LG München I, Endurteil v. 08.08.2025 – 10 O 6393/23

Titel:

Unbegründetheit der Klage auf Grundbuchberichtigung und Feststellung der Inhaberschaft an einer Vormerkung nach insolvenzrechtlicher Anfechtung der Abtretungsvereinbarung

Normenketten:

InsO § 133, § 134, § 143
BGB § 242, § 894

Leitsätze:

1. Eine unentgeltliche Leistung des Schuldners iSv § 134 InsO liegt vor, wenn ihr nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts keine Leistung gegenübersteht, dem Leistenden also keine dem von ihm aufgegebenen Vermögenswert entsprechende Leistung zufließen soll, wobei für die Beantwortung der Frage, ob der andere Teil eine angemessene Gegenleistung erbracht hat, in erster Linie nicht die Vorstellungen der Parteien, sondern objektive Gesichtspunkte maßgeblich sind. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die bloße Vorlage von Buchhaltungsunterlagen stellt keinen hinreichend substantiierten Vortrag zu etwaigen Forderungen dar, wenn nicht zugleich hinreichend dargelegt wird, um welche Forderungen aus welchem Rechtsgrund es sich im Einzelnen handeln soll und wann diese Forderungen in welcher Höhe jeweils fällig geworden sein sollen. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Feststellungsinteresse, Grundbuchberichtigung, Forderungsabtretung, Insolvenzanfechtung, Unentgeltliche Leistung, Substantiierungslast, Rückgewähranspruch, unentgeltliche Leistung

Rechtsmittelinstanzen:

OLG München, Endurteil vom 27.04.2026 – 17 U 2866/25
BGH vom -- – V ZR 89/26

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 500.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerin verlangt von dem Beklagten die Zustimmung zu einer Grundbuchberichtigung für eine im Grundbuch eingetragene Vormerkung und die Feststellung, dass die Klägerin Inhaberin einer der im Grundbuch eingetragen Vormerkung ist. Der Beklagte ist Insolvenzverwalter über das Vermögen …

2
Die … wurde mit Bauvertrag vom 15.07.2020 und mehreren Zusatzvereinbarungen von der … beauftragt, im Rahmen des Bauvorhabens „M-Su...“ auf deren Grundstück in der … Bauleistungen zu erbringen. Im Dezember 2020 stellte die … die Bezahlung der … für bereits erbrachte und abgerechnete Bauleistungen vollständig ein. Zu diesem Zeitpunkt hatte die … gegen die … eine offene Werklohnforderung in Höhe von 833.550,65 €. Zur Sicherung ihrer Forderungen erwirkte die … im Wege der einstweiligen Verfügung durch Beschluss des Amtsgerichts München vom 02.02.2021, Az.: 223 C 1653/2021 (Anlage K 1) zu Lasten des Grundstücks der … die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch von … des Amtsgerichts München auf Einräumung einer Sicherungshypothek, die ihre Vergütungsansprüche aus dem Bauvorhaben in Höhe von

insgesamt 833.550,65 € absichert (Grundbuchauszug, Anlage K 2). Die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch erfolgte am 23.02.2021, wie aus dem Grundbuch ersichtlich ist (Grundbuchauszug, Anlage K 2).

3
Die Klägerin hat die als Anlage K 4 eingereichte Abtretungserklärung vom 05.02.2021 vorgelegt, wonach die … die durch die Vormerkung gesicherte Forderung in Höhe von 833.550,62 an die Klägerin abgetreten hat. Die tatsächlich Vornahme der Abtretung und deren Wirksamkeit ist zwischen den Parteien streitig. In der vorgelegten Abtretungsvereinbarung wird in der Präambel u.a. folgendes ausgeführt:

„[…] Der Zedent hat offene Forderungen offenen Forderungen bei dem Zessionar. Die Abtretung erfolgt zur Begleichung offener Forderungen an Zahlungs statt Die Abrechnung und Verrechnung mit der Abtretung erfolgt gemeinsam nach Abschluss dieser Vereinbarung."

