

Titel:

Unanwendbarkeit des § 878 BGB auf zwangsweise Vormerkungseintragung

Normenketten:

GBO § 13, § 19, 29 Abs. 3, § 38, § 71 Abs. 1, § 73

FamFG § 10 Abs. 2 S. 1

InsO § 343 Abs. 1 S. 2 Nr. 1

BGB § 878

Leitsätze:

1. § 878 BGB ist auf Akte der Zwangsvollstreckung weder unmittelbar noch analog anwendbar. (Rn. 18)

2. Bei einem Ersuchen des Insolvenzgerichts prüft das Grundbuchamt gemäß § 38 GBO lediglich das Ersuchen des Insolvenzgerichts selbst sowie die sachliche Zuständigkeit, nicht aber die inhaltliche Richtigkeit des Ersuchens. (Rn. 14)

Schlagworte:

Nachlassstundung, Grundbuchverfahren, Eintragungshindernis, internationale Zuständigkeit, einstweilige Verfügung, Beschwerdeverfahren, Zwangsvollstreckung, Insolvenzgericht, Ersuchen, Prüfung

Tenor

1. Die Beschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts Memmingen – Grundbuchamt – vom 25.08.2026 wird zurückgewiesen.

2. Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 850.000,00 € festgesetzt.

3. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe

I.

1

Die Beteiligten begehren die Eintragung jeweils einer Rückauflassungsvormerkung zu ihren Gunsten.

2

Im Grundbuch des Amtsgerichts Memmingen für B. G. ist die I. AG mit Sitz in Luzern als Eigentümerin eingetragen. Mit Schreiben vom 07.08.2026, eingegangen am 11.08.2026 um 10:48 Uhr, beantragte der Geschäftsführer der beiden Beteiligten unter Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Endurteils des Landgerichts Memmingen vom 29.07.2026 die Eintragung jeweils einer Rückauflassungsvormerkung für die Beteiligten. In dem genannten Endurteil ordnete das Landgericht die Eintragung der Rückauflassungsvormerkungen im Wege der einstweiligen Verfügung an.

3

Die Eigentümerin zeigte mit anwaltlichem Schreiben vom 11.08.2026, eingegangen um 20:11 Uhr, an, dass das Bezirksgericht Luzern mit Entscheid vom gleichen Tag über das Vermögen der Eigentümerin eine provisorische Nachlassstundung gemäß Art. 293a ff. SchKG für die Dauer von vier Monaten, d. h. bis zum 11.12.2026, bewilligt habe. Der Entscheid sei mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung nach Art. 336 ZPO (CH) versehen und sei mit einer Apostille nach dem Haager Übereinkommen vom 5. Oktober 1961 durch den Beglaubigungsdienst des Kantons Luzern (Nr. 2026/7103) beglaubigt. Beim Amtsgericht Memmingen – Insolvenzgericht – sei der Antrag gestellt, die provisorische Nachlassstundung als ausländisches Insolvenzverfahren bzw. als insolvenzrechtliche Sicherungsmaßnahme i. S. d. §§ 335, 343 InsO anzuerkennen und darauf aufbauend insolvenzrechtliche Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich der vorgenannten Grundstücke anzuordnen.

4

Am 17.08.2026 ersuchte das Amtsgericht Memmingen – Insolvenzgericht – das Grundbuchamt Memmingen, die Bewilligung einer provisorischen Nachlassstundung nach Art. 293a SchKG durch Entscheid des Kantons Luzern/Bezirksgericht Luzern vom 11.08.2026, FallNr. 3C1 26 1096 einzutragen. Der mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung sowie einer Apostille versehene Entscheid war beigelegt.

5

Die Grundbuchrichterin verfügte unter dem 25.08.2026, dass der Antrag auf Eintragung der Vormerkungen zurückzuweisen sei, da während der Nachlassstundung eine Beitreibung und damit eine Vollstreckungsmaßnahme nicht möglich sei, Art. 293c, 297 Abs. 1 SchKG.

6

Mit Beschluss vom 25.08.2026 wies das Grundbuchamt den Antrag der Beteiligten auf Eintragung der Auflassungsvormerkungen deshalb zurück. Am 27.08.2026 wurde in Abt. II unter der laufenden Nummer 9 die Bewilligung einer provisorischen Nachlassstundung nach Art. 293a SchKG eingetragen.

