

**Titel:**

**Kein Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs bei Abtretung der gesicherten Forderung vor Eintragung der Vormerkung**

**Normenketten:**

BGB § 242, § 398 S. 1, § 401, § 873, § 883, § 885

GBO § 22, § 29

**Leitsätze:**

1. Eine Vormerkung kann nicht auf den Zessionar übergehen, wenn die Abtretung vor der Eintragung der bereits für den Zedenten bewilligten Vormerkung erfolgt, da die Vormerkung im Zeitpunkt der Abtretung mangels Eintragung noch nicht entstanden war. Sie kann aber auch nicht in der Person des Zedenten entstehen, weil dieser im Zeitpunkt der Eintragung nicht mehr Rechtsinhaber des gesicherten Anspruchs ist und die Entstehung der Vormerkung die Identität von Gläubiger und Vormerkungsberechtigten voraussetzt. (Rn. 13 – 17) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Vormerkung stellt keine Vorstufe eines Rechts dar, sondern ist ein Sicherungsmittel eigener Art, das seinerseits Voraussetzung für die Entstehung für ein Anwartschaftsrecht sein kann. Die Regeln über Anwartschaftsrechte sind daher auf die Vormerkung nicht anwendbar. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Vormerkung, Grundbuchberichtigung, Abtretung, Anwartschaftsrecht, Sicherungsmittel, Insolvenzverfahren, Streitwertbemessung

**Vorinstanz:**

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

**Rechtsmittelinstanz:**

BGH vom -- – V ZR 89/26

**Tenor**

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 08.08.2025, Az. 10 O 6393/23, wird zurückgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Dieses Urteil sowie das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts München I sind vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch den Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.
4. Die Revision gegen dieses Urteil wird zugelassen. Zuständig ist der Bundesgerichtshof.

**Beschluss**

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf bis 850.000,00 € festgesetzt.

**Entscheidungsgründe**

I.

1

Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Zustimmung zu einer Berichtigung des Grundbuches hinsichtlich einer im Grundbuch eingetragenen Vormerkung in Anspruch und begehrt ferner die Feststellung, dass die Klägerin Inhaberin einer im Grundbuch eingetragenen Vormerkung ist. Der Beklagte ist Insolvenzverwalter über das Vermögen der A. GmbH (im Folgenden: Insolvenzsuldnerin).

2

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Feststellungen im Endurteil des Landgerichts München I vom 08.08.2025 (Bl. 126/134 d. LG-Akte) mit nachfolgenden Ergänzungen verwiesen.

### 3

Die Insolvenzschuldnerin stellte am 03.02.2021 beim Amtsgericht – Grundbuchamt – den Antrag auf Eintragung der Vormerkung (Anlage BK 2).] Die – der hiesigen Vormerkung zugrunde liegende – Werklohnforderung war Gegenstand der Klage der Klägerin gegen die Firma F. GmbH vor dem Landgericht München I. Diese Klage wurde mit Urteil vom 09.07.2025 abgewiesen.

### 4

Das Landgericht München I hat die hiesige Klage mit Endurteil vom 08.08.2025 abgewiesen. Das Urteil wurde dem Klägervertreter am 11.08.2025 zugestellt.

### 5

Die hiergegen gerichtete Berufung vom 10.09.2025 (eingegangen beim Oberlandesgericht am selben Tag), begründet mit Schriftsatz vom 12.11.2025 (Bl. 11/36 d. OLG-Akte, eingegangen beim Oberlandesgericht am selben Tag), verfolgt den erstinstanzlichen Klageantrag vollumfänglich weiter.