4
Der Beklagte hat mit anwaltlichem Schreiben vom 27.06.2023 (Anlage B 8) gegenüber der Klägerin die Anfechtung der Abtretung der Forderung der … gegen die … an die Klägerin nach § 133 InsO erklärt. In der Klageerwiderung vom 29.01.2024 hat der Beklagte zudem ausdrücklich die Anfechtung des Abtretungsvertrages vom 05.02.2021 und der Abtretung nach allen rechtlichen Gesichtspunkten erklärt, insbesondere nach §§ 134, 129 InsO und §§ 133, 129 InsO.

5
Mit Beschluss des Amtsgerichts vom 16.09.2022 (Anlagenkonvolut K 5) wurde der Beklagte zum vorläufigen Insolvenzverwalter über das Vermögen der … bestellt. Mit Schreiben vom 17.11.2022 (Anlage K 6) forderte die Klägerin den Beklagten erstmals zur Berichtigung des Grundbuchs auf. Mit Beschluss des Amtsgerichts München vom 02.02.2023 (Anlagenkonvolut K 7) wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen der … eröffnet und der Beklagte zum Insolvenzverwalter bestellt. Mit anwaltlichem Schreiben vom 22.03.2023 (Anlage K 8) forderte die Klägerin den Beklagten nochmals zur Grundbuchberichtigung auf, was der Beklagte in der Folge ablehnte.

6
Die Klägerin behauptet, dass es parallel zum einstweiligen Verfügungsverfahren zwischen der … und der Klägerin zu Verhandlungen über die Abtretung der offenen Werklohnforderungen der … gegen die … gekommen sei. Die … und deren Vertreter hätten zum damaligen Zeitpunkt eine gerichtliche Durchsetzung ihrer Forderungen gegenüber der … gescheut. Die … und Klägerin hätten sich darauf geeinigt, die Werklohnforderungen der … gegenüber der … an die Klägerin abzutreten. Der Abtretungsvertrag (Anlage K 4) sei am 05.02.2021 geschlossen worden. Die Klägerin habe im Zeitpunkt der Abtretung gegen der … Forderungen in Höhe von knapp 200.000,00 € gehabt. Diese Forderungen seien aus einer längeren Geschäftsbeziehung zwischen der Klägerin und der … aus verschiedenen Bauvorhaben, im Rahmen derer die … für die Klägerin tätig gewesen sei, entstanden. Das Bestehen der Forderungen im Zeitpunkt der Abtretung werde durch die vorgelegte Rechnungs- und Zahlungsübersicht (Stand: 23.09.2024) zwischen der Klägerin und der … aus den Jahren 2018 und 2022 nachgewiesen. Daraus gehe hervor, dass zu Beginn des Jahres 2021 (also bei Abtretung am 05.02.2021) zwischen der … und der Klägerin ein positiver Saldo zugunsten der Klägerin in Höhe von 191.679,84 €, also in Höhe von knapp 200.000,00 € bestanden haben (vgl. Bl. 43 der Übersicht).

7
Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Vormerkung auf Einräumung der Sicherungshypothek mit der Abtretung der Werklohnforderungen auf die Klägerin übergegangen und das Grundbuch infolgedessen unrichtig sei. Die Klägerin habe daher gegen den Beklagten nach § 984 BGB entsprechend einen Anspruch auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs dahingehend, dass die Klägerin und nicht die … Inhaberin der in der Dritten Abteilung des Grundbuchs unter lfd. Nr. 6 der Eintragungen eingetragenen Vormerkung des im Grundbuch von … des Amtsgerichts München in Band 1..., Blatt 1..., Blatt ...4, Flurstück ...1, eingetragenen Grundstücks mit der postalischen Anschrift … ist. Nachdem mit dem nachfolgenden Klageantrag zu 1. auf Grundbuchberichtigung die dingliche Rechtslage nicht festgestellt werden könne, stelle die Klägerin den nachfolgenden Antrag zu 2., um die Inhaberschaft der Vormerkung feststellen zu lassen (vgl. BGH, Urt. v. 09.02.2018 – V ZR 299/14). Hierfür bestehe das erforderliche Feststellungsinteresse. Die von dem Beklagten erklärte insolvenzrechtliche Anfechtung gehe ins Leere. Weder habe der Beklagte bewiesen, dass die Abtretung unentgeltlich erfolgt sei, noch sei bewiesen worden,

