Oberlandesgericht Karlsruhe - Beschluss vom 30.12.2025 - 19 W 38/24 (Wx)

Archivdruck des veröffentlichten amtlichen Entscheidungstextes

Dieser Archivdruck wurde am 31.10.2026 aus dem gespeicherten amtlichen Text erstellt. Er ist als redaktionell erstellte PDF-Fassung gekennzeichnet. Maßgeblich bleibt die angegebene amtliche Fundstelle.

Amtliche Fundstelle: https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/NJRE001632580

* Löschung einer aufgrund einer einstweiligen Verfügung im Grundbuch eingetragenen Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Sicherungshypothek

Leitsatz

* Ist im Grundbuch aufgrund einer einstweiligen Verfügung eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Sicherungshypothek eingetragen, erfordert deren Löschung auch dann eine aufhebende gerichtliche Entscheidung oder eine Löschungsbewilligung, wenn die berechtigte Gesellschaft im Handelsregister wegen Vermögenslosigkeit gelöscht ist.(Rn.11) (Rn.12) (Rn.13)

Orientierungssatz

* Aus der Entscheidung des Bundesgerichtshofs (Vergleiche BGH, Urteil vom 14. Januar 2022 - V ZR 245/20) ergibt sich nichts anderes. Aus der Entscheidung folgt nicht die rechtliche Grundlage für die Aufhebung der Vormerkung im vorliegenden Verfahren. Ebenso wenig ergibt sich hieraus eine etwaige Ungültigkeit der bestehenden Vormerkung. Die vom BGH erörterten Fragen sind solche des Schuldrechts und des materiellen Grundstücksrechts und in einem Erkenntnisverfahren zu klären. Im vorliegenden Fall hat der Eigentümer jedoch nicht den Weg einer Klage gegen den Vormerkungsberechtigten gewählt, sondern ein Vorgehen im Grundbuchverfahren, das das formelle Eintragungsrecht betrifft.(Rn.15) (Rn.16) (Rn.17) (Rn.18)

Tenor

* 1. Die Beschwerde des Eigentümers gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Mannheim vom 02. Juli 2024, Az. MAN011 GRG 388/2024, wird zurückgewiesen.

* 2. Der Geschäftswert der Beschwerdeinstanz wird auf 9.143,07 EUR festgesetzt.

* 3. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe

* I.

* 1
* Der Grundstückseigentümer wendet sich gegen eine Zwischenverfügung, mit der die Löschung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Sicherungshypothek von der Vorlage weiterer Unterlagen abhängig gemacht wird.

* 2
* In der dritten Abteilung des Wohnungsgrundbuchs ist unter der lfd. Nr. 4 folgendes eingetragen:

* 3
* 17.882,29 DM

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Sicherungshypothek über

siebzehntausendachthundertzweiundachtzig 29/100 Deutsche Mark
für Bauhandwerksforderung für Firma XXX, XXX.
Gemäß einstweiliger Verfügung des Amtsgerichts Heidelberg vom 29.07.1994 — Geschäftsnr.: 26 C 167/94 — eingetragen am 04.08.1994.

* 4
* Ausweislich des Handelsregisters B des Amtsgerichts K. (XXX) ist die Gläubigerin aufgelöst und die

Gesellschaft am 4. Mai 2015 wegen Vermögenslosigkeit gemäß § 394 Absatz 1 FamFG von Amts wegen gelöscht worden.

* 5
* Auf formlose Anfrage des Eigentümers zu Möglichkeiten der Löschung der Vormerkung teilte das Grundbuchamt diesem mit, es müsse eine Nachtragsliquidation der Gesellschaft stattfinden; eine Löschung könne dann aufgrund Bewilligung des Liquidators und Zustimmungserklärung des Eigentümers erfolgen.

* 6
* Der Eigentümer beantragte daraufhin - per E-Mail-Schreiben - die Löschung der Vormerkung. Mit der angefochtenen Zwischenverfügung machte das Grundbuchamt die Löschung davon abhängig, dass ein Antrag in der Form des § 13 Absatz 1 GBO - nicht per E-Mail - gestellt und die Löschungsbewilligung des Berechtigten oder die Ausfertigung einer die einstweilige Verfügung aufhebenden Entscheidung vorgelegt werde.