### 6

Die Klägerin beantragt,

1. Das Urteil des Landgerichts München I vom 08.08.2025 (Az.: 10 O 6393/23) wird aufgehoben.
2. Der Berufungsbeklagte wird verurteilt, seine Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs von T. des Amtsgerichts hinsichtlich des in Bd. X, Blatt XX, Flurstück ..., eingetragenen Grundstücks mit der postalischen Anschrift G. Straße in M. insofern zu erteilen, dass nicht die A. GmbH Inhaberin der in der Dritten Abteilung des Grundbuchs unter Lfd. Nr. 6 der Eintragungen eingetragenen Vormerkung ist, sondern die Berufungsklägerin.
3. Es wird festgestellt, dass nicht die A. GmbH, sondern die Berufungsklägerin Inhaberin der in der Dritten Abteilung des Grundbuchs unter der Lfd. Nr. 6 der Eintragungen eingetragenen Vormerkung des im Grundbuch von T. des Amtsgerichts in Band X, Blatt XX, Flurstück ..., eingetragenen Grundstücks mit der postalischen Anschrift G. Straße in M. ist.

### 7

Der Beklagte beantragt

die Berufung zurückzuweisen.

### 8

Hinsichtlich des Vortrags der Parteien im Berufungsrechtsstreit wird auf die gewechselten Schriftsätze verwiesen.

### 9

Der Senat hat mit Verfügung vom 12.02.2026 (Bl. 37/38 d. OLG-Akte) Hinweise gegeben und am 20.04.2026 mündlich verhandelt; auf das Verhandlungsprotokoll wird Bezug genommen.

### II.

### 10

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

### 11

1. Das Landgericht hat die Frage offengelassen, ob die Werklohnforderung von der Insolvenzschuldnerin an die Klägerin wirksam abgetreten wurde, da jedenfalls aufgrund der vom Beklagten erklärten Anfechtung nach § 134 InsO die Klägerin die Forderung samt Vormerkung an den Beklagten gemäß § 143 Abs. 1 S. 1 InsO zurückgewähren müsse. Dem etwaigen Anspruch auf Grundbuchberichtigung stehe daher der Einwand des § 242 BGB (dolo agit, qui petit quod, statim rediturus est) entgegen. Ob aufgrund der Feststellungen des Erstgerichts die Voraussetzungen des § 134 InsO vorliegend erfüllt sind, kann nach Ansicht des Senats offenbleiben. Offenbleiben kann ebenfalls, ob die streitgegenständliche Forderung wirksam an die Klägerin abgetreten wurde.

12

2. Der Klägerin steht schon deswegen kein Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs zu, da sie nie Inhaberin der Vormerkung geworden war.

13

Denn die Vormerkung war nicht wirksam entstanden, sodass sie auch nicht auf die Klägerin übergehen konnte.

14

a. Die rechtsgeschäftliche Übertragung einer Vormerkung als solcher ist rechtlich nicht möglich, und zwar weder isoliert noch gemeinsam mit dem gesicherten Anspruch. Nach § 398 S. 1 BGB kann eine Forderung von dem Gläubiger durch den Vertrag mit einem anderen übertragen, also abgetreten werden. Soweit die Forderung durch eine Vormerkung gesichert wird, geht die Vormerkung mit der Abtretung des gesicherten Anspruchs wegen der strengen Akzessorietät zum gesicherten Anspruch entsprechend § 401 BGB außerhalb des Grundbuchs kraft Gesetzes über (vgl. BGH, Urteil vom 17. Juni 1994 – V ZR 204/92, NJW 1994, 2947 f.; Urt. v. 9.12.2022 – V ZR 91/21, BeckRS 2022, 40727 Rn. 20, beckonline)

15

b. Grundsätzlich erfordert die Wirksamkeit der Vormerkung die Bewilligung (oder wie hier den Erlass einer einstweiligen Verfügung) sowie die Eintragung im Grundbuch, § 885 Abs. 1 S. 1 BGB. Vorliegend erfolgte die behauptete Abtretung vom 05.02.2021 zeitlich nach dem Eintragungsantrag, aber vor Eintragung der Vormerkung im Grundbuch am 23.02.2021.