dass die Klägerin Kenntnis von einer drohenden Zahlungsunfähigkeit der … gehabt habe. Die Abtretungsvereinbarung sei somit nach wie vor wirksam und habe Bestand.

8
Die Klägerin beantragt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, seine Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs von … des Amtsgerichts München hinsichtlich des in Band 1..., Blatt ...4, Flurstück ...1, eingetragenen Grundstücks mit der postalischen Anschrift … insofern zu erteilen, dass nicht die … Inhaberin der in der Dritten Abteilung des Grundbuchs unter Lfd. Nr. 6 der Eintragungen eingetragenen Vormerkung ist, sondern die Klägerin.

2. Es wird festgestellt, dass nicht die … sondern die Klägerin Inhaberin der in der Dritten Abteilung des Grundbuchs unter Lfd. Nr. 6 der Eintragungen eingetragenen Vormerkung des im Grundbuch von … des Amtsgerichts München in Band 1..., Blatt ...4, Flurstück ...1, eingetragenen Grundstücks mit der postalischen Anschrift … ist.

9
Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

10
Der Beklagte behauptet, dass erhebliche Zweifel an dem Abschluss und an dem vorgetragenen Datum des Abtretungsvertrages bestünden. Der Beklagte bestreite daher die Wirksamkeit der Abtretung und das wirksame Zustandekommen des Abtretungsvertrages über die Forderung in Höhe von 833.550,65 € mit Nichtwissen. Die angebliche Abtretung am 05.02.2021 widerspreche dem Umstand, dass die Vormerkung erst am 23.02.2021 im Grundbuch eingetragen wurde (vgl. unstreitiger Tatbestand), da in dem Abtretungsvertrag vom 05.02.2021 ausgeführt werde, dass die Vormerkung zwischenzeitlich im Grundbuch eingetragen worden sei (Abtretungsvertrag, Anlage K 4). Ferner dränge sich aus folgenden Gründen auf, dass der Abtretungsvertrag tatsächlich nie so geschlossen worden sei: Nachdem die Schuldnerin im Vollstreckungsprotokoll vom 31.03.2022 (Anlage B 6) noch angebe, dass die im Grundbuch gesicherte Forderung bezahlt werden solle, ergebe sich hieraus, dass die Abtretung zu diesem Zeitpunkt noch nicht stattgefunden habe. Die Abtretung sei daher insgesamt mit Nichtwissen zu bestreiten, jedenfalls zu diesem Zeitpunkt.

11
Zudem sei davon auszugehen, dass eine gleichwertige Gegenleistung für die Abtretung nicht vereinbart und nicht gewährt worden sei. In der Abtretungsvereinbarung heiße es dazu lediglich lapidar, dass der Zedent offene Forderungen bei dem Zessionar habe, die Abtretung zur Begleichung offener Forderungen an Zahlungs statt erfolge und die Abrechnung der Forderungen und Verrechnung mit der Abtretung gemeinsam nach Abschluss dieser Vereinbarung erfolge. Zudem habe die Klägerin mit Anwaltsschreiben vom 06.07.2023 (Anlage B 7) selbst erklärt, dass nur Forderungen in Höhe von 215.329,63 € vorgelegen hätten, die verrechnet worden seien. Diese Forderungen seien aber keineswegs unstreitig, sondern werden von dem Beklagten ebenfalls bestritten. In diesem Zusammenhang falle auf, dass der Geschäftsführer der Schuldnerin im Insolvenzantrag (Anlage B 1) nur auf eine Teilabtretung der Forderung verweise. Eine Vollabtretung sei nicht ersichtlich. Der Vortrag der Klägerin sei insgesamt widersprüchlich.

