

letzte Aktualisierung: 30.10.2025

OLG Frankfurt, Beschl. v. 26.3.2025 – 20 W 73/24, 20 W 74/24

BGB § 883

Grundbuchrechtlicher Bestimmtheitsgrundsatz; Sicherung des Anspruchs auf Eintragung mehrerer Grundschulden durch eine Vormerkung; vertraglicher Anspruch aus einheitlichem Lebenssachverhalt

Ausreichen einer einzigen Vormerkung bei vertraglichem Anspruch aus einheitlichem Lebenssachverhalt.

Gericht: **OLG Frankfurt 20. Zivilsenat**
Entscheidungsdatum: **26.03.2025**
Aktenzeichen: **20 W 73/24, 20 W 74/24**
ECLI: **ECLI:DE:OLGHE:2025:0326.20W73.24.00**
Dokumenttyp: **Beschluss**
Quelle: 
Norm: **§ 883 BGB**

Grundbuch: Ausreichen einziger Vormerkung bei vertraglichem Anspruch aus einheitlichem Lebenssachverhalt

☐ **Verfahrensgang**

vorgehend AG Dieburg, 10. April 2024, GH ..., Beschluss

Tenor

Die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung vom 08.03.2024 wird als unzulässig verworfen.

Auf die Beschwerde gegen den Beschluss vom 10.04.2024 wird dieser aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Antrag der Beteiligten vom 23.03.2023 nicht aus den Gründen dieses Beschlusses vom 10.04.2024 zurückzuweisen.

Gerichtskosten werden in beiden Beschwerdeverfahren nicht erhoben.

Gründe

I.

Die Beteiligte zu 1.) ist in Abt. ..., lfd. Nr. ..., des oben aufgeführten Grundbuchs als Eigentümerin des dort verzeichneten Grundbesitzes eingetragen. Mit Schreiben vom 23.03.2023 hat der Verfahrensbevollmächtigte seine notarielle Urkunde vom 16.03.2023, UVZ-Nr. ... (Bl. 1/2 ff. d. A.), auf deren Einzelheiten verwiesen wird, zum betroffenen Grundbuch eingereicht. Ausweislich § 2 dieser Urkunde hat die Beteiligte zu 1.) den in lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses des oben aufgeführten Grundbuchs eingetragenen Grundbesitz an die Beteiligten zu 2.) und 3.) zu je ½-Miteigentumsanteil übertragen; die Vertragsparteien haben die Auflassung erklärt. In § 3 hat sich die Beteiligte zu 1.) ein "Nießbrauchrecht" vorbehalten. § 3 Abs. 5 lautet: "Der Erwerber (= die Beteiligten zu 1.) und 2.) als künftiger Eigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Nießbraucher, im Rang vor dem Nießbrauch auf höchstpersönliches Verlangen des Nießbrauchers Grundschulden bis zur Gesamthöhe von EUR 100.000,00 samt bis zu 20 % jährlicher Zinsen ab Eintragung und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10 % zugunsten durch den Nießbraucher zu bezeichnender europäischer Kreditinstitute zu bestellen und bewilligt - und der Nießbraucher beantragt -, zur Sicherung dieser Verpflichtung im Rang vor dem Nießbrauch eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen. Zugleich erteilt er ihm eine nur aus wichtigem Grund widerrufliche Vollmacht zur Bestellung sol-

cher Grundschulden und zur dinglichen Vollstreckungsunterwerfung gegenüber dem jeweiligen Eigentümer gemäß § 800 ZPO, ebenso zur Vereinbarung der Sicherungsabrede, nicht jedoch zur persönlichen Vollstreckungsunterwerfung oder Schuldverpflichtung des Eigentümers gegenüber dem Gläubiger." In § 4 der Urkunde ist *darüber* hinaus ein Rückforderungsrecht geregelt und auch insoweit eine Vormerkung bewilligt und beantragt worden. Mit dem genannten Schreiben vom 23.03.2023 hat der Verfahrensbevollmächtigte unter Bezugnahme auf § 15 Abs. 2 GBO den Vollzug der Auflassung/Einigung, die Wahrung des "Nießbrauchsrechts" sowie der Vormerkung gemäß § 3 der Urkunde und die Wahrung des Rückforderungsrechts gemäß § 4 der Urkunde beantragt.

