

Quelle: <https://voris.wolterskluwer-online.de/document/8f13f3d2-b248-45b6-91b1-c206fe6668f0>

Bibliografie	
Gericht	OLG Celle
Datum	19.01.2026
Aktenzeichen	4 U 183/25
Entscheidungsform	Beschluss
Referenz	WKRS 2026, 11105
Entscheidungsname	[keine Angabe]
ECLI	ECLI:DE:OLGCE:2026:0119.4U183.25.00

Oberlandesgericht Celle

Beschl. v. 19.01.2026, Az.: 4 U 183/25

Bewirkung der Lastenfreiheit durch Pfandfreigabe der Grundstücke i.R.e. Grundstückskaufvertrags

Redaktioneller Leitsatz

Nach Auslegung des notariellen Kaufvertrags (§§ 133, 157 BGB) schuldet die Beklagte der Klägerin die lastenfreie Übertragung der verkauften Grundstücke. Es genügt, wenn die Beklagte die Enthftung (Pfandfreigabe) der verkauften Grundstücke aus der Gesamtgrundschuld herbeiführt. Eine vollständige Löschung der Grundschuld ist nicht erforderlich.

Tenor:

Der Senat beabsichtigt, die Berufung der Beklagten gegen das am 11.09.2025 verkündete Urteil des Landgerichts Lüneburg durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

Der Beklagten wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses gegeben.

Der Senat beabsichtigt, den Streitwert für das Berufungsverfahren auf 500.000,- € festzusetzen.

Gründe

I.

Die Klägerin begehrt von der Beklagten - neben vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten - die Lastenfreistellung von Grundstücken, die Gegenstand eines Grundstückskaufvertrags zwischen den Parteien sind. So schloss die Klägerin mit der Beklagten am 21.07.2023 einen notariellen Kaufvertrag über die Flurstücke XXX, jeweils eingetragen auf Blatt ..., sowie die Flurstücke XXX und XXX, jeweils eingetragen auf Blatt ... des Grundbuchs des Amtsgerichts G. von H., zum Preis von 500.000,00 €. Auf diesen Grundstücken lastet - zusammen mit Grundstücken aus anderen Gemarkungen - eine brieflose Gesamtgrundschuld über sechs Millionen Euro der Gbank eG, B. (im Folgenden: G. Bank). Die Grundschuld dient zur Besicherung einer Forderung der G. Bank gegen die Beklagte. Die Beteiligten vereinbarten u.a. in Ziffern 1.4. und 5.4 eine lastenfreie Übertragung der Grundstücke durch die Beklagte. Die Löschungsbewilligung durch die Bank wurde zudem als Voraussetzung für die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung vereinbart, vgl. Ziffer 3.2.2 des Vertrages. Wegen der Formulierung und der übrigen Vertragsbestimmungen wird auf die Kaufvertragsurkunde (unbezeichnete Anlage K 1, Bl. 9 ff. eA LG) Bezug genommen.

Die Lösungsunterlagen wurden dem beurkundenden Notar J. S. nicht übersandt. Mit Schreiben vom 15.04.2024 stellte die G. Bank gegenüber dem Notar in Aussicht, die Bewilligung auch zukünftig nicht zu erteilen.

Das Landgericht erließ im schriftlichen Vorverfahren am 04.04.2025 ein Versäumnisurteil, mit dem die Beklagte antragsgemäß verurteilt wurde, zur Erfüllung ihrer Pflichten aus dem notariellen Kaufvertrag alles Erforderliche zu veranlassen, um die G. Bank zur Abgabe einer - Löschungsbewilligung - hinsichtlich der oben genannten Grundschuld in grundbuchmäßiger Form bedingungslos oder nur unter solchen Zahlungsauflagen, die aus dem Kaufpreis erfüllbar sind, zu verpflichten, sowie an die Klägerin 6.340,92 EUR zu zahlen.

Nach Einspruch der Beklagten hiergegen hat die Klägerin im Einspruchstermin beantragt, das Versäumnisurteil aufrechtzuerhalten mit der Maßgabe, die Beklagte zu verurteilen, zur Erfüllung ihrer Pflichten aus dem notariellen Kaufvertrag vom 21.07.2023, Nr. ... des Urkundenverzeichnisses für 2023 des Notars J. S., Sitz H., die lastenfreie Eigentumsübertragung der Grundstücke, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts G. von H. Blatt ... sowie Blatt ... jeweils Abteilung III, zu bewirken und die Pfandfreigabe der G. Bank zu veranlassen.