7

Die anwaltlichen Vertreter der Beteiligten legten gegen den Beschluss des Grundbuchamts mit Schriftsatz vom 31.08.2026 Beschwerde ein und regten den Erlass einer einstweiligen Anordnung gemäß § 76 GBO an. Sie argumentieren, den Schweizer Gerichten habe die internationale Zuständigkeit zur Einleitung eines Insolvenzverfahrens gefehlt, da das Center of Main Interest (COMI) der Eigentümerin in Deutschland belegen sei. Am Sitz der Gesellschaft würden keine eigenen Büroräumlichkeiten unterhalten. Zudem rechtfertigten die Rechtsfolgen einer solchen zeitlich auf vier Monate befristeten Stundung nach Schweizer Recht keine entsprechende Anordnung durch ein deutsches Insolvenzgericht. Weiter sei richtigerweise die einstweilige Verfügung auf die Fiktion der Abgabe einer Willenserklärung auf Eintragung gemäß §§ 894, 895 ZPO gleichzustellen. Auch solle die bloße Vollziehungsfrist dem Berechtigten nicht zum Nachteil gereichen. Jedenfalls hätte das Grundbuchamt den Beteiligten vor der Zurückweisung im Rahmen einer Zwischenverfügung Gelegenheit zur Stellungnahme zur Nachlassstundung geben müssen.

8

Mit Beschluss vom 04.09.2026 hat das Grundbuchamt dem Rechtsbehelf nicht abgeholfen.

II.

9

Der zulässige Rechtsbehelf führt im Ergebnis nicht zum Erfolg.

10

1. Die Beschwerde ist zulässig. Insbesondere ist sie gemäß § 71 Abs. 1 GBO gegen die Zurückweisung eines Antrags auf Eintragung eines Rechts statthaft (Bauer/Schaub/Sellner, GBO, 5. Auflage, § 71 Rn. 25). Die Beschwerde ist auch im Übrigen zulässig, § 73 GBO, § 10 Abs. 2 Satz 1 FamFG.

11

2. Der zulässige Rechtsbehelf ist unbegründet. Das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis besteht.

12

Voraussetzung für die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung ist neben einem – hier vorliegenden – Antrag gemäß § 13 GBO die Bewilligung des Betroffenen gemäß § 19 GBO. Die Bewilligung wurde vorliegend ersetzt durch die in beglaubigter Abschrift vorgelegte einstweilige Verfügung des Landgerichts Memmingen vom 29.07.2026. Die genannten Unterlagen wurden zwar am 11.08.2026 beim Grundbuchamt eingereicht, sind aber nicht mehr am gleichen Tag zum Vollzug gelangt. Nach dem 11.08.2026 konnte die Vormerkung allerdings nicht mehr eingetragen werden, da bereits der Bewilligungsentscheid ergangen war (BeckOK InsR/Fridgen/Geiwitz/Göpfert, Internationales Insolvenzrecht – Schweiz, Stand 01.02.2026, Rn. 352).

13

Durch den Entscheid des Bezirksgerichts Luzern vom 11.08.2026 wurde der Eigentümerin für die Dauer von vier Monaten, d. h. bis zum 11.12.2026, eine provisorische Nachlassstundung gemäß Art. 293a SchKG bewilligt. Da die Entscheidung durch das Amtsgericht Memmingen – Insolvenzgericht – gemäß § 343 Abs. 1, 2 InsO anerkannt worden ist (Braun/Ehret, InsO, 11. Auflage, § 346 Rn. 4), was aus dem an das Grundbuchamt gerichteten Eintragungsersuchen deutlich wird (BeckOK InsR/Weissinger, Stand

01.02.2026, § 346 InsO Rn. 13), ist eine automatische Wirkungserstreckung die Folge, ohne dass es eines weiteren formellen Anerkennungsaktes bedarf. Dem anzuerkennenden Beschluss kommt dann im Inland die gleiche Wirkung zu wie im Staat der Verfahrenseröffnung (BeckOK InsR/Weissinger § 343 InsO Rn. 15; Braun/Ehret § 343 Rn. 6).

14

Soweit die Beteiligten einwenden, das Bezirksgericht Luzern sei für die Verfahrenseröffnung aus Sicht des deutschen Rechts international nicht zuständig, so trifft es zu, dass das Insolvenzgericht dieser Frage im Rahmen der Anerkennung gemäß § 343 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 InsO nachzugehen hat. Das Grundbuchamt prüft gemäß §§ 38, 29 Abs. 3 GBO aber lediglich das Ersuchen des Insolvenzgerichts selbst sowie die sachliche Zuständigkeit, nicht aber die inhaltliche Richtigkeit des Ersuchens (BeckOK InsR/Weissinger § 346 InsO Rn. 13). Da auch ein Ersuchen des Insolvenzgerichts vorlag, war das Grundbuchamt an die Anerkennung gebunden.