Auf eine Verfügung des Grundbuchamts vom 16.10.2023 (Bl. 1/3 d. A.) hat der Verfahrensbevollmächtigte mit Schreiben vom 01.12.2023 (Bl. 1/7 d. A.) klargestellt, dass die Vormerkung für die Beteiligte zu 1.) eingetragen werden solle und hat dies unter Bezugnahme auf "die Vollmacht" (wohl in § 10 der Urkunde) bewilligt und beantragt.

Durch weitere Verfügung vom 29.01.2024 (Bl. 1/10 d. A.) hat das Grundbuchamt aufgegeben, noch die Anzahl der mit der Vormerkung zu sichernden und noch zu bestellenden Grundschulden anzugeben und hat darauf hingewiesen, dass noch eine Ergänzung erforderlich sei, wenn die Grundschulden nebst dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO bestellt werden sollten.

Nach einer Mitteilung des Verfahrensbevollmächtigten mit Schreiben vom 23.02.2024 (Bl. 1/14 d. A.) hat das Grundbuchamt durch die angefochtene Zwischenverfügung vom 08.03.2024 (Bl. 1/15 ff. d. A.), auf deren Einzelheiten Bezug genommen wird, Hindernisse aufgezeigt, zu deren formgerechter Behebung es eine Frist gesetzt hat. Es hat darauf hingewiesen und dies im Einzelnen erläutert, dass eine Vormerkung für eine unbestimmte Anzahl von Rechten nicht möglich sei. Wenn an der Eintragung einer Vormerkung festgehalten werden solle, sei ein konkreter Betrag und die Anzahl der Grundpfandrechte (pro Vormerkung ein Grundpfandrecht) und ein Berechtigter anzugeben. Der Berechtigte solle in diesem Fall wohl der Nießbrauchsberechtigte sein.

Mit Schriftsatz des Verfahrensbevollmächtigten vom 20.03.2024 (Bl. 1/17 d. A.), auf den Bezug genommen wird, sind Einwendungen gegen die Ausführungen des Grundbuchamts in dieser Zwischenverfügung erhoben und vorsorglich Beschwerde eingelegt worden (= 20 W 73/24). Höchst hilfsweise hat der Verfahrensbevollmächtigte darin die Bewilligung in § 3 Abs. 5 der Urkunde dergestalt ergänzt, dass der zu sichernde Bewilligungsanspruch sich auch auf vollstreckbare Grundschulden gemäß § 800 ZPO beziehe; die Eintragung der Vormerkung werde insoweit vorsorglich bewilligt und beantragt.

Durch den ebenfalls angefochtenen Beschluss vom 10.04.2024 (Bl. 1/18 ff. d. A.), auf dessen Einzelheiten ebenfalls verwiesen wird, hat das Grundbuchamt den Antrag der Beteiligten vom 23.03.2023 auf Eintragung der Eigentumsumschreibung nebst eines "Nießbrauchsrechts", einer Vormerkung zur Sicherung des Rückforderungsrechts und einer Vormerkung zur Sicherung noch zu bestellender Grundschulden zurückgewiesen. Zur Begründung hat das Grundbuchamt im Wesentlichen ausgeführt, dass vorliegend lediglich die Art des Grundpfandrechts bestimmt sei, die Angaben zur Zahl und zum Umfang würden fehlen bzw. seien nicht ausreichend bestimmbar. Die hilfsweise Ergänzung der Bewilligung dahingehend, dass sich der Anspruch auch auf gemäß § 800 ZPO vollstreckbare Grundschulden beziehe, sei nicht bestimmt genug. Im Rahmen der Bestellung der Vormerkung müsse konkret angegeben werden, ob das zu sichernde Grundpfandrecht nach § 800 ZPO vollstreckbar sei. Die bestellte Vormerkung sei demnach nach Anzahl und Umfang nicht bestimmt genug. Die neben der Vormerkung beantragten Eintragungen seien vollzugsreif, jedoch sei der Antrag in seiner Gesamtheit aus den genannten Gründen zurückzuweisen.