Unter Aufhebung des Versäumnisurteils hinsichtlich des Hauptsachetenors zu Ziffer 1. hat das Landgericht die Beklagte mit Urteil vom 11.09.2025 verurteilt, zur Erfüllung ihrer Pflichten aus dem notariellen Kaufvertrag vom 21.07.2023, Nr. ... des Urkundenverzeichnisses für 2023 des Notars J. S., Sitz H., die Pfandfreigabe der G. Bank bezüglich der Grundstücke, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts G. von H. Blatt ... sowie Blatt ... jeweils Abteilung III, zu veranlassen.

Zur Begründung hat es folgende Ausführungen gemacht: Bei verständiger und interessengerechter Auslegung am Maßstab des §§ 133, 157 BGB sei davon auszugehen, dass es der Klägerin nur um die Herbeiführung der Lastenfreiheit gehe, wobei die Pfandfreigabe der vertragsgegenständlichen Grundstücke aus der Gesamtgrundschuld hierfür Voraussetzung sei. Soweit die Klägerin ihren ursprünglichen Klageantrag, wie auch im Versäumnisurteil tenoriert, abgeändert habe, sei dies trotz des Widerspruchs der Beklagten im Einspruchstermin wegen Sachdienlichkeit zulässig. Die Umstellung von der Herbeiführung einer Löschungsbewilligung auf die Herbeiführung einer Pfandfreigabe beruhe auf demselben Klagegrund wie der ursprüngliche Klageantrag. Beide Anträge stünden im engen Zusammenhang mit dem notariellen Kaufvertrag über die Grundstücke und unterschieden sich lediglich in der beantragten Verpflichtung, verfolgten aber beide das Ziel, die Beklagte zur Erfüllung ihrer Mitwirkungspflichten zu bewegen. Der Klageantrag sei auch hinreichend bestimmt. Zwar werde durch die Formulierung "Pfandfreigabe der G. Bank zu veranlassen" nicht klar, durch welche Handlung die Beklagte die G. Bank zur Pfandfreigabe veranlassen soll. Jedoch führe nicht jede mögliche Unsicherheit bei der Zwangsvollstreckung zur Unbestimmtheit des Klageantrags. Ob dies der Fall ist, beurteile sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nach den Umständen des Einzelfalls unter Abwägung des zu schützenden Interesses der Beklagten, sich gegen die Klage erschöpfend verteidigen zu können, sowie ihres Interesses an Rechtsklarheit und Rechtssicherheit hinsichtlich der Entscheidungswirkungen mit dem ebenfalls schutzwürdigen Interesse der Klägerin an einem wirksamen Rechtsschutz festzulegen. Zu berücksichtigen sei hier, dass die Grundschuld zugunsten der G. Bank ein Darlehen besichere, dass diese der Beklagten gewährt habe. Die Begründung der Ablehnung der Pfandfreigabe durch die Bank sei nicht in den Prozess eingeführt worden. In der mündlichen Verhandlung sei jedoch von Beklagtenseite vermutet worden, dass der Bank ansonsten keine hinreichende Sicherung des Darlehens zur Verfügung stehe. Die Einzelheiten dieses Rechtsverhältnisses zwischen der Beklagten und der G. Bank seien der Klägerin nicht zugänglich und durch sie nicht aufklärbar; die Beklagte habe sich nicht weitergehend dazu eingelassen. Zugleich müsse es der Klägerin zur Wahrung des Rechts auf effektiven Rechtsschutz aus Art. 2 Abs. 1 GG i. V. mit Art. 20 Abs. 3 GG aber möglich sein, eine Leistungspflicht trotz verbleibender Unklarheiten über den Grund der Leistungsstörung geltend zu machen. Daher sei es der Klägerin nicht zumutbar, eine konkretere Fassung des Antrags vorzubringen. Ihr Begehre richte sich auf die Pfandfreigabe der streitgegenständlichen Grundstücke, weshalb deren Reichweite hinreichend umgrenzt sei. Dem stünden auch keine überwiegenden Beklagteninteressen entgegen. Deren Verteidigungsmöglichkeiten seien nicht beschnitten worden. Die Handlungsverpflichtung Sorge auch für eine hinreichende Rechtsklarheit. Wie die Beklagte schließlich die Pfandfreigabe erreiche, bleibe ihr überlassen; immerhin seien mehrere Möglichkeiten denkbar, etwa durch die Darlehensrückzahlung oder eine anderweitige Besicherung der Darlehensforderung.

