkäuferin, den Kaufgegenstand lastenfrei zu liefern, nach § 8 Nr. 3 Satz 3 bewilligte und beantragte sie die Löschung nicht übernommener Belastungen und nach § 13 Nr. 3 verpflichtete sie sich, die Kosten für die Löschung nicht übernommener Belastungen zu tragen. Für eine Bank war am Gesamterbbaurecht eine Grundschuld mit einem Nennwert in Höhe von 45.000.000 DM bestellt und ins Grundbuch eingetragen worden, welche nach Teilung des Erbbaurechts auf sämtlichen Wohnungs- und Teilerbbaurechten lastete. 2

Über das Vermögen der Verkäuferin wurde 1999 das Insolvenzverfahren eröffnet. Ende 2008 verhandelte die Beschwerdeführerin mit dem Insolvenzverwalter über den 3

Vollzug des Kaufvertrags und schlug vor, einen Restkaufpreis in Höhe von 5.000 € Zug um Zug gegen Zustimmung zur Eigentumsumschreibung und Löschung der Globalgrundschuld zu zahlen. Sowohl der Insolvenzverwalter als auch die aus der Grundschuld berechnete Bank lehnten es ab, Kosten für die Eintragung der Beschwerdeführerin in das Grundbuch und die Löschung der Grundschuld zu übernehmen. Die Beschwerdeführerin zahlte den restlichen Kaufpreis an die Bank. Der Insolvenzverwalter stimmte der Eigentumsumschreibung zu und die Bank bewilligte die Löschung der Grundschuld, woraufhin der Notar die Eigentumsumschreibung und Löschung beantragte.

2. Mit nicht angegriffener Kostenrechnung forderte das Amtsgericht Frankfurt am Main von der Beschwerdeführerin unter anderem eine halbe Gebühr aus einem Wert von 23.008.134,65 € (entspricht 45.000.000 DM), nämlich 9.546,50 € nach § 68 Satz 1 1. Hs. KostO in Verbindung mit § 62 Abs. 1, § 23 Abs. 2 1. Hs. KostO für die Löschung der Globalgrundschuld und machte mit Schreiben vom selben Tag die beantragte Eintragung von der Zahlung eines auch diese Gebühr umfassenden Kostenvorschusses abhängig. Die Erinnerung der Beschwerdeführerin gegen die Kostenrechnung hat das Amtsgericht zurückgewiesen und der nachfolgenden Beschwerde der Beschwerdeführerin nicht abgeholfen.

3. a) Mit dem angegriffenem Beschluss hat das Landgericht die Beschwerde zurückgewiesen.

Nach einhelliger Auffassung in Rechtsprechung und Literatur sei für den Fall, dass der Ersteller einer Eigentumsanlage als Kostenschuldner für eine von ihm beantragte Löschung in Anspruch genommen werde, eine halbe Gebühr nach § 68 KostO aus dem Nennwert des Globalrechts anzusetzen. Der für die Kammer zuständige Senat des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vertrete die Auffassung, dass die Gebühr nach § 68 Abs. 1 Satz 1 KostO aus dem Nennbetrag des Globalgrundrechts geschuldet sei, auch wenn ein Erwerber von Wohnungseigentum in einer Wohnungseigentumsanlage nach Entlassung aller übrigen Erwerber aus der Mithaft als Letzter die Löschung des Globalgrundrechts beantrage. Nur bei einem außer Verhältnis zu dem Interesse des Antragstellers stehenden Kostenrisiko sei die Höhe der Lösungsgebühr mit dem aus dem Rechtsstaatsprinzip abgeleiteten Justizgewährungsanspruch unvereinbar (Verweis auf Oberlandesgericht Frankfurt, Beschlüsse vom 10. Juni 2002 - 20 W 142/05 - und vom 13. August 2002 - 20 W 265/02 -, juris), was hier nicht der Fall sei. Bei der Entlassung aus der Mithaft handele es sich um einen anderen Lebenssachverhalt als bei der Löschung des Gesamtrechts, so dass entgegen der Auffassung des Bayerischen Obersten Landesgerichts (Verweis auf BayObLG, Beschluss vom 30. Mai 2000 - 3Z BR 59/00 -, NJW-RR 2000, S. 1597) Art. 3 Abs. 1 GG eine Gleichbehandlung nicht gebiete. Der Kammer sei diese sowie weitere abweichende Rechtsprechung (Verweis auf OLG Köln, Beschluss vom 28. Februar 1997 - 2 Wx 11/96 -, MittRhNotK 1997, S. 240; OLG Dresden, Beschluss vom 3. April 2006 - 3 W 398/96 -, juris) bekannt, sie sehe jedoch keine Veranlassung, insoweit von der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main abzuweichen.

Eine Zulassung der weiteren Beschwerde sei nicht geboten, weil die Beschwerdekammer der Rechtsprechung des für sie zuständigen Senats bei dem Oberlandesgericht Frankfurt am Main folge. 7

b) Mit nicht angegriffenem Beschluss hat das Landgericht die Anhörungsrüge der Beschwerdeführerin als unzulässig verworfen. 8

II.