Hiergegen ist mit Schriftsatz des Verfahrensbevollmächtigten vom 16.04.2024 (Bl. 1/20 ff. d. A.), auf den letztendlich verwiesen wird, ebenfalls Beschwerde eingelegt worden (= 20 W 74/24). Zur Begründung ist im Wesentlichen ausgeführt worden, dass die Angabe einer "Zahl" der zu sichernden Vormerkungen nicht erforderlich sei. Dies gerade deshalb, weil vorliegend durch die Vormerkung nicht unmittelbar die Eintragung einer Grundschuld gesichert werden solle, sondern der Anspruch des Versprechensempfängers gegen den Eigentümer auf Bewilligung von Grundpfandrechten. Eine Vormerkung könne zwar jeweils (nur) einen Anspruch sichern, dieser könne aber auf Bestellung mehrerer gleichartiger Rechte gerichtet werden.

Das Grundbuchamt hat beiden Beschwerden ausweislich seines Beschlusses vom 18.04.2024 (Bl. 1/22 ff. d. A.) nicht abgeholfen und hat sie dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. Der Verfahrensbevollmächtigte hat mit Schriftsatz vom 06.05.2024 (Bl. 1/28 ff. d. A.) ergänzend im Beschwerdeverfahren vorgetragen.

II.

Wie unter I. ausgeführt, sind dem Senat zwei Beschwerden zur Entscheidung angefallen, diejenige vom 20.03.2024 gegen die Zwischenverfügung vom 08.03.2024 (= 20 W 73/24) und diejenige vom 16.04.2024 gegen den Beschluss vom 10.04.2024 (= 20 W 74/24). Über beide Beschwerden kann als bloße Maßnahme der Vereinfachung ohne verfahrensrechtliche Folgen in einem Beschluss entschieden werden (vgl. BayObLGZ 2001, 190, zitiert nach juris).

Es handelt sich um Beschwerden der o. a. Beteiligten. Macht ein Notar - wie hier - nicht deutlich, für wen er gemäß § 15 Abs. 2 GBO Beschwerde einlegt, ist von einer Einlegung im Namen aller Antragsberechtigten auszugehen, falls sich nicht aus den Umständen etwas Anderes ergibt (vgl. etwa Senat MDR 2023, 160, zitiert nach juris; BeckOK GBO/Kramer, Stand: 01.03.2025, § 71 Rz. 227, je m. w. N.). Letzteres ist hier nicht der Fall.

Die Beschwerde vom 20.03.2024 gegen die Zwischenverfügung vom 08.03.2024 ist unzulässig.

Sie ist dies zwar nicht aus der vom Grundbuchamt im Nichtabhilfebeschluss angestellten Erwägung heraus. Eine bedingte bzw. vorsorglich eingelegte Beschwerde ist zulässig, wenn sie für den Fall erhoben wird, dass das Grundbuchamt seine Sachentscheidung, etwa durch Abhilfe, nicht ändert (vgl. Demharter, GBO, 33. Aufl., § 71 Rz. 25; Bauer/Schaub/Sellner, GBO, 5. Aufl., § 73 Rz. 20; OLG München Rpfleger 2015, 199, zitiert nach juris). In anderer Weise kann die Beschwerdeeinlegung mit Schreiben des Verfahrensbevollmächtigten vom 20.03.2024 nicht verstanden werden. Die Beschwerde ist jedoch wegen Wegfalls des Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig (geworden). Dabei kommt es nicht darauf an, ob die genannte Zwischenverfügung die Anforderungen des § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO erfüllt. Eine Aufhebung der Zwischenverfügung bringt nach erfolgter Ablehnung der Eintragung - hier durch den nachfolgenden Beschluss vom 10.04.2024 - nämlich keine Vorteile; ab diesem Zeitpunkt kann nur noch die Antragsablehnung angefochten werden (vgl. die Nachweise bei BeckOK GBO/Kramer, a.a.O., § 71 Rz. 116; Demharter, a.a.O., § 71 Rz. 34).

Eine andere Frage ist, ob das Grundbuchamt vor dem Hintergrund des § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO berechtigt war, trotz der mit der Beschwerde angefochtenen Zwischenverfügung den zugrunde liegenden Eintragungsantrag zurückzuweisen. Dies betrifft aber die Rechtmäßigkeit der Zurückweisung des Antrags und ändert nichts an der Unzulässigkeit der Beschwerde gegen die Zwischenverfügung.