Die Klage sei auch begründet. Die Klägerin habe gegen die Beklagte einen fälligen und einredefreien Anspruch auf die Herbeiführung der Pfandfreigabe durch die G. Bank. Lege man den Vertrag gem. §§ 133, 157 BGB nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte aus, solle durch die benannte "Löschungsbewilligung" dem Grunde nach die Lastenfreiheit der kaufgegenständlichen Grundstücke bewirkt werden, sodass eine Teillöschung durch Pfandfreigabe der G. Bank ausreichend sei. Die Bewirkung der Lastenfreiheit durch Pfandfreigabe der streitgegenständlichen Grundstücke sei ein wesentlicher Teilschritt zur Erfüllung der Primärleistungspflicht, nämlich einer lastenfreien Übereignung der Kaufsache, und könne selbstständig klageweise geltend gemacht werden. Da es sich um eine erfolgsbezogene Pflicht handle, genüge es nicht, wenn der Verkäufer zwar alles tue, um die Vorlage der Unterlagen herbeizuführen, diese aber gleichwohl unterbleibe. Werde dieser Erfolg nicht herbeigeführt, handle es sich um die Nichterfüllung einer vertraglichen Primärpflicht. Der Anspruch sei mit Ablauf des 21.09.2023 fällig geworden. Gemäß § 271 Abs. 1 BGB sei nach den Umständen des jeweiligen Schuldverhältnisses hier ein Zeitraum von zwei Monaten zur Besorgung der Lastenfreiheit anzusetzen. Die Leistung sei gemäß § 275 Abs. 1 BGB auch nicht unmöglich. Unmöglichkeit setze entweder das Unvermögen von jedermann oder nur durch den Schuldner voraus, die Leistung zu erbringen. Hänge die Leistungserbringung von einem Verhalten Dritter ab, bestehe ein Unvermögen zur Leistung nur dann, wenn der Schuldner nicht materiell-rechtlich die Mitwirkung des Dritten erwirken könne. Die Beklagte könne einen Freigabeanspruch bezüglich der auf den streitgegenständlichen Grundstücken liegenden Belastungen herbeiführen, der sich aus der fiduziarischen Natur der zugrundeliegenden Sicherungsabrede ergebe. Dafür müsse sie die nachträgliche Übersicherung in hinreichender Höhe durch Begleichung des besicherten Anspruchs

herbeiführen. Hinsichtlich einer bloßen Teilfreigabe der bestellten Sicherheiten liege das Wahlrecht dafür zwar gegebenenfalls durch vertragliche Vereinbarung bei der G. Bank; allerdings sei eine vollständige Ablösung der Gesamtgrundschuld durch die Beklagte grundsätzlich möglich. Einwendungen gegen diesen Anspruch, die sich auf das zwischen G. Bank und Beklagter bestehende Vertragsverhältnis stützten, seien weder festgestellt noch von der Beklagten behauptet. Ob die Beklagte finanziell zur Ablösung der Gesamtgrundschuld in der Lage sei, sei unerheblich, da sie für die Bewirkung eigener auf Geld gerichteter Leistungspflichten jedenfalls verschuldensunabhängig einzustehen habe. Die Klägerin habe zudem gemäß § 280 Abs. 1, 2, § 286 BGB einen Anspruch auf den Ersatz ihrer außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 6.340,92 €, was das Landgericht weiter ausgeführt hat.

Der Streitwert sei abweichend von der vorläufigen Festsetzung nicht auf den Nominalwert der Gesamtgrundschuld festzusetzen, da sich während des Verfahrens herausgestellt habe, dass diese nicht nur auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken laste. Dementsprechend sei von der Bank lediglich eine Pfandfreigabe in Bezug auf die streitgegenständlichen Grundstücke erforderlich gewesen, um der Beklagten zur lastenfreien Übertragung zu verhelfen. Das Gericht orientiere sich daher an dem Kaufpreis des Grundstücks, da ohne Pfandfreigabe eine Eigentumsübertragung nicht erfolgen könne, worin das Interesse der Klägerin liege.