15

Die Frage, welche Wirkungen eine Nachlassstundung auf in der Bundesrepublik Deutschland belegene Grundstücke hat, richtet sich nach der lex fori concursus (Kindler/Nachmann/Bitzer InsR-HdB/Heinel/Rodriguez, Stand Feb. 2023, Schweiz Rn. 580, 594). Letztere bestimmt auch den Umfang der Nachlassmasse. Danach kann gemäß Art. 293c SchKG i. V. m. Art. 297 Abs. 1 SchKG gegen den Schuldner eine Betreibung, d. h. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, weder eingeleitet noch fortgesetzt werden (BeckOK InsR/Fridgen/Geiwitz/Göpfert Internationales Insolvenzrecht – Schweiz Rn. 239, 241). Somit konnte auch die Vormerkung zur Vollziehung der einstweiligen Verfügung nicht mehr eingetragen werden.

16

Anders als die Beteiligten argumentieren, ist § 878 BGB nicht – auch nicht analog – anwendbar auf Erwerbsvorgänge, die im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgen, wie die Eintragung einer Vormerkung aufgrund einstweiliger Verfügung (Schöner/Stöber, GbR, 16. Auflage, Rn. 113; BGHZ 9, 250; KG DNotZ 1962, 400; MüKoBGB/Lettmaier, 10. Auflage, § 878 Rn. 17; a.A. BeckOGK/Kessler, Stand 01.05.2023, § 878 BGB Rn. 51). Wenngleich die Beteiligten nicht zu Unrecht darauf hinweisen, dass die Norm auch auf erzwungene Verfügungen in den Fällen der §§ 894, 895 ZPO anzuwenden ist (BGHZ 9, 250), übersehen sie, dass die Gleichstellung dort deshalb zu bejahen ist, weil die durch das rechtskräftig oder vorläufig vollstreckbare Urteil als bewilligt fingierte Rechtsänderung oder Vormerkung einer rechtsgeschäftlichen Verfügung gleichsteht. Die Mindermeinung (Böhringer BWNotZ 1985, 102), die die Vorschrift darüber hinaus auch auf alle eintragungsbedürftigen Vollstreckungsakte erstrecken will unter Hinweis auf die Schutzbedürftigkeit des Antragstellers, der auch hier die Dauer des Eintragungsverfahrens nicht beeinflussen kann, ist demgegenüber abzulehnen. Der Gesetzgeber hat § 878 BGB – wie schon aus dem Wortlaut deutlich wird – für den Schutz des rechtsgeschäftlichen Verkehrs geschaffen (BGHZ 9, 250; Grüneberg/Herrler, BGB, 85. Auflage § 878 Rn. 4). Hierunter fallen nicht Akte der Zwangsvollstreckung (MüKoBGB/Lettmaier § 878 Rn. 17).

17

Ebenso wenig war der Erlass einer Zwischenverfügung geboten. Der Erlass einer Zwischenverfügung dient der Beseitigung eines der Eintragung entgegenstehenden Hindernisses und ist nur zulässig, wenn der Mangel des Antrags rückwirkend geheilt werden kann (BGH DNotZ 2026, 57; Senat, Beschluss vom 21.03.2017 – 34 Wx 22/17 = BeckRS 2017, 105160). Dies ist hier, wie auch die Beteiligten einräumen, nicht der Fall. Die Vorlage eines auf den vorläufigen Insolvenzverwalter umgeschriebenen Titels hätte keine rangwahrende Wirkung auf den ursprünglichen Antrag zurück.

18

3. Da der Beschwerde der Erfolg versagt ist, besteht auch kein Raum für eine einstweilige Anordnung nach § 76 GBO.

III.

19

1. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Pflicht zur Kostentragung ergibt sich bereits aus dem Gesetz, § 22 Abs. 1 GNotKG.

20

2. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf §§ 45 Abs. 3, 51 Abs. 1 Satz 2 GNotKG (Senat, Beschluss vom 09.07.2015 – 34 Wx 136/15 = FGPrax 2015, 230). Der Grundstückswert liegt bei 1,7 Mio €.

21

3. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen vor, da die Rechtsfrage, ob § 878 BGB auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung aufgrund einstweiliger Verfügung anwendbar ist, bislang noch nicht höchstrichterlich entschieden ist.