Die Beschwerde gegen den Beschluss vom 10.04.2024 ist demgegenüber gemäß den §§ 71 Abs. 1, 73 GBO zulässig, da statthaft und formgerecht eingelegt.

Sie hat auch in der Sache Erfolg.

Unter Zugrundelegung des Rechtsstandpunkts des Grundbuchamts ist die Zurückweisung sämtlicher Eintragungsanträge vom 23.03.2023 im Ansatz nicht zu beanstanden. Ersichtlich sind die Anträge unter der zumindest stillschweigenden Bestimmung im Sinne des § 16 Abs. 2 GBO gestellt worden, dass die eine Eintragung nicht ohne die andere erfolgen soll, was anzunehmen ist, wenn - wie hier - zwischen den Anträgen ein innerer Zusammenhang rechtlicher oder wirtschaftlicher Natur besteht, der die Einheitlichkeit der Erledigung als gewollt vermuten lässt (vgl. die Nachweise bei Demharter, a.a.O., § 16 Rz. 11). Mit der Ablehnung des einen Antrags - hier: auf Eintragung der Vormerkung - muss daher auch der mit diesem verbundenen anderen Antrag abgelehnt werden (vgl. die Nachweise bei Demharter, a.a.O., § 16 Rz. 12). Die Beschwerde greift diesen Ansatz auch nicht an.

Der auf die Bewilligung in § 3 Abs. 5 der notariellen Urkunde vom 16.03.2023 gestützte Antrag auf Eintragung der Vormerkung durfte jedoch nicht aus den Gründen des angefochtenen Beschlusses zurückgewiesen werden.

Nicht gestützt ist die Zurückweisung im angefochtenen Beschluss allerdings auf die auf Seite 3 des Nichtabhilfebeschlusses angestellte Erwägung, dass die Bestellung mehrerer Grundschulden stets einzelne Ansprüche voraussetze. Im angefochtenen Beschluss wurde vielmehr lediglich auf die fehlenden Angaben zu Anzahl und Umfang der Grundpfandrechte - fünfter Absatz der "Begründung" - bzw. - in deren letztem Absatz - darauf abgestellt, dass "die bestellte Vormerkung (...) nach Anzahl und Umfang nicht bestimmt genug" sei. Dort wurde also offensichtlich noch davon ausgegangen, dass die Sicherung eines Anspruchs (nicht mehrerer Ansprüche) auf die Bestellung mehrerer Grundschulden durch eine Vormerkung grundsätzlich möglich ist, was auch der Fall ist. Auch aus der Zwischenverfügung vom 08.03.2023 wird anderweitiges nicht hinreichend deutlich.

Die Begründung einer Vormerkung und deren Eintragung im Grundbuch - um die es hier ausschließlich geht - erfordert gemäß § 883 Abs. 1 Satz 1 BGB zunächst das Vorhandensein eines sicherungsfähigen Anspruchs, welcher (u. a.) auf die Einräumung eines Rechts an einem Grundstück gerichtet ist. Nach weitgehend einhelliger Meinung kann eine einzige Vormerkung allerdings grundsätzlich nur dann genügen, wenn es sich auch nur um einen Anspruch handelt, weil mehrere verschiedene Ansprüche nicht durch eine einzige Vormerkung gesichert werden können, vielmehr ebenso viele Vormerkungen erfordern, wie Ansprüche gegeben sind (vgl. BayObLG DNotZ 2002, 293; Rpfleger 1999, 529; OLG Düsseldorf MDR 2010, 1147; OLG Hamm FGPrax 2014, 196; OLG München FGPrax 2017, 248; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rz. 1515a; Bauer/Schaub/Lieder, a.a.O., AT C Rz. 4; Demharter, a.a.O., Anh. § 44 Rz. 108; Grüneberg/Herrler, BGB, 84. Aufl., § 883 Rz. 5; Erman/Artz, BGB, 17. Aufl., § 883 Rz. 9). Nach wiederum ganz herrschender Auffassung ist ein einziger materiell-rechtlicher Anspruch gegeben, wenn ein einheitlicher Lebensvorgang zugrunde liegt, über den Anspruch nur einheitlich verfügt werden kann, er im Übrigen auch nur in einem Prozess und nicht in getrennten Prozessen eingeklagt werden kann. Ein vertraglicher Anspruch besteht, wenn der Lebenssachverhalt, aus dem der Anspruch abgeleitet wird, auf einem Vertrag beruht. Werden aufgrund eines Vertrags mehrere Gegenstände geschuldet, ist aber der Lebenssachverhalt, auf dem die Verpflichtung beruht, ein einheitlicher, so ist gleichwohl von einem einzigen materiell-rechtlichen Anspruch und nicht von mehreren rechtlich selbständigen Ansprüchen auszugehen. Nur wenn in einem Vertrag mehrere anspruchsbegründende Lebensvorgänge geregelt sind, liegen mehrere materiell-rechtliche Ansprüche vor (vgl. BayObLG DNotZ 2002, 293; OLG München FGPrax 2007, 64, zitiert nach juris; vgl. auch Bauer/Schaub/Lieder, a.a.O., AT C Rz. 4; Grüneberg/Herrler, a.a.O., § 883 Rz. 5; BeckOGK/Assmann, Stand: 01.02.2025, § 883 BGB Rz. 75.1; NK-BGB/Krause, BGB, 5. Aufl., § 883 Rz. 38;