Hiergegen wendet sich die Beklagte mit ihrer Berufung, mit der sie ihren erstinstanzlichen Antrag auf Aufhebung des Versäumnisurteils und Abweisung der Klage weiterverfolgt. Sie moniert zuvorderst die Auslegung des Klageantrags durch das Landgericht. Pfandfreigabe einerseits und Löschung andererseits seien nicht gleichzusetzen. Jedenfalls sei der Antrag zu unbestimmt und als solcher nicht vollstreckungsfähig, da offenbleibe, was von der Beklagten verlangt werde, insbesondere, mit welchen Mitteln sie auf die G. Bank einwirken solle. Im Übrigen sei es der Beklagten unmöglich, die Pfandfreigabe gegenüber der G. Bank durchzusetzen. Denn sie halte sich grundsätzlich an die bestehenden Darlehensverpflichtungen; eine - wie vom Landgericht ausgeführt - Übersicherung zu erwirken, würde der einmaligen Abzahlung des Darlehens gleichkommen, was nicht beansprucht werden könne. Die außerplanmäßige und Gesamtablösung des Darlehens sei nicht vorgesehen.

Indem das Landgericht erstmalig nach der Verhandlung über den Einspruch ohne weiteren Hinweis an die Parteien den schon geänderten Antrag nochmals durch Auslegung selbst abgeändert habe, wäre es das Mindeste gewesen, der Beklagten hierauf eine Stellungnahmefrist zu setzen. Schriftsätzlich sei in dem Parteivorbringen der Klägerseite nicht ein einziges Mal von der Pfandfreigabe die Rede gewesen. Vor diesem Hintergrund habe zu keinem Zeitpunkt Bedarf oder Anlass bestanden, hinsichtlich der Pfandfreigabe näher vorzutragen. Demgemäß stelle die Entscheidung in jedem Fall auch einen Verstoß gegen das rechtliche Gehör dar.

Zudem hätte das Landgericht die Klägerin quotal an den Kosten beteiligen müssen. Insoweit sei nämlich zu berücksichtigen, dass die ursprünglich beantragte Löschungsbewilligung mit 6 Mio. € zu bemessen gewesen wäre, wovon der Klägerin letztlich in Gestalt der Pfandfreigabe lediglich 1/12 zugesprochen worden sei.

Die Beklagte beantragt (Bl. 51 eA)

das Urteil des Landgerichts Lüneburg - 6 O 39/25 - vom 11.09.2025, sowie das Versäumnisurteil vom 04.04.2025 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt (Bl. 42 eA),

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das landgerichtliche Urteil.

II.

Die Berufung hat nach übereinstimmender Auffassung des Senats nach derzeitigem Sachstand keine Aussicht auf Erfolg. Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung. Zudem erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung keine Entscheidung des Berufungsgerichts. Eine mündliche Verhandlung ist nicht geboten.

1.

Soweit die Beklagte sich mit der Berufung jedenfalls auch gegen die Sachentscheidung des Landgerichts wendet, greifen ihre Einwände nicht durch. Teilweise wiederholend, teilweise ergänzend zu den überzeugenden Ausführungen des Landgerichts bemerkt der Senat noch Folgendes:

a) Die vertragsgegenständlichen Grundstücke sind - zusammen mit nicht vertragsgegenständlichen Grundstücken, die auch nicht im Eigentum der Klägerin stehen - mit einer Gesamtgrundschuld zum Nennwert von 6 Mio. € zur Sicherung einer Forderung der G. Bank gegen die Beklagte belastet. Nach dem Vertragsverhältnis der Parteien, dort Ziffer 1.4 Abs. 1, wird diese Grundschuld von der Klägerin als Käuferin nicht übernommen, sondern ist "zu löschen" (vgl. auch Ziffer 5.4: "*lastenfreies Eigentum zu verschaffen*"). Gemäß Ziffer 3.2.2. des notariellen Kaufvertrags ist die Beibringung der "Löschungsunterlagen" zugleich Fälligkeitsvoraussetzung für den Kaufpreis, wobei hiernach die (gemeint wohl: die Löschungsbewilligung) in grundbuchmäßiger Form bedingungslos oder nur

unter solchen Zahlungsaufgaben erteilt sein muss, die aus dem Kaufpreis erfüllbar sind.