Die Beschwerdeführerin rügt die Verletzung ihrer Rechte aus Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 20 Abs. 3 sowie aus Art. 19 Abs. 4, Art. 103 Abs. 1 und Art. 3 Abs. 1 GG. 9

1. Das Landgericht hätte die weitere Beschwerde nach § 574 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 ZPO zulassen müssen; die Nichtzulassung ohne Begründung verletze die Beschwerdeführerin in ihrem Justizgewährungsanspruch aus Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 20 Abs. 3 GG. Das Gericht habe über eine Frage mit grundsätzlicher Bedeutung entschieden, zu der in der Rechtsprechung unterschiedliche Auffassungen vertreten würden; darüber hinaus sei die Kammer von den Entscheidungen höherrangiger Gerichte abgewichen. Die willkürliche Nichtzulassung verletze auch Art. 19 Abs. 4 und Art. 3 Abs. 1 GG. Schließlich habe die Kammer das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht beachtet und damit Art. 103 Abs. 1 GG verletzt. 10

2. Mit Rücksicht auf den Justizgewährungsanspruch, das Recht auf effektiven Rechtsschutz, den Gleichheitssatz und den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz dürfe eine auferlegte Gebühr nicht außer Verhältnis zu dem mit der Gebührenregelung verfolgten Zweck stehen und müsse die verhältnismäßige Gleichheit unter den Gebührenschuldern gewahrt bleiben. 11

Wie das Bayerischen Oberste Landesgericht zutreffend ausgeführt habe (Verweis auf BayObLG, Beschluss vom 23. Juli 1992 - 3Z BR 57/92 -, NJW-RR 1992, S. 1459), sei (deswegen) eine verfassungskonforme Auslegung (des § 23 Abs. 2 KostO) dahin geboten, dass der zufällig letzte Erwerber, auf dessen zu erwerbendem Wohnungseigentum eine Globalgrundschuld noch laste, nicht eine aus dem Nennbetrag der Grundschuld berechnete Gebühr, sondern lediglich eine Gebühr wie von den anderen Wohnungseigentümern anlässlich der Entlassung aus Mithaft entrichtet zahlen müsse. Die gegenteilige Auslegung des Landgerichts verstoße gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und das Willkürverbot des Art. 3 Abs. 1 GG. 12

Zudem habe das Landgericht bei der Beurteilung der Verhältnismäßigkeit zwischen der Höhe der Gebühren und dem Interesse der Beschwerdeführerin als Gebührenschuldnerin willkürlich auf den Vergleich zwischen den vom Amtsgericht berechneten Gebühren und dem von der Beschwerdeführerin entrichteten Kaufpreis abgestellt; tatsächlich komme es auf einen Vergleich zwischen den Kosten der Entlassung aus der Mithaft und den Kosten für die Löschung der Globalgrundschuld an, welcher die Unverhältnismäßigkeit deutlich mache. Schließlich habe das Landgericht nicht be- 13

achtet, dass die Beschwerdeführerin den Antrag nur deswegen habe stellen und die Kosten übernehmen müssen, weil die Verkäuferin insolvent sei und deswegen die Kosten nicht mehr übernehmen könne.

III.

Die Verfassungsbeschwerde wird nicht zur Entscheidung angenommen, weil die Voraussetzungen des § 93a Abs. 2 BVerfGG nicht vorliegen. Der Verfassungsbeschwerde kommt weder grundsätzliche verfassungsrechtliche Bedeutung zu, noch ist ihre Annahme zur Durchsetzung der als verletzt gerügten Rechte angezeigt. Dabei kann dahin stehen, welche Auswirkungen es auf die Zulässigkeit der Verfassungsbeschwerde hat, dass das Landgericht die Anhörungsrüge als unzulässig verworfen hat.

14

1. Die von der Beschwerdeführerin behaupteten Verletzungen ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör aus Art. 103 Abs. 1 GG sind bereits nicht den Anforderungen der § 23 Abs. 1 Satz 2, § 92 BVerfGG entsprechend dargetan, auch soweit die Beschwerdeführerin beanstandet, dass das Landgericht Vorbringen und Beweisangebote übergangen, diese nicht zutreffend erfasst, gebotene Hinweise unterlassen sowie eine Streitverkündung nicht berücksichtigt habe, und außerdem rügt, dass ihr eine Stellungnahme der Bezirksrevisorin nicht zugegangen sei. Insoweit wird von einer weiteren Begründung abgesehen.

15

2. Das Landgericht hat weder den Anspruch der Beschwerdeführerin auf Justizgewährung und effektiven Rechtsschutz aus Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 20 Abs. 3 GG noch das Willkürverbot des Art. 3 Abs. 1 GG verletzt, indem es die weitere Beschwerde nicht zugelassen hat.

16

a) Eine den Zugang zur nächsten Instanz erschwerende Auslegung und Anwendung einer Rechtsmittelzulassungsvorschrift ist mit dem sich für den Zivilprozess aus dem allgemeinen Justizgewährungsanspruch gemäß Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 20 Abs. 3 GG ergebenden Gebot effektiven Rechtsschutzes nicht zu vereinbaren und verletzt zugleich Art. 3 Abs. 1 GG, wenn sie sachlich nicht zu rechtfertigen ist, sich damit als objektiv willkürlich erweist und den Zugang zur nächsten Instanz unzumutbar einschränkt (vgl. BVerfGE 74, 228 <234>; 77, 275 <284>; BVerfGK 15, 127 <130>; BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 4. November 2008 - 1 BvR 2587/06 -, NJW 2009, S. 572 <573>; Beschluss der 3. Kammer des Zweiten Senats vom 11. Februar 2008 - 2 BvR 899/07 -, NJW 2008, S. 1938).