16

aa. Nach einer in der Literatur vertretenen Meinung könne die Vormerkung, wenn die Abtretung vor der Eintragung der bereits für den Zedenten bewilligten Vormerkung erfolge, nicht auf den Zessionar übergehen, da sie im Zeitpunkt der Abtretung mangels Eintragung noch nicht entstanden gewesen sei. Sie könne aber auch nicht in der Person des Zedenten entstehen, weil dieser im Zeitpunkt der Eintragung nicht mehr Rechtsinhaber des gesicherten Anspruchs sei und die Entstehung der Vormerkung die Identität von Gläubiger und Vormerkungsberechtigten voraussetze (vgl. BeckOGK/Assmann, 1.11.2025, BGB § 883 Rn. 98; vgl. auch BGH, NJW 2009, 356, beckonline). Aus diesem Grund komme nur eine Entstehung in der Person des Zessionars in Betracht. Wenn die Bewilligung der Vormerkung bindend geworden sei, habe der Zedent bereits eine gesicherte Rechtsposition in Händen, die mit der Abtretung auf den Zessionar übergehe (§ 401 BGB). Dieser könne die Eintragung der Vormerkung zu seinen Gunsten durch Stellung des Eintragungsantrags, der Vorlage der Eintragungsbewilligung zugunsten des Zedenten sowie dem Nachweis der Abtretung in der Form des § 29 GBO herbeiführen. Sei bereits der Eintragungsantrag für den Zedenten gestellt, dürfe das Grundbuchamt bei Kenntnis der Abtretung die Vormerkung nicht mehr zugunsten des Zedenten eintragen, da diese Eintragung zur Unrichtigkeit des Grundbuchs führen würde. Habe der Zessionar bereits einen Umschreibungsantrag gestellt, habe das Grundbuchamt darauf hinzuwirken, dass er seinen Antrag auf einen Eintragungsantrag umstelle. Hat das Grundbuchamt keine Kenntnis von der Abtretung und trage es den Zedenten als Vormerkungsberechtigten ein, könne auch keine Vormerkung zugunsten des Zessionars entstehen, weil es für die Entstehung der Vormerkung an der Eintragung des Gläubigers des gesicherten Anspruchs fehle (BeckOGK/Assmann, 1.11.2025, BGB § 885 Rn. 157, beckonline; vgl. Staudinger/ Kessler (2026) BGB § 885, Rn. 41; vgl. zur Frage der materiellrechtlichen Berechtigung auch OLG Dresden, Urteil vom 26. Juli 1999 – 2 U 1390/99 –, juris). bb. Nach einer anderen Auffassung bleibe bei Zession des Anspruchs nach dem Eintragungsantrag die Bewilligung wirksam, wenn ihre Auslegung ergebe, dass der Anspruchsschuldner eine Bewilligung auch zugunsten des Rechtsnachfolgers des Zedenten abgeben wollte; dies sei bei einem abtretbaren Anspruch anzunehmen. Zur Eintragung des Zessionars bedürfe es allerdings eines entsprechenden Antrags und des Nachweises der Abtretung an ihn in der Form des § 29 GBO. Werde irrtümlich trotz Abtretung noch der Zedent eingetragen, erwerbe der Zessionar die Vormerkung auch in diesem Fall. Zur Begründung wird angeführt, durch die Bewilligung der Eintragung der Vormerkung entstehe ein Anwartschaftsrecht, das gemäß §§ 413, 401 BGB auf den Zessionar übergehe (vgl. MüKoBGB/Lettmaier, 9. Aufl. 2023, BGB § 885 Rn. 17, beckonline; Deimann, Rpfleger 2001, 583-585, wobei der Aufsatz von Deimann im Wesentlichen der Frage nachgeht, ob und ggf. welche Eintragung das Grundbuchamt vornehmen darf / muss).

17

cc. Der Senat schließt sich – jedenfalls für die hier vorliegende Konstellation, in der die Vormerkung nicht aufgrund einer Bewilligung, sondern aufgrund einer einstweiligen Verfügung in das Grundbuch eingetragen werden soll – der erstgenannten Ansicht an.