Auf Grundlage des erst im Laufe des Verfahrens bekannt gewordenen Umstands, dass sich die Gesamtgrundschuld nicht nur auf die vertragsgegenständlichen Grundstücke, sondern noch auf weitere Grundstücke erstreckt, hat das Landgericht im angefochtenen Urteil zutreffend angenommen, dass es zur letztlich vereinbarten lastenfreien Eigentumsübertragung nicht zwingend einer vollständigen Löschung der Gesamtgrundschuld bedarf (was freilich ebenso möglich wäre), sondern ausreichend bereits eine Enthftung nur der vertragsgegenständlichen Grundstücke durch eine entsprechende grundbuchmäßige Erklärung der G. Bank ist. Typischerweise spricht man im Zusammenhang mit jener Enthftung eines Teils der mit einer Gesamtgrundschuld belasteten Grundstücke von einer Entlassung aus der Pfandhaft (vgl. BeckOGK/Volmer, 1.11.2025, BGB § 1132 Rn. 65 m.w.N.) oder auch von einer Pfandfreigabe (so etwa z.T. auch OLG Düsseldorf, Beschluss vom 4. November 1994 - 3 Wx 459/94 -, juris). Diese Terminologie ist indes keineswegs zwingend, wie sich nicht zuletzt aus § 1175 Abs. 1 Satz 2 BGB ergibt. Der Gläubiger kann demnach nämlich auf die Gesamtgrundschuld an einzelnen der mithaftenden Grundstücke mit der Folge verzichten, dass die Grundschuld an diesen Grundstücken erlischt und an den übrigen weiterbesteht. Der Verzicht kann dabei auch in der Form einer Teilfreigabe oder der Erteilung einer entsprechenden Löschungsbewilligung erfolgen (so auch ausdrücklich

BGH, Urteil vom 19. März 2010 - V ZR 52/09 -, juris Rn. 9 m.w.N.). Das Gesetz und auch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kennen also durchaus den Begriff des Erlöschens der Gesamtgrundschuld an einem mithaftenden Grundstück. Insoweit besteht entgegen der Auffassung der Beklagten kein rechtlich relevanter Unterschied zur Pfandfreigabe.

b) Wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, hat die Klägerin gegen die Beklagte einen nicht erloschenen, fälligen und einredefreien Anspruch, (mindestens) diese Pfandfreigabe aus der Gesamtgrundschuld für die vertragsgegenständlichen Grundstücke herbeizuführen. Insoweit wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die erschöpfenden und in jederlei Hinsicht überzeugenden Ausführungen des Landgerichts Bezug genommen. Anlässlich der Berufungsbegründung der Beklagten seien lediglich noch einige wenige Aspekte vertiefend erläutert:

Die Beklagte zieht sich weiterhin im Wesentlichen auf das Innenverhältnis zur G. Bank zurück und ignoriert hierbei völlig, dass sie sich nach dem streitgegenständlichen Vertrag unmissverständlich verpflichtet hat, der Klägerin lastenfreies Eigentum an den Grundstücken zu verschaffen. Dabei war ihr selbstverständlich bewusst, dass es sich um eine Gesamtgrundschuld handelt und dass dementsprechend die Herstellung jener Lastenfreiheit womöglich nicht allein durch den Einsatz des hier vertraglich vereinbarten Kaufpreises zur Tilgung des noch valutierenden Darlehens auskömmlich sein mag. Dies kann die Beklagte jedoch nicht der Klägerin vorhalten und daraus schon gar nicht einen Unmöglichkeitseinwand nach § 275 Abs. 1 BGB konstruieren. Zu Recht hat das Landgericht insoweit etwa die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs angeführt, wonach bei einer Abhängigkeit der Leistungserbringung von einem Verhalten Dritter ein Unvermögen zur Leistung nur dann besteht, wenn der Schuldner nicht materiell-rechtlich die Mitwirkung des Dritten erwirken kann. Dies aber ist der Beklagten durchaus möglich. Zuzugeben ist der Beklagten zwar, was auch das Landgericht bereits hinreichend angesprochen hat, dass die Beklagte gegen die G. Bank vermutlich (die genauen vertraglichen Regeln hat die insoweit darlegungsbelastete Beklagte nicht vorgetragen) keinen Anspruch darauf hat, einen sog. Pfandtausch durch die Auswechslung der (mit-)haftenden Grundstücke herbeizuführen; ebenso wenig dürfte sie im Fall der Teiltilgung des Darlehens gegenüber der G. Bank einen Anspruch darauf haben, dass ein bestimmtes Grundstück, etwa die vertragsgegenständlichen, aus der Mithaftung der Gesamtgrundschuld entlassen werden, sondern insoweit dürfte das Wahlrecht allein bei der G. Bank liegen (vgl. auch BeckOGK-BGB/Volmer, 1.11.2025, BGB § 1132 Rn. 65). In der Tat aber kann die Beklagte eine Enthftung (auch) der vertragsgegenständlichen Grundstücke sicher herbeiführen, indem sie die Gesamtgrundschuld vollständig ablöst, das valutierende Darlehen also insgesamt tilgt. Ob die Beklagte hierzu finanziell in der Lage ist, ist rechtlich unerheblich. Soweit das Landgericht hierfür eine Entscheidung des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs zum Mietrecht herangezogen hat, ist dies unschädlich. Denn bei der darin formulierten Prämisse, dass jedermann ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen hat, handelt es sich um einen allgemeinen Rechtsgrundsatz ("Geld hat man zu haben", vgl. auch die weiteren Fundstellen bei