* 7
* Gegen die Zwischenverfügung richtet sich die - nicht mit Gründen versehene - Beschwerde des Eigentümers, der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat.

* II.

* 8
* Die Beschwerde des Eigentümers gegen die Zwischenverfügung ist nach §§ 71, 18 GBO in Verbindung mit § 11 Absatz 1 RPflG zulässig (zur Statthaftigkeit der Beschwerde auch gegen Zwischenverfügungen vgl. etwa Bauer/Schaub/Sellner, GBO, 5. Aufl., § 71 Rn. 26; Demharter/Demharter, GBO, 33. Aufl., § 71 Rn. 1; Meikel/Böttcher/Schmidt-Räntsch, GBO, 12. Auflage, § 71 Rn. 18). In der Sache bleibt sie ohne Erfolg.

* 9
* Enthält eine Zwischenverfügung - wie hier - mehrere Beanstandungen, so stellt jede für sich eine eigene Entscheidung nach § 71 Absatz 1 GBO dar und kann allein angefochten werden (Bauer/Schaub/Sellner, GBO, 5. Aufl., § 71 Rn. 26); die einzelnen Beanstandungen sind daher auch gesondert zu prüfen. Hier sind beide Beanstandungen zu Recht erhoben worden.

* 10
* 1. Das Grundbuchamt hat zunächst zutreffend verlangt, dass ein formgerechter Antrag gestellt werden muss. Eine Eintragung soll, soweit das Gesetz nichts anderes vorschreibt, nach § 13 Absatz 1 Satz 1 GBO nur auf Antrag erfolgen. Der reine Antrag kann zwar grundsätzlich formlos gestellt werden, er bedarf jedoch wegen des Eingangsvermerks der Schriftform oder der Erklärung zur Niederschrift der Geschäftsstelle des Grundbuchamts (vgl. Demharter/Demharter, GBO, 33. Auflage, § 30 Rn. 5; BeckOK GBO/Reetz, 59. Ed. 1. Dezember 2025, § 13 Rn. 54; Meikel/Böttcher/Böttcher, GBO, 12. Auflage, § 13 Rn. 32).

* 11
* 2. Rechtsfehlerfrei hat das Grundbuchamt auch verlangt, dass eine Löschungsbewilligung des Berechtigten (§§ 19, 29 GBO) oder eine die einstweilige Verfügung als Eintragungsgrundlage aufhebende Entscheidung vorgelegt wird.

* 12
* a) Der Eigentümer könnte die Löschung der Vormerkung durch Bewilligung der eingetragenen Berechtigten erlangen. Dass der Handelsregistereintrag der Gläubigerin wegen Vermögenslosigkeit von Amts wegen gelöscht ist, steht dem nicht entgegen. Das Grundbuchamt weist zu Recht darauf hin, dass eine Nachtragsliquidation stattfinden könnte und in deren Rahmen die Löschung der Vormerkung bewilligt werden könnte.

* 13
* b) Eine andere Möglichkeit besteht - wie vom Grundbuchamt ebenfalls zu Recht dargestellt - darin, bei dem Amtsgericht auf Aufhebung der einstweiligen Verfügung anzutragen (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht/Schöner/Stöber, 16. Auflage, Rn. 1550).

* 14
* Die Wirkungen der einstweiligen Verfügung, auf deren Grundlage die Vormerkung eingetragen worden ist, sind nicht weggefallen. Die Zivilprozessordnung sieht verschiedene Wege vor, eine im Wege der einstweiligen Verfügung getroffene Anordnung zu beseitigen, namentlich den Widerspruch (§§ 936, 924 ZPO), die Aufhebung nach versäumter Klagefrist (§§ 936, 926 Absatz 2 ZPO) und die Aufhebung wegen veränderter Umstände (§§ 936, 927 ZPO). Diese Entscheidungen können indes nur vom (Prozess-) Gericht auf entsprechenden Antrag und in dem dafür vorgesehenen Verfahren erlassen werden. Ein von Gesetzes wegen eintretender Wegfall der Wirkungen einer einstweiligen Verfügung allein aufgrund Zeitablaufs ist im Gesetz nicht vorgesehen.