12
Der Beklagte ist der Ansicht, dass der Klägerin kein Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung oder auf Feststellung zustehe. An der Wirksamkeit der Abtretung bestünden – wie ausgeführt – Zweifel. Die Klage scheitere im Übrigen insbesondere daran, dass die Abtretung der Forderung, sollte sie tatsächlich am 05.02.2021 vorgenommen worden sein, insolvenzrechtlich wirksam angefochten worden sei, so dass die abgetretene Forderung an die Insolvenzmasse zurückzugewähren sei. Die Grundbuchlage und die Rechtslage stimmten daher nach der Rückabtretung wieder überein. Die Klage scheitere somit an § 242 BGB (dolo agit, qui petit quod statim redditurus est).

13

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vortrags der Parteien wird zur Ergänzung des Tatbestandes auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

14
Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

15
Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Landgericht München I nach §§ 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG sachlich und gemäß §§ 12, 21 ZPO örtlich zuständig. Für den Feststellungsantrag besteht ein Feststellungsinteresse der Klägerin im Sinne von § 256 Abs. 1 ZPO. Die Klägerin hat ein rechtliches Interesse an der Festellung, ob sie Inhaberin der streitgegenständlichen Forderung geworden ist.

II.

16
Die Klage ist jedoch unbegründet. Die Klägerin hat gegen den Beklagten weder einen Anspruch auf Zustimmung zur der begehrten Grundbuchberichtung nach § 894 BGB noch kann das Gericht feststellen, dass sie Inhaberin der streitgegenständlichen Vormerkung geworden ist.

17
1. Die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Grundbuchberichtigung nach § 894 BGB. Ob die durch die Vormerkung gesicherte Forderung wirksam an die Klägerin abgetreten wurde, kann dahinstehen. Die Klägerin hat die durch die Vormerkung gesicherte Forderung, sofern die Abtretungsvereinbarung vom 05.02.2021 (Anlage K 4) wirksam geschlossen worden sein sollte, an den Beklagten jedenfalls nach § 143 Abs. 1 Satz 1 InsO zurück zu gewähren, da der Beklagte die Abretungsvereinbarung in seiner Eigenschaft als Insolvenzverwalter über das Vermögen der … in der Klageerwiderung vom 29.01.2024 wirksam nach § 134 InsO angefochten hat. Nach § 134 InsO ist eine unentgeltliche Leistung des Schuldners anfechtbar, es sei denn, sie ist früher als vier Jahre vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzververfahres vorgenommen worden. Die Abtretungsvereinbarung soll nach dem Vortrag der Klägerin am 05.02.2021, also innerhalb von weniger als vier Jahren vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 16.09.2022 abgeschlossen worden sein. Die Abtretung ist auch als unentgeltlich anzusehen. Eine ungeltliche Leistung des Schuldners im Sinne von § 134 InsO liegt vor, wenn ihr nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts keine Leistung gegenübersteht, dem Leistenden also keine dem von ihm aufgegebenen Vermögenswert entsprechende Leistung zufließen soll, wobei für die Beantwortung der Frage, ob der andere Teil eine angemessene Gegenleistung erbracht hat, in erster Linie nicht die Vorstellungen der Parteien, sondern objektive Gesichtspunkte maßgeblich sind (vgl. Braun, Insolvenzordnung, 10. Auflage 2024, § 134, Rdnr. 8 m.w.N.). Ob die von der Klägerin behauptete Gegenleistung in der Form der Verrechnung mit Gegenforderungen der Klägerin gegen die Insolvenzschuldnerin in Höhe von 191.679,84 € im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der ggf. eingeschränkten Durchsetzbarkeit der betreffenden Forderungen eine angemessene Gegenleistung für die Abtretung der Forderung gegen die … in Höhe von 833.550,65 € darstellt, kann offenbleiben, da die Klägerin bereits nicht hinreichend dargelegt hat, dass ihr gegen die Insolvenzschuldnerin tatsächlich Forderungen in Höhe von 191.679,84 € zugestanden haben. Die Klägerin hat das Bestehen der behaupteten Gegenforderungen nicht näher dargelegt und lediglich eine Rechnungs- und Zahlungsübersicht (Anlage K 09) vorgelegt, aus der sich das Bestehen der Forderungen ergeben soll. Nähere tatsächliche Ausführungen, die dem Gericht näherer Feststellungen zum Rechtsgrund und zur Fälligkeit der einzelnen Forderungen aus der Geschäftsbeziehung ermöglichen würden, hat die Klägerin jedoch nicht gemacht. Sie beschränkt sich insoweit auf den pauschalen Hinweis, dass sich das Bestehen der Forderungen aus ihren Buchhaltungsunterlagen ergebe. Das Gericht hatte die Klägerin bereits in der Sitzung am 11.07.2024 darauf hingewiesen, dass zu der seinerzeit behaupteten Gegenforderung in Höhe 214.329.63 € noch nicht substantiiert vorgetragen worden sei und es insbesondere nicht ersichtlich sei, um welche Forderung es sich handele und ob diese fällig sei. Nachdem die Klägerin zum Nachweis ihrer Gegenforderungen als Anlage K 9 eine Rechnungs- und Zahlungsübersicht zwischen der Klägerin und der … aus den Jahren 2108 bis 2022 (Anlage K 09) vorgelegt hatte, hat das Gericht die Klägerin in der Sitzung