17

b) aa) Anders als die Beschwerdeführerin meint, richtet sich die Zulassung der weiteren Beschwerde nicht nach § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1, Abs. 2 ZPO, sondern nach § 14 Abs. 5 Satz 1 KostO, weil die Beschwerdeführerin sich mit einer Erinnerung gegen den Kostenansatz nach § 14 Abs. 1, Abs. 2 KostO gewandt und nach deren Zurückweisung Beschwerde zum Landgericht erhoben hat, § 14 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 Satz 2 1. Hs. KostO.

18

Die weitere Beschwerde ist vom Beschwerdegericht nur dann zuzulassen, wenn eine zur Entscheidung stehende Frage grundsätzliche Bedeutung hat, § 14 Abs. 5 Satz 1 KostO. Grundsätzliche Bedeutung hat eine klärungsbedürftige Rechtsfrage, wenn sie sich in einer unbestimmten Vielzahl weiterer Fälle stellen kann und deshalb das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt (vgl. BGHZ 151, 221 <223>; 154, 288 <291> zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO). Klärungsbedürftig ist eine Rechtsfrage, wenn ihre Beantwortung mangels Erörterung in Rechtsprechung und Literatur zweifelhaft ist oder wenn zu ihr unterschiedliche Auffassungen vertreten werden und die Frage höchstrichterlich noch nicht geklärt ist (vgl. Ball in: Musielak, ZPO, 8. Auflage 2011, § 543 ZPO Rn. 5a; Wenzel in: MüKo, ZPO, 3. Auflage 2007, § 543 ZPO Rn. 7).

19

bb) Nach diesen Maßstäben hat das Landgericht die Voraussetzungen des § 14 Abs. 5 Satz 1 KostO vertretbar verneint. Zwar beruft sich die Beschwerdeführerin darauf, dass sich die Frage der Bemessung der Gebühren bei einem Antrag auf Löschung einer Globalgrundschuld durch den letzten Wohnungseigentümererwerber nach Enthftung der übrigen Miteigentumsanteile in einer unbestimmten Vielzahl weiterer Fälle stelle und klärungsbedürftig sei, weil zu dieser von Oberlandesgerichten unterschiedliche Auffassungen vertreten würden. Die Beschwerdeführerin übersieht jedoch, dass nach dem vom Gesetzgeber in § 14 KostO vorgesehenen Instanzenzug das zuständige Oberlandesgericht zur Entscheidung über die weitere Beschwerde und damit jeweils für seinen Zuständigkeitsbereich abschließend zur Klärung der Fragen mit grundsätzlicher Bedeutung berufen ist. Das Landgericht ist dementsprechend jedenfalls vertretbar davon ausgegangen, dass die maßgebende Rechtsfrage der Bemessung der Gebühren bei Löschung einer Globalgrundschuld auf Antrag des letzten Wohnungseigentümererwerbers - im vom Gesetzgeber vorgesehenen Instanzenzug - vom zuständigen Oberlandesgericht Frankfurt am Main geklärt sei, und hat damit die Nichtzulassung der weiteren Beschwerde im angegriffenen Beschluss begründet.

20

cc) Dass sich aufgrund weiteren Widerspruchs in Rechtsprechung und Literatur gegen die Auffassung des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main erneuter Klärungsbedarf ergeben hat (vgl. Ball in: Musielak, ZPO, 8. Auflage 2011, § 543 ZPO Rn. 5a; Wenzel in: MüKo, ZPO, 3. Auflage 2007, § 543 ZPO Rn. 7), ist nicht dargetan. Jedenfalls durfte das Landgericht dies in Ansehung dessen, dass die von den Entscheidungen des Oberlandesgericht Frankfurt am Main abweichenden Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte überwiegend zuvor ergangen waren (vgl. BayObLG, Beschluss vom 23. Juli 1992 - 3Z BR 57/92 -, NJW-RR 1992, S. 1459; Beschluss vom 30. Mai 2000, NJW-RR 2000 - 3Z BR 59/00 -, S. 1597; OLG Köln, Beschluss vom 28. Februar 1997 - 2 Wx 11/96 -, MittRhNotK 1997, S. 240) und die zeitlich nachfolgende Entscheidung des Oberlandesgerichts Dresden (vgl. OLG Dresden, Beschluss vom 3. April 2006 - 3 W 398/06 -, juris) keine neuen Argumente aufzeigt, vertretbar verneinen.

21

3. Es kann dahin stehen, ob das im Wesentlichen auf Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts (vgl. BayObLG, Beschluss vom 23. Juli 1992 - 3Z BR 57/92 -, NJW-RR 1992, S. 1459; Beschluss vom 30. Mai 2000 - 3Z BR 59/00 -, NJW-RR 2000, S. 1597) verweisende Vorbringen der Beschwerdeführerin den Anforderungen der § 23 Abs. 1 Satz 2, § 92 BVerfGG genügt, soweit diese rügt, dass die Auslegung und Anwendung von § 68 Satz 1 1. Hs. KostO in Verbindung mit § 62 Abs. 1, § 23 Abs. 2 1. Hs. KostO seitens des Landgerichts ihren Anspruch auf Justizgewährung und effektiven Rechtsschutz aus Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 20 Abs. 3 GG sowie den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit aus Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 20 Abs. 3 GG verletzt. Jedenfalls ist die Erhebung einer Gebühr nach dem Nennwert der Globalgrundschuld vom letzten Wohnungseigentümer in Ansehung dieser verfassungsrechtlichen Gewährleistungen nicht zu beanstanden.