## 18

Die Lösung der letztgenannten Auffassung überzeugt nicht. Ein Anwartschaftsrecht – als wesensgleiches Minus zu Vollrecht – entsteht nicht nur bei bedingten Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäften, sondern immer dann, wenn von dem mehraktigen Entstehungstatbestand eines Rechtsgeschäfts bereits so viele Erfordernisse erfüllt sind, dass von einer gesicherten Rechtsposition des Erwerbers gesprochen werden kann, die der andere an der Entstehung des Rechts Beteiligte nicht mehr einseitig zu zerstören vermag (BGHZ 49, 197 (201) = NJW 1968, 493 (494); BGHZ 83, 395 (399) = NJW 1982, 1639 (1640); BGH NJW 1994, 3099 (3100); 1996, 1740 (1741); BeckOK BGB/Rövekamp, 76. Ed. 1.11.2025, BGB § 158 Rn. 26, beckonline).

## 19

Die Vormerkung stellt aber keine Vorstufe eines Rechts dar, sondern ist ein Sicherungsmittel eigener Art (vgl. RGZ 151, 389, 392; BGHZ 25, 16, 23; BGHZ 60, 46, 49; BayObLGZ 2000, 4, 6; KG NJW-RR 1999, 149, 150; Staudinger/Kesseler (2026) BGB § 883, Rn. 23; BeckOK GBO/Holzer, 60. Ed. 1.3.2026, GBO § 22 Rn. 33, beckonline), das seinerseits Voraussetzung für die Entstehung für ein Anwartschaftsrecht sein kann (vgl. Staudinger/C Heinze (2025) BGB § 873, Rn. 183 ff.). Die Regeln über Anwartschaftsrechte sind daher auf die Vormerkung nicht anwendbar.

## 20

dd. Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall die Eintragung nicht aufgrund einer Bewilligung des Anspruchsschuldners, sondern im Wege der gerichtlichen Durchsetzung mittels einstweiliger Verfügung erfolgt. Es fehlt insoweit bereits an einem Willen des Anspruchsschuldners, auch die Eintragungsbewilligung zugunsten der Klägerin abzugeben. Vortrag zu einer eventuellen Umschreibung des Titels nach § 727 ZPO liegt nicht vor.

## 21

ee. Selbst wenn man der letztgenannten Ansicht folgen wollte, besteht für die Klägerin im vorliegenden Fall – jedenfalls hinsichtlich des Berufungsantrags 2 – kein Rechtsschutzbedürfnis. Denn ihr steht die Möglichkeit offen, beim Grundbuchamt einen Antrag auf Umschreibung der Vormerkung zu stellen. Einer Bewilligung seitens des Beklagten bedarf es bei Nachweis der Unrichtigkeit nicht (§ 22 Abs. 1 S. 1 GBO, vgl. BeckOK GBO/Holzer, 60. Ed. 1.3.2026, GBO § 22 Rn. 33, beckonline; vgl. dazu auch BGH, Urteil vom 9. Dezember 2022 – V ZR 91/21 –, BGHZ 235, 277-295, Rn. 12).