am 06.03.2025 nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die Vorlage der Buchhaltungsunterlagen die Forderungen der Klägerin nach wie vor nicht hinreichend dargelegt sind und sich nach wie vor aus dem Vortrag der Klägerin nicht ergibt, um welche Forderungen aus welchem Rechtsgrund es sich im einzelnen handeln soll und wann diese Forderungen in welcher Höhe jeweils fällig geworden sein sollen. Auf der Beklagte hatte die Klägerin wiederholt auf die fehlende Substantiierung ihres Vortrags hingewiesen. Die Klägerin behauptet auch nicht, dass zwischen den Parteien eine Kontokorrentabrede getroffen worden sei, die ggf. nähere Feststellungen zum Rechtsgrund und zur Höhe der einzelnen Forderungen entbehrlich machen könnte. Vielmehr ergibt sich aus der als Anlage K 4 vorgelegten Abtretungsvereinbarung, dass eine Abrechnung und Verrechnung mit den Gegenforderungen der Klägerin erst im Nachgang zu der behaupteten Abtretungsvereinbarung erfolgen sollte. Nach alledem hat der Beklagte die Abtretungsvereinbarung wirksam nach § 134 InsO angefochten, so dass die Klägerin gemäß § 143 InsO zur Rückabtretung der Forderung an den Beklagten verpflichtet ist, sofern die Abtretungsvereinbarung wirksam sein sollte. Sie kann daher von dem Beklagten keine Grundbuchberichtigung nach § 894 BGB verlangen, weil dem Anspruch auf Grundbuchberichtigung nach § 894 BGB der Einwand des § 242 BGB entgegenstünde, dass niemand etwas verlange kann, zu dessen sofortiger Rückgewähr er verpflichtet ist (dolo agit, qui petit, quod statim redditurus est).

18
2. Aus denselben Gründen kann das Gericht auch nicht feststellen, dass die Klägerin Inhaberin der streitgegenständlichen Vormerkung geworden ist.

III.

19
Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.