* 15
* c) Aus der Entscheidung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 14. Januar 2022 – V ZR 245/20 –, juris), auf die der Eigentümer Bezug nimmt, ergibt sich nichts anderes. Nach dieser kann ein vormerkungswidrig Eingetragener einem vom Vormerkungsberechtigten geltend gemachten Anspruch aus § 888 Abs. 1 BGB die dem Schuldner zustehende Einrede der Verjährung gegen den gesicherten Anspruch entgegenhalten und aus diesem Grund die Zustimmung verweigern.

* 16
* Entgegen der Ansicht des Eigentümers folgt hieraus nicht die „rechtliche Grundlage für die Aufhebung der Vormerkung“ im vorliegenden Verfahren, ebenso wenig ergibt sich hieraus eine etwaige „Ungültigkeit der bestehenden Vormerkung“. Der Eigentümer übersieht bei seinen Ausführungen, dass der genannten Entscheidung des Bundesgerichtshofs eine Klage eines Vormerkungsberechtigten gegen einen vormerkungswidrig Eingetragenen zugrunde liegt. Die dort erörterten Fragen sind solche des Schuldrechts und des materiellen Grundstücksrecht und in einem Erkenntnisverfahren zu klären. Im vorliegenden Fall hat der Eigentümer jedoch nicht den Weg einer Klage gegen den Vormerkungsberechtigten, die XXX, gewählt, sondern - ersichtlich aus Kostengründen - ein Vorgehen im Grundbuchverfahren, das das formelle Eintragungsrecht betrifft. Wie die Eintragung der Vormerkung gemäß § 885 BGB nur aufgrund einer einstweiligen Verfügung oder der Bewilligung durch den Betroffenen erfolgen kann, kann spiegelbildlich auch die Löschung nur durch entsprechende Aufhebung der einstweiligen Verfügung oder Bewilligung des Berechtigten erfolgen. Auf diese im Grundbuchverfahren zu erbringenden Nachweise weist die angefochtene Zwischenverfügung zutreffend hin. Die Frage, ob dem Eigentümer ein Anspruch gegen die Vormerkungsberechtigte auf Bewilligung der Löschung zustünde, ist im Grundbuchverfahren unerheblich; diese wäre im Klageweg zu klären.

* 17
* d) Eine weitere Möglichkeit der Löschung der Eintragung - die in der Zwischenverfügung alternativ hätte aufgezeigt werden müssen - steht dem Eigentümer nicht zur Verfügung.

* 18
* aa) Die Vormerkung kann nicht im Wege der berichtigenden Löschung (§ 22 GBO) wegen der Auflösung der als Gläubigerin eingetragenen Gesellschaft beseitigt werden. Das Oberlandesgericht München hat allerdings für eine Dienstbarkeit entschieden, dass diese zu löschen ist, wenn die juristische Person erlischt, für die die beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestellt ist. Erloschen ist eine im Grundbuch als Berechtigte ausgewiesene GmbH aber nicht bereits mit deren Auflösung, sondern erst im Augenblick der tatsächlichen Beendigung der Liquidation. Diese kann allein durch den Vermerk im Handelsregister über die Löschung wegen Vermögenslosigkeit nach § 394 Absatz 1 Satz 2 FamFG nicht nachgewiesen werden. Die Löschung nach dieser Norm beruht auf der Überlegung, dass im Regelfall davon ausgegangen werden kann, nach Durchführung eines Insolvenzverfahrens sei kein Gesellschaftsvermögen mehr vorhanden. Auch wenn die Norm das Registergericht nicht gänzlich von der Prüfung befreit, ob wider Erwarten doch Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Vermögen vorliegen, schließen es eine negative Prüfung und in deren Folge die anschließende Löschung nicht aus, dass Vermögen doch noch später auftaucht. Es kann sich so die Notwendigkeit einer Nachtragsverteilung ergeben, was bedeutet, dass ein Erlöschen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auf der Grundlage des Handelsregisterauszugs nicht mit der im Grundbuchverfahren erforderlichen Sicherheit bewiesen ist (insgesamt OLG München, Beschluss vom 10. Juni 2014 – 34 Wx 167/14 –, juris, Rn. 7 ff.; vgl. auch Meikel/Böttcher/Böttcher, GBO, 12. Auflage, Einl. C. Rn. 43.1). Nach diesen - auf die im vorliegenden Fall eingetragene Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Sicherungshypothek übertragbaren - Grundsätzen kann hier - trotz des