nur für - hier nicht vorliegende - unterschiedliche Leistungsinhalte anders: OLG Hamm FGPrax 2014, 196, zitiert nach juris). Soll die Vormerkung einen Anspruch in diesem Sinne sichern, kann dieser dann auch auf die Bestellung mehrerer gleichartiger Rechte gerichtet sein (vgl. BayObLG DNotZ 2002, 293; OLG München FGPrax 2007, 64; Bauer/Schaub/Lieder, a.a.O., AT C Rz. 4; Demharter, a.a.O., Anh. § 44 Rz. 108c; BeckOGK/Assmann, a.a.O., § 883 BGB Rz. 75.1; NK-BGB/Krause, a.a.O., § 883 Rz. 38; Münchener Kommentar/Lettmaier, BGB, 9. Aufl., § 883 Rz. 15, 31; Giehl MittBayNot 2022, 158). In vergleichbaren Konstellationen, etwa im Bereich von Ansprüchen auf die jeweilige Erhöhung des Erbbauzinses und deren Sicherung durch mehrere Reallasten sowie Ansprüchen des Versprechensempfängers auf Bestellung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten für beliebig viele aufeinander folgende (vom Versprechensempfänger benannte) Dritte - die sog. Sukzessivberechtigung - ist die Möglichkeit der Sicherung durch eine Vormerkung auch durch den Bundesgerichtshof seit langem anerkannt (vgl. zu Ersterem etwa BGHZ 22, 220, zitiert nach juris; dazu Amann DNotZ 2007, 298 und Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 1830; vgl. zu Letzterem etwa BGHZ 28, 99 und die vielfältigen weiteren Nachweise bei Staudinger/Kessler, BGB, Neub. 2020, § 883 Rz. 72); der erkennende Senat hat sich dem bereits angeschlossen (zu Ersterem: Beschluss vom 16.01.2025, 20 W 224/23, n. v.; zu Letzterem: Senat Z Erb 2004, 350, zitiert nach juris). An dieser (herrschenden) Auffassung hält der Senat trotz der vereinzelt im Schrifttum (vgl. etwa Staudinger/Kessler, a.a.O., § 883 Rz. 72, aber dort auch Rz. 31; Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 1515a) dagegen vorgetragene Bedenken fest. Für die hier vorliegende Fallkonstellation ergibt sich nichts anderes.

Hier beruht der zu sichernde Anspruch der Beteiligten zu 1.) als Nießbraucherin - wie das Grundbuchamt ausweislich der Verfügung vom 08.03.2024 zu Recht annimmt - auf Bestellung und Bewilligung von Grundschulden gemäß § 3 Abs. 5 des notariellen Vertrags vom 16.03.2023 auf einem einheitlichen Lebenssachverhalt im obigen Sinn und ist auf gleichartige Gegenstände - die Bestellung und Bewilligung von Grundschulden - gerichtet. Bei seiner im Nichtabhilfebeschluss vertretenen abweichenden Auffassung, die auf die (fehlende) Möglichkeit einer einheitlichen Verfügung abstellt, wird nicht hinreichend zwischen Grundschulden und dem zugrundeliegenden Anspruch - um den es hier geht - differenziert.