22

a) aa) Der allgemeine Gleichheitssatz gebietet, wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln (vgl. BVerfGE 116, 164 <180>; 124, 199 <218>). Aus dem allgemeinen Gleichheitssatz ergeben sich je nach Regelungsgegenstand und Differenzierungsmerkmal unterschiedliche Grenzen, die vom bloßen Willkürverbot bis zu einer strengen Bindung an Verhältnismäßigkeitserfordernisse reichen (vgl. BVerfGE 117, 1 <30>; 121, 317 <369>; 126, 400 <416>). Differenzierungen bedürfen stets der Rechtfertigung durch Sachgründe, die dem Differenzierungsziel und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen sind. Art. 3 Abs. 1 GG gebietet nicht nur, dass die Ungleichbehandlung an ein der Art nach sachlich gerechtfertigtes Unterscheidungskriterium anknüpft, sondern verlangt auch für das Maß der Differenzierung einen inneren Zusammenhang zwischen den vorgefundenen Verschiedenheiten und der differenzierenden Regelung, der sich als sachlich vertretbarer Unterscheidungsgesichtspunkt von hinreichendem Gewicht erweist (vgl. BVerfGE 124, 199 <220>). Der Gleichheitssatz ist dann verletzt, wenn eine Gruppe von Normadressaten oder Normbetroffenen im Vergleich zu einer anderen anders behandelt wird, obwohl zwischen beiden Gruppen keine Unterschiede von solcher Art und solchem Gewicht bestehen, dass sie die unterschiedliche Behandlung rechtfertigen können (vgl. BVerfGE 55, 72 <88>; 88, 87 <97>; 93, 386 <397>; 99, 367 <389>; 105, 73 <110>; 107, 27 <46>; 110, 412 <432>). Dabei gilt ein stufenloser am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit orientierter verfassungsrechtlicher Prüfungsmaßstab, dessen Inhalt und Grenzen sich nicht abstrakt, sondern nur nach den jeweils betroffenen unterschiedlichen Sach- und Regelungsbereichen bestimmen lassen (vgl. BVerfGE 75, 108 <157>; 93, 319 <348 f.>; 107, 27 <46>; 126, 400 <416> m.w.N. und BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 21. Juni 2011 - 1 BvR 2035/07 -, juris, Rn. 77 f.).

23

bb) Für den Bereich der Erhebung von Gebühren für staatliche Leistungen hat das Bundesverfassungsgericht geklärt, dass der Gesetzgeber über einen weiten Entscheidungs- und Gestaltungsspielraum verfügt, welche individuell zurechenbaren öf-

24

fentlichen Leistungen er einer Gebührenpflicht unterwerfen und welche Gebührenmaßstäbe und Gebührensätze er hierfür aufstellen will (vgl. BVerfGE 50, 217 <226 f.>; 79, 1 <27>). In Ansehung von Art. 3 Abs. 1 GG dürfen Gebühren allerdings nicht völlig unabhängig von den Kosten der gebührenpflichtigen Staatsleistung festgesetzt werden; die Verknüpfung zwischen den Kosten der Staatsleistung und den dafür auferlegten Gebühren darf sich nicht in einer Weise gestalten, die sich unter keinem vernünftigen Gesichtspunkt als sachgemäß erweist. Der Gleichheitsgrundsatz gebietet zudem, bei gleichartig beschaffenen Leistungen, die Gebührenmaßstäbe und Gebührensätze in den Grenzen der Praktikabilität und Wirtschaftlichkeit so zu wählen und zu staffeln, dass sie unterschiedlichen Ausmaßen in der erbrachten Leistung Rechnung tragen, damit die verhältnismäßige Gleichheit unter den Gebührenschuldern gewahrt bleibt. Die dem Einzelnen auferlegte Gebühr darf schließlich nicht außer Verhältnis zu den mit der Gebührenregelung verfolgten Zwecken stehen (vgl. BVerfGE 50, 217 <227>; 79, 1 <27 f.>; 85, 337 <346>).

b) Auf der Grundlage dieser Maßstäbe verletzt die Erhebung einer Gebühr aus dem Nennwert einer Globalgrundschuld nicht den allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG oder Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 20 Abs. 3 GG. Die demgegenüber vom Bayerischen Obersten Landesgericht (vgl. Beschluss vom 23. Juli 1992 - 3Z BR 57/92 -, NJW-RR 1992, S. 1459) entwickelte Auslegung des § 23 Abs. 2 KostO für den Fall eines Antrages auf Löschung einer Globalgrundschuld durch den letzten, noch nicht aus der Mithaft entlassenen Erwerber ist - unabhängig davon, ob eine solche Auslegung angesichts des klaren Wortlauts der betroffenen Regelungen und der ausdrücklichen gesetzgeberischen Begründung überhaupt möglich ist - jedenfalls verfassungsrechtlich nicht geboten.