BGH, Urteil vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 175/14 -, juris Rn. 18; ebenso BT-Drucks. 14/6040, S. 132). Nicht nur lässt das finanzielle Unvermögen die Leistungspflicht nicht gemäß § 275 Abs. 1 BGB entfallen, sondern die Beklagte handelte durch die Nichtherbeiführung der Lastenfreiheit zugleich schuldhaft i.S.d. § 276 BGB. Hätte die Beklagte ihre finanzielle und rechtliche Situation im Hinblick auf die ihre Darlehensschuld sichernde Gesamtgrundschuld zutreffend eingeschätzt, hätte sie sich eben nicht zum lastenfreien Verkauf der Grundstücke verpflichtet, sondern stattdessen auf die Mitübernahme der Pfandhaftung durch die Klägerin hinwirken müssen. Dass sie dies in Kenntnis aller Umstände gleichwohl nicht getan hat, kann selbstverständlich nicht zulasten der Klägerin gehen.

Materiell-rechtlich unerheblich ist im Übrigen, inwiefern die Beklagte vorgerichtlich ausdrücklich zur Pfandfreigabe aufgefordert wurde. Denn die vertragliche Verpflichtung hierzu hängt weder ihrem Entstehen noch ihrer Fälligkeit nach hiervon ab.

2.

Wenig erstaunlich ist es deshalb, dass die Beklagte mit ihrer Berufung ganz überwiegend moniert, dass das Landgericht einerseits den Klageantrag falsch ausgelegt und andererseits sodann auf unzulässige Art und Weise tenoriert habe.

a) Soweit die Beklagte sich ausführlich damit befasst, dass bei dem - in Abweichung zum ursprünglichen und im Versäumnisurteil auch tenorierten Klageantrag - eine Klageänderung vorgelegen habe und dass diese unzulässig gewesen sei, wird sie auf § 268

ZPO

verwiesen. Dementsprechend kann sie hiermit im Rahmen der Berufung nicht gehört werden, sondern die vom Landgericht mit dem angefochtenen Urteil ausdrücklich zugelassene Klageänderung führt zur Auswechslung des Klageantrags; der neue Streitgegenstand tritt an die Stelle des alten (vgl.

BGH, Urteil vom 27. Februar 1992 - I ZR 35/90 -, juris). Soweit die Beklagte in diesem Zusammenhang noch rügt, dass ihr Anspruch auf rechtliches Gehör durch die erst in der mündlichen Verhandlung erfolgte und vom Landgericht für wirksam erachtete Klageänderung verletzt worden sei, bleibt sie Ausführungen dazu schuldig, welchen Vortrag sie im Rahmen einer - von ihr im Übrigen nicht beantragten - Stellungnahmefrist gehalten hätte. Ohnehin hat sie mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 10.09.2025 noch einmal ihren rechtlichen Standpunkt mitgeteilt, was augenscheinlich auch Gegenstand der Erwägungen im angefochtenen Urteil geworden ist.

b) Davon zu trennen ist die Frage, inwiefern die - vom Senat nicht überprüfbare - (zugelassene) Klageänderung möglicherweise zugleich eine Teilklagerücknahme darstellt, für die sodann womöglich - da erst in der mündlichen Verhandlung erfolgt - gemäß § 269 Abs. 1 ZPO die Zustimmung der Beklagten erforderlich gewesen wäre. In der Literatur wird dies zum Teil bejaht, teils uneingeschränkt, teils nur für die quantitative Beschränkung, zum Teil verneint oder auf den Fall einer missbräuchlichen Umgehung beschränkt (vgl. die Nachweise bei BeckOK ZPO/Bacher, 58. Ed. 1.9.2025, ZPO § 264 Rn. 6). Der Bundesgerichtshof hat diese Frage bislang nicht entschieden (vgl.