Entgegen der Rechtsauffassung des Grundbuchamts steht dem Antrag auch der grundbuchrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz nicht entgegen. Dieser erfordert zwar, dass der zu sichernde Anspruch - das Grundbuchamt prüft ihn allerdings in Ansehung der Vormerkung einerseits und der zu sichernden Grundpfandrechte andererseits - nach Inhalt oder Gegenstand genügend bestimmt oder bestimmbar ist (BGH NJW 2002, 2461, zitiert nach juris; BGHZ 22, 220; Grüneberg/Herrler, a.a.O., § 883 Rz. 7; jurisPK-BGB/Stamm, Stand: 15.03.2023, § 883 Rz. 31; Bauer/Schaub/Lieder, a.a.O., AT C Rz. 7; BeckOK GBO/Kral, a.a.O., § 44 Rz. 69). Diesem Grundsatz ist hier Genüge getan.

Der Umstand, dass die Person(en) und die Zahl der Drittbegünstigten die durch die Beteiligte zu 1.) als Nießbraucherin zu bezeichnenden europäischen Kreditinstitute - noch nicht bekannt sind, steht der Eintragung der Vormerkung nicht entgegen, weil das grundbuchmäßige Erfordernis der genauen Bezeichnung des Anspruchsinhabers nur für den Versprechensempfänger - die Beteiligte zu 1.) als Nießbraucherin - und nicht für die Drittbegünstigten gilt (vgl. BGHZ 28, 99; OLG Nürnberg Rpfleger 2016, 472, zitiert nach juris und mit vielfältigen weiteren Nachweisen; jurisPK-BGB/Stamm, a.a.O., § 883 Rz. 32 Fn. 44). Vormerkbar ist von daher auch der Anspruch des Versprechensempfängers insoweit, als die Forderung auf Leistung an bereits benannte oder noch zu bestimmende Dritte gerichtet ist (Demharter, a.a.O., Anhang zu § 44 Rz. 100b; Grüneberg/Herrler, a.a.O., § 883 Rz. 7; Münchener Kommentar/Lettmaier, a.a.O., § 883 Rz. 43; § 885 Rz. 25; vgl. auch OLG München FGPrax 2012, 193; RNotZ 2016, 388; MittBayNot 2017, 586, je zitiert nach juris).

Ist also die Sicherung mehrerer Grundschulden durch eine Vormerkung zulässig und muss die Zahl der Drittbegünstigten nicht feststehen, ist der in der Bewilligung in § 3 Abs. 5 des notariellen Vertrags vom 16.03.2023 geregelte Anspruch insoweit hinreichend bestimmt. Der Benennung der genauen Anzahl etwa zu bestellender und zu bewilligender Grundschulden bedarf es mithin aus Bestimmtheitsgründen nicht. Zu Recht hat die Beschwerde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sich aus dem vom Grundbuchamt in Bezug genommenen Beschluss des OLG Hamm FGPrax 2010, 117 nichts anders ergibt; dieser verhält sich in den Gründen ausschließlich zu der (dort unbestimmten) Art des Grundpfandrechts (vgl. dazu auch Senat OLGR Frankfurt 2005, 735, zitiert nach juris).

Es bedarf entgegen dem Grundbuchamt auch nicht der Festlegung der genauen Höhe der jeweils zu bestellenden und zu bewilligenden Grundschulden. Ein durch Vormerkung zu sichernder Bestellungsanspruch ist bereits dann hinreichend bestimmt, wenn eine Vertragspartei erst später die Höhe der einzutragenden Grundschuld bzw. hier der Grundschulden nach § 315 BGB bestimmen soll und zum Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung die höchstmögliche Belastung des Grundbesitzes für Dritte erkennbar ist (vgl. OLG Nürnberg FGPrax 2012, 154, zitiert nach juris; BeckOK GBO/Kral, a.a.O., § 44 Rz. 69; Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 2263; jurisPK-BGB/Stamm, a.a.O., § 883 Rz. 32 Fn. 44; BeckOGK/Assmann, a.a.O., § 883 BGB Rz. 70, 70.1; § 885 Rz. 92; Staudinger/Kessler, a.a.O., § 883 Rz. 65; vgl. auch OLG Zweibrücken RPfeger 2013, 505, und zur Reallast BGH NJW 1995, 2780, je zitiert nach juris). Dem genügt die in der Bewilligung in § 3 Abs. 5 des notariellen Vertrags niedergelegte Regelung.