25

aa) Die Anknüpfung der Gebühren grundbuchrechtlicher Eintragungen nach den §§ 60 ff. KostO an den Wert des Geschäfts gemäß § 18 Abs. 1 KostO verletzt weder den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 noch Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 20 Abs. 3 GG (vgl. BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Zweiten Senats vom 6. Juli 2004 - 2 BvR 206/04 -, NJW 2004, S. 3321; siehe auch OLG Zweibrücken, Beschluss vom 12. November 2002 - 3 W 213/02 -, NJW-RR 2003, S. 235). Bei den Gebühren des Grundbuchrechts im Sinne der §§ 60 ff. in Verbindung mit § 18 Abs. 1 KostO handelt es sich nicht um reine Bearbeitungsgebühren, sondern um komplexe, einer Vielzahl von Zielen dienenden Gebühren. Sie gleichen neben dem Bearbeitungsaufwand auch den Aufwand für Sachinvestitionen und für allgemein mit der Grundbuchführung verbundene Investitionen, den Aufwand für die Abgleichung des Grundbuchs mit anderen öffentlichen Registern, insbesondere den Liegenschaftskatastern, das Haftungsrisiko der öffentlichen Hand entsprechend dem Nennbetrag der Schuld, den Ausgleich zwischen nicht kostendeckenden Eintragungen mit niedrigem Geschäftswert durch kostendeckende Eintragungen mit hohem Geschäftswert und auch den Wert der grundbuchrechtlichen Eintragung eines Rechts für den Leistungsempfänger selbst aus. Diese verschiedenen Ausgleichsziele berechtigen den Gesetzgeber, die Grundbuchgebühren als Wertgebühren auszugestalt-

26

ten, ohne dass hierbei die Gebühr unabhängig von der Staatsleistung festgesetzt wird (vgl. BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Zweiten Senats vom 6. Juli 2004 - 2 BvR 206/04 -, NJW 2004, S. 3321 f.).

bb) (1) Maßgebend dafür, dass die Gebühren für einen Antrag auf Löschung einer Grundschuld nach deren Nennwert festzusetzen sind, ist die Regelung des § 23 Abs. 2 1. Hs. KostO, die mit dem Gesetz zur Änderung und Ergänzung kostenrechtlicher Vorschriften vom 26. Juli 1957 (BGBl I S. 861) - als § 21 Abs. 2 KostO - eingeführt worden ist. Nach dem vorhergehenden § 21 Abs. 2 KostO war der Nennbetrag nur dann maßgebend, wenn der Wert des Grundstücks nicht geringer war. Eine entsprechende Regelung findet sich seitdem nur noch für die Einbeziehung in eine Mithaft und Entlassung aus einer solchen, nämlich jetzt in § 23 Abs. 2 2. Hs. KostO. Die Heranziehung des Nennwerts nach jetzt § 23 Abs. 2 1. Hs. KostO hat der Gesetzgeber damit begründet, dass die uneingeschränkte Anwendung des § 21 Abs. 2 KostO in der vorherigen Fassung zu unbefriedigenden Ergebnissen geführt habe. Werde zum Beispiel ein Baukredit für ein zu errichtendes Gebäude durch ein Grundpfandrecht an dem noch unbebauten Grundstück gesichert, sei es nicht angemessen, anstelle des Nennbetrags des Grundpfandrechts den meist weit geringeren Wert des Bauplatzes als Geschäftswert anzunehmen. Deswegen sei anstelle des Nennbetrags der Schuld der geringere Grundstückswert nur dann als Geschäftswert anzunehmen, wenn später Grundstücke in die Mithaft einbezogen oder aus der Mithaft entlassen würden. In solchen Fällen rechtfertige es sich, auf den geringeren Grundstückswert zurückzugreifen, weil hier der Nennbetrag des Grundpfandrechts nicht die Werteinschätzung offenbare, die die Beteiligten der weiteren Sicherung zuteil werden ließen (vgl. BT-Drucks II/2545, S. 177).

27

(2) Der Gesetzgeber hat die Gebühr nach dem Nennwert bemessen, um dieser den wirtschaftlichen Wert des Grundpfandrechts für die Beteiligten, insbesondere für den Grundstückseigentümer, der das Grundpfandrecht zur Sicherung eines Baukredits bestellt, zugrunde zu legen. Damit steht in Einklang - auch wenn der Gesetzgeber Gestaltungen wie den Masseneigentumswohnungsbau und das Bauherrenmodell noch nicht vorhergesehen haben mag (vgl. BayObLG, Beschluss vom 23. Juli 1992 - 3Z BR 57/92 -, NJW-RR 1992, S. 1459) -, dass zur Bemessung der Gebühr für die Eintragung und Löschung einer Globalgrundschuld, welche der Ersteller einer Wohnungseigentumsanlage, der ein Darlehen zur Finanzierung seines Vorhabens aufnimmt, zur Absicherung des Darlehens am Grundstück bestellt und welche nach Teilung des Grundstücks auf sämtlichen Grundstücksteilen lastet, deren Nennwert herangezogen wird. Denn nur dieser und nicht der Wert des - noch unbebauten - Grundstücks entspricht dem wirtschaftlichen Interesse der an der Grundschuldbestellung Beteiligten, insbesondere des Erstellers und Grundstückseigentümers. Demzufolge wird auch nicht in Zweifel gezogen, dass der Ersteller einer Wohnungseigentumsanlage, der die Löschung einer Globalgrundschuld beantragt, eine Gebühr nach deren Nennwert zu entrichten hat, selbst wenn bis auf eine Wohnungseigentumseinheit sämtliche Einheiten aus der Mithaft entlassen worden sind (vgl. BayObLG, Be-