BGH, Urteil vom 1. Juni 1990 - V ZR 48/89 -, juris Rn. 10). Bejahte man ein solches Zustimmungserfordernis, schlosse sich ferner die Frage an, ob damit auch die Klageänderung und damit die Rechtshängigkeit des neuen Streitgegenstands entfiele oder ob nur - im Sinne einer Anspruchshäufung - der ursprüngliche Antrag ebenfalls noch anhängig ist (angedeutet von Musielak/Voit/Foerste, 22. Aufl. 2025, ZPO § 263 Rn. 11).

Hierauf kommt es allerdings vorliegend nicht an. Denn der Senat vertritt die Auffassung, dass jedenfalls außerhalb der Fälle einer rechtsmissbräuchlichen Umgehung des Zustimmungserfordernisses - etwa bei einer quantitativen Teilklagerücknahme bis auf wenige Euro - ein solches Zustimmungserfordernis nicht besteht. So erscheint der Beklagte bei einer Teilklagerücknahme grundsätzlich nicht besonders schutzwürdig. Anders nämlich als im Fall einer vollständigen Klagerücknahme hätte er mittels einer negativen Feststellungswiderklage die Möglichkeit, sein etwaiges fortbestehendes Interesse an einer Sachentscheidung über den ursprünglichen Antrag zur Geltung zu bringen (so überzeugend BeckOK ZPO/Bacher, 58. Ed. 1.9.2025, ZPO § 264 Rn. 6 m.w.N.). Ein darüber hinaus gehendes schutzwürdiges Interesse des Beklagten besteht nicht, soweit es nicht bereits über das Sachdienlichkeitserfordernis des § 263 Abs. 2 ZPO abgesichert wird. Dem daneben noch denkbaren Kosteninteresse kann unabhängig von der Frage, über welchen Streitgegenstand noch zu entscheiden ist, noch gesondert Rechnung getragen werden (vgl. auch Musielak/Voit/Foerste, ZPO, aaO., § 264 Rn. 6; dazu noch sogleich).

c) Der Senat hat schließlich keine Bedenken gegenüber der Bestimmtheit/Vollstreckungsfähigkeit des Hauptsachetenors und verweist auch insoweit zur Vermeidung von Redundanzen zunächst auf die überzeugenden Ausführungen des Landgerichts. Von der Beklagten wird hiernach seitens der Klägerin die "Veranlassung der Pfandfreigabe" verlangt. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass die Beklagte selbst die Pfandfreigabe - außer im Falle einer ihrerseits erfolgenden gerichtlichen Geltendmachung gegenüber der G. Bank, dann über § 894 ZPO - nicht erreichen kann. Nicht zuletzt auch nach den Entscheidungsgründen, die für die Auslegung des Urteilstenors mit heranzuziehen sind, ist der Beklagten hinreichend klar, welcher Erfolg von ihr geschuldet ist. Zu berücksichtigen ist ferner, dass jene Verpflichtung als unvertretbare Handlung ohnehin nur nach § 888 ZPO vollstreckbar ist und deshalb nicht ein fremdes Vollstreckungsorgan mit einem etwaigen Zwangsgeldverfahren befasst wäre, sondern eben das Prozessgericht, das das Urteil erlassen hat. Auch deshalb besteht hier kein besonders erhöhtes Bestimmtheitsbedürfnis.

d) Auch die Verurteilung zur Zahlung der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten, gegen die sich die Beklagte mit ihrer Berufung auch nicht explizit wendet, ist dem Grunde und der Höhe nach nicht zu beanstanden.

3.

Der Senat hat sich sodann mit der Frage befasst, ob auf die Berufung der Beklagten zumindest die Kostenentscheidung der ersten Instanz abzuändern ist. Denn in der Tat käme eine Kostenquotelung in Betracht, wenn sich die Klageänderung zugleich als quantitative oder qualitative Teilklagerücknahme erweise und dementsprechend das Obsiegen mit dem letztlich streitgegenständlichen Antrag nicht das Obsiegen/Unterliegen am Maßstab eines etwaigen höheren Gebührenstreitwerts abbildete. Es fragt sich also, ob sich der Gebührenstreitwert infolge der Klageänderung reduziert hat (ohne dass dies freilich wegen § 40 GKG eine gestaffelte Festsetzung desselben gebieten würde) oder ob er durchgehend gleichgeblieben ist. Letzteres hat das Landgericht angenommen, indem es nach Maßgabe der von der Einzelrichterin vorgenommenen Auslegung beider Klageanträge (Löschungsbewilligung vs. Pfandfreigabe) von einer Gleichwertigkeit ausgegangen ist.