## 22

3. Nur ergänzend gilt Folgendes:

## 23

Soweit die Klägerin im Rahmen der Berufungsbegründung vorbringt, der Abtretung der Forderung habe keine unentgeltliche Leistung zugrunde gelegen, denn die Forderung sei praktisch wirtschaftlich wertlos gewesen, was sich auch daran zeige, dass die Klägerin versucht habe, vor dem Landgericht München I die (abgetretene) Forderung durchzusetzen, und die Klage seitens des Landgerichts als unbegründet abgewiesen wurde, so ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der mit der Vormerkung gesicherten Hypothek um eine Bauhandwerkersicherungshypothek (§§ 650e, 1184 BGB) handelt. Diese ist als Sicherungshypothek streng akzessorisch (vgl. dazu BGH, Urteil vom 30. April 1985 – X ZR 34/84 –, Rn. 15, juris; MüKoBGB/Lieder, 9. Aufl. 2023, BGB § 1184 Rn. 5, beckonline). Der Unternehmer hat die vom Besteller geleistete Sicherheit zurückzugeben, sobald der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Forderungen des Unternehmers durch Erfüllung oder Aufrechnung erloschen sind, aber auch wenn die Vergütungsansprüche verjährt sind (BeckOGK/Mundt, 1.1.2026, BGB § 650f Rn. 197, beckonline). Besteht die Forderung nicht mehr, ist das Grundbuch im Hinblick auf die Sicherungshypothek (und damit auch im Hinblick auf die diese sichernde Vormerkung) unrichtig (vgl. BGH, Urteil vom 10. Dezember 2020 – IX ZR 24/20 –, Rn. 7, juris). Auf eine Übertragung der unrichtig eingetragenen Vormerkung hat die Klägerin aber keinen Anspruch.

## 24

4. Aus demselben Grund bleibt daher auch der Feststellungsantrag erfolglos.

**25**

5. Insoweit kann die Frage der Wirksamkeit der Anfechtung durch den Beklagten nach § 134 InsO – und damit auch die Problematik des § 119 Abs. 1 Nr. 7 GVG – offen bleiben.

## III.

**26**

Die Wertfestsetzung richtet sich vorliegend nach § 6 S. 1 ZPO. Bei der Vormerkung i.S.d. § 883 Abs. 1 BGB ist zu unterscheiden: Ist die Eintragung einer Vormerkung bzw. deren Bewilligung zu beurteilen, bemisst sich der Streitwert gemäß § 6 S. 1 Alt. 2, S. 2 ZPO nach dem Betrag der zugrunde liegenden Forderung. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Vormerkung als Sicherungsmittel eigener Art für einen schuldrechtlichen Anspruch auf dingliche Rechtsänderung vom Begriff der „Sicherstellung“ in § 6 S. 1 Hs. 2 ZPO erfasst wird (Musielak/Voit/Heinrich, 22. Aufl. 2025, ZPO § 3 Rn. 42, beckonline). Der Wert der Forderung beträgt nach dem Vorbringen der Klagepartei € 833.550,65. Für den Klageantrag Ziffer 1. (= Berufungsantrag 2.) ergibt sich der Streitwert daher aus der Höhe der Forderung. Eine nur anteilige Berücksichtigung kommt vorliegend – anders als im Fall einer Klage auf Löschung einer Vormerkung (vgl. BGH, Beschluss vom 25. 7. 2002 – V ZR 118/02 – NJW 2002, 3180, beckonline) – nicht in Betracht (vgl. Musielak/Voit/Heinrich, 22. Aufl. 2025, ZPO § 6 Rn. 6, 7, beckonline). Für den Klageantrag Ziffer 2. (= Berufungsantrag 3.) – Feststellung – bemisst der Senat keinen zusätzlichen Streitwert, da hier von wirtschaftlicher Identität des Rechtsschutzziels auszugehen ist, § 39 GKG (vgl. dazu Toussaint/Elzer, 56. Aufl. 2026, GKG § 39 Rn. 17, beckonline).

**27**

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 708 Nr. 10, § 711 ZPO (vgl. hierzu BGH, Beschluss vom 13.11.2014, NJW 2015, 77, 78, Randziffer 16).

## IV.

**28**

Die Revision war gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 ZPO zuzulassen, da die Frage, ob bei Abtretung der gesicherten Forderung vor Eintragung der Vormerkung der Zessionar (auch) die Vormerkung erwirbt, in der Rechtsprechung ungeklärt ist.

**29**

Die Zuständigkeit des BGH folgt aus Art. 11 BayAGGVG, § 8 Abs. 2 EGGVG, da vorliegend Bundesrecht betroffen ist.

-