28

schluss vom 30. Mai 2000 - 3Z BR 59/00 -, NJW-RR 2000, S. 1597 <1598>; OLG Köln, Beschluss vom 28. Februar 1997 - 2 Wx 11/96 -, MittRhNotK 1997, S. 240; OLG Dresden, Beschluss vom 3. April 2006 - 3 W 398/06 -, juris; Schwarz in: Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann, Kostenordnung, 18. Auflage 2010, § 23 KostO Rn. 17).

Gebührenrechtlich anders hat der Gesetzgeber hingegen die Einbeziehung oder Entlassung aus einer Mithaft beurteilt, nämlich nicht in jedem Fall den Nennwert der Grundschuld, sondern im Vergleich zwischen Nennwert und anteiligem Grundstücks- wert den jeweils geringeren Wert zugrunde gelegt. 29

(3) Damit hat der Gesetzgeber eine in vertretbarer Weise am wirtschaftlichen Interesse der Beteiligten orientierte Differenzierung in der Gebührenberechnung vorgenommen, die von Verfassungen wegen nicht zu beanstanden ist. Auf die unterschiedliche Regelung können sich zudem die von ihr betroffenen Personen, insbesondere auch Erwerber von Wohnungseigentum einstellen, denn sie haben die Möglichkeit, in den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Ersteller und Veräußerer der Wohnungseigentumsanlage dafür zu sorgen, dass dieser die Gebühren für die Eintragung und Löschung der in seinem Interesse am gesamten Grundstück bestellten Grundschuld übernimmt. Zugleich hat der Ersteller und Veräußerer die Möglichkeit, die anfallenden Gebühren in die von den Erwerbern zu entrichtenden Kaufpreise einzupreisen. Übernimmt hingegen der Erwerber die Kosten der Lastenfreistellung, kann und wird dies wiederum bei dem von ihm zu entrichtenden Kaufpreis berücksichtigt werden (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 23. Juli 2007 - 15 W 169/06 -, juris, Rn. 18). 30

Zwar entspricht das wirtschaftliche Interesse des letzten, noch nicht aus der Mithaft entlassenen Erwerbers demjenigen der Erwerber, die hinsichtlich ihres Miteigentumsanteils bereits aus der Mithaft entlassen worden sind, weil auch er lediglich die Lastenfreiheit seines Eigentumsanteils erwirken will. Zum einen kann der wirtschaftliche Wert der Löschung der Grundschuld jedoch nicht allein aus Sicht des Erwerbers bestimmt werden, sondern ist - nach der gesetzgeberischen Intention - auch nach dem Interesse des Erstellers und Veräußerers sowie des aus der Grundschuld Berechtigten zu bemessen; deren Interesse entsprach jedoch bei der Eintragung dem wirtschaftlichen (Nenn-)Wert der Globalgrundschuld. Zum anderen würde eine generelle Reduzierung der für die Löschung der Globalgrundschuld anfallenden Gebühren bei einem Antrag des letzten, noch nicht aus der Mithaft entlassenen Erwerbers, das Risiko in sich bergen, dass die Kosten für die Löschung der Grundschuld möglicherweise nicht mehr aus dem Nennwert erhoben werden könnten; denn Erwerber und Veräußerer könnten durch Regelungen zur Übernahme der Kosten und entsprechende Antragstellung des Erwerbers den Anfall der Gebühren manipulieren (vgl. hierzu Hintzen, RPfleger 1994, S. 85; Pfeifer, ZNotP 2000, S. 255). 31

(4) Die Erhebung einer Gebühr aus dem Nennwert der Globalgrundschuld verletzt auch nicht deswegen Art. 3 Abs. 1 oder Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 20 Abs. 3 GG, weil sowohl die aus der eingetragenen Grundschuld berechnete Bank als auch 32

der Insolvenzverwalter wegen der Insolvenz der Verkäuferin eine Übernahme der Kosten abgelehnt haben und zudem die nach den notariellen Vereinbarungen zur Kostentragung verpflichtete Verkäuferin hierzu mangels Masse nicht mehr in der Lage war. Der Gesetzgeber ist nicht gehalten, die Beschwerdeführerin von Kosten zu entlasten, die letztlich allein auf die Insolvenz der Verkäuferin und damit das typische Ausfallrisiko eines schuldrechtlichen Anspruchs - wie hier des Anspruchs auf Lastenfreistellung - zurückzuführen sind (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 23. Juli 2007 - 15 W 169/06 -, juris, Rn. 20). Schließlich hat die Beschwerdeführerin noch eine Restkaufpreiszahlung in Höhe von 5.000 € geleistet, die sie - wenn sie auf die Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main hingewiesen worden wäre - gegebenenfalls mit den von ihr für die nach dem notariellen Vertrag zur Lastentragung verpflichtete Verkäuferin zu leistenden Gebühren hätte verrechnen können.