Zeitablaufs - mit den im Grundbuchverfahren zur Verfügung stehenden Mitteln nicht völlig ausgeschlossen werden, dass eine Nachtragsverteilung erforderlich ist. Es ist weder unmöglich, dass der Eigentümer nach Erlass der einstweiligen Verfügung auf der Grundlage eines Anspruchs nach § 648 BGB Absatz 1 Satz 1 BGB a. F. zur Bewilligung einer Sicherungshypothek verurteilt worden ist, noch steht von vornherein fest, dass kein durch die Hypothek sicherbarer Anspruch mehr besteht. Zwar würde auch bei - unterstellt - rechtskräftiger Verurteilung des Eigentümers zur Zahlung die 30-jährige Verjährungsfrist (§ 197 Absatz 1 Nr. 3 BGB) gelten. Da indes der Zeitpunkt der Rechtskraft (§ 201 Satz 1 BGB) einer etwaigen Verurteilung nicht bekannt ist, lässt sich der Beginn dieser Frist nicht berechnen. Es lässt sich zudem nicht ausschließen, dass es zu einem Neubeginn der Verjährung - insbesondere nach § 212 Absatz 1 Nr. 2 BGB - gekommen ist (vgl. zur Anwendung des § 212 BGB auf die dreißigjährige Verjährungsfrist nach § 197 BGB MüKoBGB/Grothe, BGB, 10. Aufl., § 212 Rn. 23).

* 19
* bb) Die Voraussetzungen des Verfahrens zur Löschung gegenstandsloser Eintragungen (§§ 84 ff. GBO) liegen nicht vor. Zwar sind in diesem Verfahren alle Rechte löschungsfähig, die in den Abteilungen II oder III des Grundbuchs eingetragen sind (Bauer/Schaub/Böhringer, GBO, 5. Aufl., § 84 Rn. 4). Es liegt aber kein Fall der Gegenstandslosigkeit der Eintragung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen vor.

* 20
* (1) Eine Löschung nach § 84 Absatz 2 a) GBO würde voraussetzen, dass das eingetragene Recht nicht besteht und seine Entstehung auch in Zukunft ausgeschlossen ist; beide Voraussetzungen müssen erfüllt sein (BeckOK GBO/Zeiser, 59. Ed. 1. Dezember 2025, § 84 Rn. 8). Das ist hier nicht der Fall, weil das eingetragene Recht nach der einstweiligen Verfügung als Eintragungsgrundlage entstanden ist.

* 21
* (2) Eine Löschung nach § 84 Absatz 2 b) GBO würde voraussetzen, dass das eingetragene Recht aus tatsächlichen Gründen dauerhaft nicht ausgeübt werden kann (BeckOK GBO/Zeiser, 59. Ed. 1. Dezember 2025, GBO § 84 Rn. 10). Das ist hier nicht der Fall, weil aus den vorstehend näher ausgeübten Gründen nicht ausgeschlossen ist, dass ein Nachtragsliquidator noch einen Anspruch auf Eintragung einer Sicherungshypothek geltend machen kann.

* III.

* 22
* 1. Einer Entscheidung über die Gerichtskosten bedarf es aufgrund der entsprechenden Regelung im GNotKG nicht (vgl. etwa BeckOK GBO/Kramer, 59. Ed. 1. Dezember 2025, GBO § 77 Rn. 42).

* 23
* 2. Der Gebührenstreitwert des Beschwerdeverfahrens bestimmt sich gemäß § 53 GNotKG nach dem Nennwert der Sicherungshypothek, für die Vormerkung eingetragen ist (vgl. zur Anwendung der Vorschrift auch auf Vormerkungen auf Einräumung eines Rechts Toussaint/Kawell, Kostenrecht, 55. Aufl. 2025, GNotKG § 53 Rn. 13) und beträgt damit umgerechnet 9.143,07 EUR.

* 24
* 3. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Absatz 2 Satz 1 GBO) liegen nicht vor. Unter welchen Voraussetzungen eine Löschung eines eingetragenen Rechts nach § 22 GBO oder § 84 GBO erfolgen kann, ist in der Rechtsprechung hinreichend geklärt.

Permalink

* Diesen Link können Sie kopieren und verwenden, wenn Sie genau dieses Dokument verlinken möchten: https://www.landesrecht-bw.de/perma?d=NJRE001632580