Letztendlich bedarf es in der hier maßgeblichen Bewilligung auch nicht der Angabe, ob und inwieweit etwa zu bestellende und zu bewilligende Grundschulden nach § 800 ZPO vollstreckbar sind; insoweit ist der Beschwerde zu folgen. Die darauf hinwirkende Verfügung des Grundbuchamts vom 29.01.2024 geht fehl.

In § 3 Abs. 5 der notariellen Urkunde haben der bzw. die (zukünftigen) Grundstückseigentümer der Nießbraucherin eine dort näher beschriebene Vollmacht (auch) zur dinglichen Vollstreckungsunterwerfung gegenüber dem jeweiligen Eigentümer gemäß § 800 ZPO im Hinblick auf die zu bestellenden Grundschulden erteilt.

Die - auch nach Eintragung einer Grundschuld zulässige - Unterwerfung erfolgt bei § 800 ZPO durch eine Prozess- (bzw. Verfahrens-)handlung, nicht durch eine Willenserklärung. Sie gehört nicht zum Inhalt des Rechts; der materielle Inhalt der Grundschuld wird mithin nicht verändert. Daraus folgt, dass die Unterwerfung im Falle des § 800 ZPO keine Verfügung über das Grundstück ist; sie nimmt nicht an der Vermutung nach § 891 BGB oder am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil. Ein Anspruch auf Unterwerfung kann auch nicht selbständig durch Vormerkung gemäß § 883 BGB gesichert werden. Insbesondere ist die (nachträgliche) Eintragung an keinerlei Zustimmungserfordernisse vor-, gleich- oder nachrangiger Gläubiger geknüpft (vgl. hierzu insgesamt die Nachweise bei Stein/Jonas/Kern, ZPO, 23. Aufl., § 800 Rz. 3; Wieczorek/Schütze/Paulus, ZPO, 5. Aufl., § 800 Rz. 6; Musielak/Voit/Lackmann, ZPO, 21. Aufl., § 800 Rz. 6; Zöllner/Geimer, ZPO, 35. Aufl., § 800 Rz. 9). Soll aber eine derartige verfahrensrechtliche Erklärung durch die bezeichnete Vollmacht ermöglicht werden, besteht nach alledem entgegen dem angefochtenen Beschluss keine Veranlassung und auch keine Notwendigkeit, bereits die Eintragung der Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf Bestellung und Bewilligung von Grundschulden von einer Bewilligung dahingehend abhängig zu machen, "ob das zu sichernde Grundpfandrecht nach § 800 ZPO vollstreckbar sei".

Soweit die Beschwerde Erfolg hat (= [20 W 74/24](#)), sind Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens in Anwendung der §§ 22, 25 GNotKG nicht zu erheben; für eine abweichende Gerichtsentscheidung besteht keine Veranlassung. Soweit die Beschwerde als unzulässig ver-

worfen wird (= 20 W 73/24), entspricht es billigem Ermessen gemäß § 81 Abs. 1 Satz 2 FamFG, von der Erhebung der Kosten abzusehen. Dass diese Beschwerde - die nach den obigen Ausführungen auch begründet gewesen wäre - wegen Wegfalls des Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig geworden ist, ist durch die Vorgehensweise des Grundbuchamts verursacht worden (vgl. dazu Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 456; Demharter, a.a.O., § 18 Rz. 36), das statt Vorlage der Beschwerde an das Grundbuchamt den zugrunde liegenden Eintragungsantrag ohne Weiteres zurückgewiesen hat.

Von daher bedarf es der Festsetzung eines Geschäftswerts für beide Beschwerdeverfahren nicht.

Soweit die Beschwerde als unzulässig verworfen wird, ist die Rechtsbeschwerde gegen diesen Beschluss nicht zuzulassen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind, § 78 GBO. Weder hat die Sache grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nicht gegeben, da gesetzlich nicht vorgesehen.