

OLG Karlsruhe v. 30.12.2025 - 19 W 38/24 (Wx), NJW 2026, 1294

Nachweis der Löschung der berechtigten Gesellschaft

21.07.2026

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. (amtl. Ls.)

Sachverhalt

Der Grundstückseigentümer stellte beim Grundbuchamt eine formlose Anfrage zur Möglichkeit der Löschung einer Vormerkung, welche der Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Sicherungshypothek diene. Zuvor war die Gläubigerin ausweislich des Handelsregisters aufgelöst und die Gesellschaft am 4.5.2015 wegen Vermögenslosigkeit gem. § 394 I FamFG von Amts wegen gelöscht worden. Das Grundbuchamt teilte dem Eigentümer mit, es müsse eine Nachtragsliquidation der Gesellschaft stattfinden; eine Löschung könne dann aufgrund Bewilligung des Liquidators und Zustimmungserklärung des Eigentümers erfolgen. 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 I GBO – nicht per E-Mail – gestellt und die Löschungsbewilligung des Berechtigten oder die Ausfertigung einer die einstweilige Verfügung aufhebenden Entscheidung vorgelegt werde. Gegen die Zwischenverfügung des AG Mannheim richtete sich die – nicht mit Gründen versehene – Beschwerde des Eigentümers.

Entscheidung

Die Beschwerde des Eigentümers gegen die Zwischenverfügung sah das OLG Karlsruhe zwar nach §§ 71, 18 GBO iVm § 11 I RPfG als zulässig an. In der Sache blieb sie jedoch erfolglos.

Die einzelnen Beanstandungen der Zwischenverfügung seien gesondert zu prüfen. Zunächst habe das Grundbuchamt zutreffend verlangt, dass ein formgerechter Antrag gestellt werden muss. Eine Eintragung solle, soweit das Gesetz nichts anderes vorschreibt, nach § 13 I 1 GBO nur auf Antrag erfolgen. Der reine Antrag könne zwar grundsätzlich formlos gestellt werden, er bedürfe jedoch wegen des Eingangsvermerks der Schriftform oder der Erklärung zur Niederschrift der Geschäftsstelle des Grundbuchamts.

Darüber hinaus habe das Grundbuchamt rechtsfehlerfrei verlangt, dass eine Löschungsbewilligung des Berechtigten (§§ 19, 29 GBO) oder eine die einstweilige Verfügung als Eintragungsgrundlage aufhebende Entscheidung vorgelegt werde.

Der Eigentümer könne einerseits die Löschung der Vormerkung durch Bewilligung der eingetragenen Berechtigten erlangen. Dass der Handelsregistereintrag der Gläubigerin wegen Vermögenslosigkeit von Amts wegen gelöscht worden sei, stehe dem nicht entgegen. Das Grundbuchamt weise in diesem Zusammenhang zu Recht darauf hin, dass eine Nachtragsliquidation stattfinden und in deren Rahmen die Löschung der

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Vormerkung bewilligt werden könnte.

Die andere Möglichkeit, auf welche das Grundbuchamt ebenfalls zu Recht hingewiesen habe, bestehe darin, beim AG auf Aufhebung der einstweiligen Verfügung anzutragen. Schließlich seien die Wirkungen der einstweiligen Verfügung, auf deren Grundlage die Vormerkung eingetragen worden sei, nicht weggefallen. Die ZPO sehe 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 II ZPO) und die Aufhebung wegen veränderter Umstände (§§ 936, 927 ZPO). Diese Entscheidungen könnten 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 sei im Gesetz nicht vorgesehen.

Die vom Eigentümer herangezogene Entscheidung des BGH (Urteil v. 14.01.2022 – V ZR 245/20 = NJW 2022, 1167) zur Verjährungseinrede gegen einen Anspruch aus § 888 I BGB behandle Fragen des Schuldrechts und des materiellen Grundstücksrecht, welche in einem Erkenntnisverfahren zu klären seien. Das Grundbuchverfahren regle hingegen nur das formelle Eintragsrecht. Wie die Eintragung der Vormerkung gem. § 885 BGB nur aufgrund einer einstweiligen Verfügung oder der Bewilligung durch den Betroffenen erfolgen könne, so könne spiegelbildlich auch die Löschung nur durch entsprechende Aufhebung der einstweiligen Verfügung oder Bewilligung des Berechtigten erfolgen.

Eine weitere Möglichkeit der Löschung der Eintragung – die in der Zwischenverfügung alternativ hätte aufgezeigt werden müssen – stehe dem Eigentümer nicht zur Verfügung.

Eine berichtigende Löschung nach § 22 GBO wegen Auflösung der als Gläubigerin eingetragenen Gesellschaft scheide aus. Das Erlöschen einer GmbH trete erst mit tatsächlicher Beendigung der Liquidation ein und werde durch die Registerlöschung wegen Vermögenslosigkeit (§ 394 I 2 FamFG) allein nicht bewiesen; eine spätere Nachtragsverteilung – etwa aufgrund eines fortbestehenden, nicht sicher verjährten Anspruchs aus § 648 I 1 BGB aF – könne im Grundbuchverfahren nicht ausgeschlossen werden.

Auch die Voraussetzungen für eine Löschung gegenstandsloser Eintragungen (§§ 84 ff. GBO) lägen nicht vor, da weder das Nichtbestehen des Rechts bei zugleich ausgeschlossener künftiger Entstehung (§ 84 II a GBO) noch dessen dauerhafte tatsächliche Nichtausübbarkeit (§ 84 II b GBO) festgestellt werden könne. Das eingetragene Recht sei nach der einstweiligen Verfügung als Eintragungsgrundlage entstanden und es könne nicht ausgeschlossen werden, dass ein Nachtragsliquidator noch einen Anspruch auf Eintragung einer Sicherungshypothek geltend machen könne.

Die Rechtsbeschwerde (§ 78 II 1 GBO) wurde nicht zugelassen, da die maßgeblichen Rechtsfragen in der Rechtsprechung bereits hinreichend geklärt seien.

Praxishinweis

Die Entscheidung verdeutlicht, dass eine durch einstweilige Verfügung gesicherte Vormerkung nur auf zwei Wegen gelöscht werden kann: durch Löschungsbewilligung des eingetragenen Berechtigten (§§ 19, 29 GBO) oder durch eine die einstweilige Verfügung aufhebende gerichtliche Entscheidung. Der bloße Zeitablauf führt nicht zum Wegfall der Verfügungswirkungen. Ist die berechnete Gesellschaft wegen Vermögenslosigkeit im Handelsregister gelöscht worden (§ 394 I FamFG), ersetzt dies keinen der beiden Nachweise; erforderlichenfalls ist eine Nachtragsliquidation zu veranlassen, in deren Rahmen die Löschungsbewilligung erteilt werden kann. Eine berichtigende Löschung (§ 22 GBO) scheidet aus, solange eine Nachtragsverteilung – etwa wegen eines fortbestehenden, noch nicht verjährten Anspruchs – nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Auch das Verfahren zur Löschung gegenstandsloser Eintragungen (§§ 84 ff. GBO) hilft in solchen Fällen regelmäßig nicht weiter. In der Praxis empfiehlt es sich daher, frühzeitig entweder die Bestellung eines Nachtragsliquidators zu betreiben oder die Aufhebung der einstweiligen Verfügung beim Prozessgericht zu beantragen. Anträge beim Grundbuchamt sind zudem stets formgerecht nach § 13 I GBO zu stellen; eine formlose E-Mail genügt nicht.