Für die Beantwortung jener Frage kommt es entscheidend darauf an, ob es der Klägerin nach dem Klagevorbringen zunächst um die Gesamtlöschung der Gesamtgrundschuld insgesamt ging oder ob sie von Anfang an eine "Teillöschung" - im Sinne einer bloßen Pfandfreigabe lediglich der vom Kaufvertrag der Parteien betroffenen Grundstücke - zum Gegenstand ihres Klagebegehrens gemacht hat.

Wie bereits das Landgericht geht auch der Senat von Letzterem aus. Es sind demgegenüber keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich,

dass es der Klägerin gerade auf die Gesamtlöschung jener Gesamtgrundschuld ankam. Sie war und ist vielmehr lediglich daran interessiert, die vertragsgegenständlichen Grundstücke ohne Belastung mit der Gesamtgrundschuld zu erwerben. Die Beklagte macht ihre gegenteilige Auffassung ausschließlich an der Begrifflichkeit im ursprünglichen Klageantrag fest, was jedoch §§ 133, 157 BGB, die bekanntlich auch für Prozessklärungen gelten, nicht gerecht wird. Eingangs wurde zudem bereits ausgeführt, dass die Beanspruchung einer Löschungsbewilligung auch im Hinblick auf nur einzelne mit einer Gesamtgrundschuld belastete Grundstücke keine unzutreffende Terminologie ist, sondern vielmehr gerade dem vom Gesetz in § 1175 Abs. 1 Satz 2 BGB vorgesehenen Begriff entspricht. Die wiederholten anderslautenden Ausführungen der Beklagten erweisen sich dementsprechend als rechtsirrig. Hinzu kommt vorliegend, dass auch der streitgegenständliche Kaufvertrag im Hinblick auf die Belastungen in Abt. III ausdrücklich von "löschen" (Ziffer 1.4.) bzw. "Löschungsunterlagen" (Ziffer 3.2.2.) spricht. Eine Kostenquotelung ist demgemäß nicht veranlasst.

III.

Davon unabhängig stellt sich indes die Frage, wie der Streitwert (für beide Instanzen) festzusetzen ist. Das Landgericht ist von seiner vorläufigen Festsetzung anhand des Nominalwerts (6 Mio. €) wieder abgerückt und hat stattdessen gemäß § 3 ZPO den vertraglich vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 500.000,- € zugrunde gelegt.

Dem schließt sich der Senat, wenngleich mit anderer Begründung, an. Ausgangspunkt ist die auch vom Landgericht im Rahmen der vorläufigen Streitwertfestsetzung angeführte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach bei einer Klage auf Löschungsbewilligung stets - also selbst bei nicht mehr valuierten Grundschulden - der Nennwert der Grundschuld maßgeblich ist. Begründet wird dies damit, dass sich sowohl bei einem Verkauf als auch bei einer möglichen Beleihung die dingliche Belastung des Grundbesitzes im Regelfall in voller Höhe des Nennwertes zum Nachteil des Eigentümers auswirke (vgl.

BGH, Beschluss vom 16. Februar 2017 - V ZR 165/16 -, juris Rn. 7). Dies muss - insoweit weicht der Senat vom Begründungsansatz des Landgerichts ab - grundsätzlich gleichermaßen dann gelten, wenn eine Gesamtgrundschuld betroffen ist und es nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen nur um eine Pfandfreigabe einzelner Grundstücke geht. Denn wegen § 1132 Abs. 1 Satz 2 BGB (i.V.m. § 1192 BGB) haften auch jene einzelnen Grundstücke stets auf die volle Summe der Gesamtgrundschuld.

Gleichwohl ist eine Berechnung nach dem Nominalbetrag vorliegend deshalb nicht gerechtfertigt, weil die Klägerin die Löschungsbewilligung nicht als Eigentümerin begehrt, sondern in ihrer derzeitigen Position als Käuferin. Ihr geht es gegenwärtig weder um den Verkauf noch um die Beleihung der Grundstücke, deren Eigentümerin sie noch nicht ist. Stattdessen möchte sie zuvorderst die Abwicklung des Kaufvertrags entsprechend der darin begründeten Verpflichtung der Beklagten, nämlich lastenfreies Eigentum zu verschaffen (vgl. erneut Ziffer 5.4 des Vertrags) ermöglichen; dessen Wert wird anhand des Kaufpreises von 500.000,- € sachgerecht bemessen.

IV.

Der Senat wird nach Ablauf der gesetzten Frist über das Rechtsmittel befinden, sofern es nicht zurückgenommen wird, was auch aus Kostengründen anzuraten ist.

Hinweis:

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.