cc) Die Inanspruchnahme der Beschwerdeführerin für die Gebühren aus dem Nennwert der Globalgrundschuld ist auch nicht unverhältnismäßig. 33

(1) In der Rechtsprechung der Zivilgerichte wird die Bemessung der Gebühr für die Löschung einer Globalgrundschuld auf den Antrag eines Erwerbers eines Wohnungseigentumsanteils, dessen Anteil aufgrund der Enthftung der übrigen Miteigentumsanteile nicht mehr aus der Mithaft entlassen werden kann, nach dem Nennwert der Grundschuld teilweise für unverhältnismäßig erachtet, weil das Interesse des Erwerbers auf den Wert seines Eigentumsanteils begrenzt sei (vgl. BayObLG, Beschluss vom 23. Juli 1992 - 3Z BR 57/92 -, NJW-RR 1992, S. 1459; Beschluss vom 30. Mai 2000, NJW-RR 2000 - 3Z BR 59/00 -, S. 1597; OLG Köln, Beschluss vom 28. Februar 1997 - 2 Wx 11/96 -, MittRhNotK 1997, S. 240). Das Oberlandesgericht Hamm hält in Anlehnung an § 49a Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 GKG eine Gebühr für unverhältnismäßig, wenn diese nach einem Wert berechnet wird, der das Fünffache des individuellen Interesses übersteigt (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 23. Juli 2007 - 15 W 169/06 -, juris, Rn. 22). Es vergleicht den Wert des jeweiligen Eigentumsanteils mit dem Wert des Gesamtgrundstücks, wobei das Oberlandesgericht diesen Grundsatz dahin einschränkt, dass die persönlichen Verhältnisse des Erwerbers, insbesondere die Aussicht auf Befriedigung des Anspruchs auf lastenfreie Übertragung, zu berücksichtigen seien, um mit Hilfe der Wertberechnung nicht die Erfüllung schuldrechtlicher Ansprüche des Erwerbers zu subventionieren (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 23. Juli 2007 - 15 W 169/06 -, juris, Rn. 23). Das erkennende Landgericht schließlich vergleicht - wie auch das von ihm in Bezug genommene Oberlandesgericht Frankfurt (vgl. Beschlüsse vom 10. Juni 2002 - 20 W 142/05 -, juris, Rn. 9 und vom 13. August 2002 - 20 W 265/02 -, juris, Rn. 7) - die Höhe der aus dem Nennwert der Globalgrundschuld berechneten Gebühr mit dem wirtschaftlichen Interesse der Beschwerdeführerin als Erwerberin, nämlich dem Kaufpreis des Miterbbaurechtsanteils, und stellt auf diese Weise die Verhältnismäßigkeit fest. 34

(2) Das Bundesverfassungsgericht hat geklärt, dass die einem Einzelnen auferlegte Gebühr nicht außer Verhältnis zu den mit der Gebührenregelung verfolgten Zwecken stehen darf (vgl. BVerfGE 50, 217 <227>; 79, 1 <27 f.>; 85, 337 <346>). Der Gesetz- 35

geber verfolgt mit der Gebührenbemessung nach dem Nennwert des Grundpfandrechts den Zweck, neben dem Ausgleich des entstehenden Aufwands diesen Wert, den die Eintragung eines Grundpfandrechts nach der gesetzgeberischen Bewertung für die Beteiligten hat, hinreichend zu berücksichtigen. Deswegen ist es nicht geboten, zur Bestimmung der Verhältnismäßigkeit die bei der Entlassung eines Wohnungseigentumsanteils aus der Mithaft anfallenden Gebühren mit den bei der Löschung der Globalgrundschuld anfallenden Gebühren zu vergleichen. Vielmehr kann auch auf das ersichtlich nicht unangemessene Verhältnis zwischen der Höhe der Gebühren für die Löschung der Globalgrundschuld und dem wirtschaftlichen Interesse des die Grundschuld bewilligenden Erstellers abgestellt werden. Selbst wenn man aber die anfallenden Gebühren zum Interesse des einzelnen Erwerbers ins Verhältnis setzt, ist dieses weder regelmäßig noch im Fall der Beschwerdeführerin unangemessen; die in Wohnungseigentumssachen vom Gesetzgeber vorgesehene Grenze des fünffachen Werts, § 49a Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 GKG, ist nicht einschlägig (vgl. die Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung des WEG und anderer Gesetze, dort zum zunächst vorgesehenen § 50 WEG, BTDrucks 16/887, S. 8, 41 f., sowie die Stellungnahme des Bundesrates zur Regelung in § 49a GKG, BRDrucks 397/05, S. 11 ff.), jedenfalls aber nicht zur generellen Beurteilung der Verhältnismäßigkeit geeignet.

(3) Ebenso wenig kann von einer von Verfassungs wegen zu beanstandenden Überbewertung (vgl. aber Lappe, NJW 2004, S. 489 <492>) die Rede sein. Zwar hat die Beschwerdeführerin gegen die aus der Grundschuld berechnete Bank einen Anspruch auf Freistellung ihres Miterbbaurechts- und Eigentumsanteils, wenn sie den Kaufpreis vollständig bezahlt, so dass die Grundschuld aus Sicht der Bank, die sich den Kaufpreisanspruch gegen die Beschwerdeführerin hat abtreten lassen, aufgrund der Mithaftentlassungen der übrigen Miterbbaurechts- und Eigentumsanteile nicht mehr als die restliche Kaufpreisforderung gegen die Beschwerdeführerin sichert. Der Gesetzgeber hat jedoch dem Umstand, dass bei der Löschung eines Grundpfandrechts dieses für die Beteiligten regelmäßig eine geringere Bedeutung hat als zum Zeitpunkt der Eintragung, bereits dadurch berücksichtigt, dass bei der Löschung nur die Hälfte der für die Eintragung bestimmten Gebühr erhoben wird, § 68 Satz 1 KostO. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verbietet es dem Gesetzgeber nicht, im Rahmen einer typisierenden Betrachtung auch bei der Löschung grundsätzlich auf den ursprünglichen Wert für die Verkäuferin und die Bank abzustellen (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 13. September 1994 - 15 W 221/94 -, MittBayNot 1995, S. 160 f.)

(4) Die Erhebung einer Gebühr aus dem Nennwert der Globalgrundschuld für deren Löschung auf Antrag des Erwerbers des letzten, noch nicht enthafteten Eigentumsanteils wird schließlich auch nicht dadurch unverhältnismäßig, dass bereits für die Entlassung der übrigen Erwerber aus der Mithaft Gebühren erhoben worden sind. Für die Entlassung aus der Mithaft wird nach § 68 Satz 1 2. Hs. KostO die Hälfte der Gebühr erhoben, die gemäß § 63 Abs. 4 KostO für die Eintragung der Einbeziehung

36

37

in die Mithaft zu erheben wäre, also regelmäßig ein Viertel der vollen Gebühr mit der Begrenzung des Geschäftswertes auf den Wert des Eigentumsanteils, welcher aus der Mithaft entlassen wird. Im Einzelfall kann sich zwar bei zahlreichen Entlassungen aus der Mithaft ergeben, dass die Summe der hierfür anfallenden Viertelgebühren höher ist als die halbe Gebühr aus dem Nennwert der Globalbelastung für die Löschung (vgl. BayObLG, Beschluss vom 23. Juli 1992 - 3Z BR 57/92 -, NJW-RR 1992, S. 1459). Dies ändert indes nichts daran, dass die für die Eintragung der Mithaftentlassungen erhobenen Gebühren einen anderen Abgeltungsbereich haben als die Löschungsgebühr. Denn die Gebühr für die Eintragung der Entlassung aus der Mithaft gilt (ebenso wie diejenige für die Eintragung der Einbeziehung eines Grundstücks in die Mithaftung) den besonderen Prüfungsaufwand des Grundbuchamtes für die entsprechende Eintragung ab, insbesondere die Prüfung der Löschungsbe-willigung und Mithaftentlassungserklärung sowie der erforderlichen Einwilligung des Eigentümers (§§ 19, 27 GBO). Aus diesem Grund können die Mithaftentlassungen der einzelnen Eigentumsanteile gerade nicht als eine teilweise Löschung des Gesamtgrundpfandrechts verstanden werden. Der Umstand, dass für die Löschung des Gesamtgrundpfandrechts insgesamt höhere Gebühren anfallen, nämlich ein um die Summe der für die Eintragung der Mithaftentlassungserklärungen auf den einzelnen Wohnungseigentumsrechten entstandenen Gebühren höherer Betrag, als er für die einheitliche Löschung der Gesamtgrundschuld angefallen wäre, ist lediglich eine Folge der bei der Finanzierung des Objektes gewählten rechtlichen Gestaltungsform (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 13. September 1994 - 15 W 221/94 -, MittBayNot 1995, S. 161).

c) Es ist bereits fraglich, ob der Anspruch auf Justizgewährung und effektiven Rechtsschutz aus Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 20 Abs. 3 GG überhaupt verletzt sein kann, wenn der Staat eine Gebühr für die Löschung einer Grundschuld aus dem Grundbuch und nicht für die Gewährung von Rechtsschutz in einem behördlichen oder gerichtlichen Verfahren erhebt. Jedenfalls aber gelten die vorstehenden Erwägungen entsprechend. Denn auch aus der Justizgewährungspflicht und dem Anspruch auf effektiven Rechtsschutz könnten sich verfassungsrechtliche Bedenken nur herleiten lassen, wenn eine Gebührevorschrift oder deren Anwendung und Auslegung dazu führt, dass vom Rechtsschutzsuchenden Gebühren zu leisten sind, die außer Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Wert stehen, den das Verfahren für den einzelnen Beteiligten hat (vgl. BVerfGE 85, 337 <347>; BVerfGK 10, 148 <150>); eben dies ist aber aus den aufgezeigten Gründen nicht der Fall.

38

Diese Entscheidung ist unanfechtbar.

39

Kirchhof

Eichberger

Masing

**Bundesverfassungsgericht, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom
15. April 2012 - 1 BvR 1951/11**

Zitiervorschlag BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom
15. April 2012 - 1 BvR 1951/11 - Rn. (1 - 39), [http://www.bverfg.de/e/
rk20120415_1bvr195111.html](http://www.bverfg.de/e/rk20120415_1bvr195111.html)

ECLI ECLI:DE:BVerfG:2012:rk20120415.1bvr195111