



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 60/25

vom

12. Februar 2026

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

StPO § 111f Abs. 2; ZPO § 932 Abs. 1 und 2

Eine in Vollziehung eines strafrechtlichen Vermögensarrests in das Grundbuch eingetragene Höchstbetragshypothek wandelt sich bei Vorliegen des Titels über die Arrestforderung nicht kraft Gesetzes in eine Zwangssicherungshypothek um; für die Umwandlung bedarf es vielmehr eines Ersuchens der für die Beitreibung der Forderung zuständigen Behörde an das Grundbuchamt und der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

BGH, Beschluss vom 12. Februar 2026 - V ZB 60/25 - OLG Frankfurt am Main
AG Kassel - Grundbuchamt -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 12. Februar 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp, die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Laube

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 9. September 2025 wird zurückgewiesen.

Gerichtskosten werden nicht erhoben. Die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen Auslagen des Beteiligten zu 2 in der Rechtsbeschwerdeinstanz werden der Beteiligten zu 1 auferlegt.

Gründe:

I.

- 1 Der Beteiligte zu 2 ist hälftiger Miteigentümer des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundbesitzes. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main verurteilte ihn am 28. Januar 2021 in einem Staatsschutzverfahren wegen Mordes zu einer lebenslangen Freiheitsstrafe und legte ihm im Umfang seiner Verurteilung die Kosten des Verfahrens auf. Mit Beschluss vom 16. Dezember 2021 ordnete es zur Sicherung der Vollstreckung der voraussichtlichen Kosten des Strafverfahrens einen Vermögensarrest in Höhe von 150.000 € in das bewegliche und unbewegliche Vermögen des Beteiligten zu 2 an. Auf Ersuchen des

Generalbundesanwalts beim Bundesgerichtshof wurde am 22. Dezember 2021 zugunsten der Beteiligten zu 1, der Bundesrepublik Deutschland, eine Höchstbetragshypothek in Höhe von bis zu 150.000 € zulasten des Miteigentumsanteils des Beteiligten zu 2 in das Grundbuch eingetragen. Im Jahre 2022 verwarf der Bundesgerichtshof die gegen das Urteil vom 28. Januar 2021 gerichteten Revisionen. Mit Schreiben vom 17. Januar 2025 teilte der Generalbundesanwalt mit, dass die Verfahrenskosten insgesamt 181.704,90 € betragen, und ersuchte das Grundbuchamt, die eingetragene Höchstbetragshypothek in eine Zwangssicherungshypothek umzuwandeln und zugunsten der Beteiligten zu 1 auf dem Miteigentumsanteil des Beteiligten zu 2 eine weitere Zwangssicherungshypothek in Höhe von 31.704,90 € einzutragen. Das Grundbuchamt nahm beide Eintragungen vor.

2 In einem ersten Beschwerdeverfahren wies das Oberlandesgericht das Grundbuchamt an, gegen die Eintragung der weiteren Zwangssicherungshypothek einen Widerspruch in das Grundbuch einzutragen. Die hiergegen gerichtete Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 wies der Senat mit Beschluss vom 16. Oktober 2025 (V ZB 28/25, NJW 2026, 321) zurück.

3 Im vorliegenden Verfahren hat das Oberlandesgericht das Grundbuchamt auf die Beschwerde des Beteiligten zu 2 angewiesen, in das Grundbuch einen Widerspruch gegen die Umwandlung der Höchstbetragshypothek in eine Zwangssicherungshypothek einzutragen. Mit ihrer zugelassenen Rechtsbeschwerde, deren Zurückweisung der Beteiligte zu 2 beantragt, will die Beteiligte zu 1 die Löschung des Widerspruchs erreichen.

II.

4 Das Beschwerdegericht meint, in das Grundbuch sei ein Amtswiderspruch einzutragen, weil das Grundbuchamt die Umwandlung der Höchstbetragshypothek in eine Zwangssicherungshypothek unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen habe. Stelle eine Behörde wie hier ein Ersuchen nach § 38 GBO, habe das Grundbuchamt unter anderem zu prüfen, ob die Behörde zur Stellung eines Ersuchens der in Rede stehenden Art abstrakt befugt sei. Eine solche Befugnis komme dem Generalbundesanwalt nicht zu. Sie folge nicht aus § 111k Abs. 1 Satz 2 StPO, da diese Vorschrift nur die zu dem Vollzug des Vermögensarrests erforderlichen Eintragungen betreffe. Vollzogen sei der Vermögensarrest aber bereits mit der Eintragung der Höchstbetragshypothek. Deren nachfolgende Umwandlung in eine Zwangssicherungshypothek gehöre nicht mehr zum Vollzug des Vermögensarrests, sondern stelle bereits eine Maßnahme zur Einziehung des Anspruchs dar und unterfalle damit dem Justizbeitreibungsgesetz. Vollstreckungsbehörden für die Beitreibung von Gerichtskosten seien nach § 2 Abs. 1 Satz 1 JBeitrG aber - von hier nicht vorliegenden Ausnahmen abgesehen - die Gerichtskassen. Durch die Eintragung sei das Grundbuch auch unrichtig geworden, denn bei Unzuständigkeit der ersuchenden Behörde entstehe die Zwangshypothek trotz Eintragung nicht und erfolge entsprechend auch keine wirksame Umwandlung der Höchstbetragshypothek. Eine solche Umwandlung finde bei Vorliegen eines rechtskräftigen Titels auch nicht ipso iure statt.

III.

5 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Das

Beschwerdegericht hat das Grundbuchamt zu Recht angewiesen, gegen die Umschreibung der Höchstbetragshypothek in eine Zwangssicherungshypothek einen Amtswiderspruch zu Gunsten des Beteiligten zu 2 einzutragen.

6 1. Nach § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO ist die Beschwerde gegen eine Eintragung, die unter dem Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs steht, grundsätzlich unzulässig. Sie kann aber nach § 71 Abs. 2 Satz 2 ZPO mit dem Ziel eingelegt werden, dass das Grundbuchamt angewiesen wird, nach § 53 GBO einen Widerspruch gegen die Unrichtigkeit des Grundbuchs einzutragen (vgl. Senat, Beschluss vom 7. November 2024 - V ZB 6/24, NJW 2025, 506 Rn. 7 mwN). Ein Widerspruch ist nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO von Amts wegen einzutragen, wenn das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist.

7 2. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

8 a) Das Grundbuchamt hat bei der Umwandlung der Höchstbetragshypothek in eine Zwangssicherungshypothek gesetzliche Vorschriften verletzt, weil die von ihm zu prüfenden (siehe hierzu Senat, Beschluss vom 16. Oktober 2025 - V ZB 28/25, WM 2025, 2294 Rn. 8) Voraussetzungen für ein Eintragungssuchen nach § 38 GBO nicht vorgelegen haben. Befugt im Sinne dieser Vorschrift ist eine Behörde, wenn eine gesetzliche Vorschrift ihr das Recht gibt, das Grundbuchamt um die in Rede stehende Eintragung zu ersuchen (vgl. Senat, Beschluss vom 13. Januar 1956 - V ZB 49/55, BGHZ 19, 355, 357 f. [juris Rn. 9]). Hieran fehlt es. Eine gesetzliche Regelung, die dem Generalbundesanwalt bei der - wie hier - isolierten Vollstreckung gerichtlicher Verfahrenskosten das Recht gibt, das Grundbuchamt um die Umwandlung einer Höchstbetragshypothek in eine Zwangssicherungshypothek zu ersuchen, gibt es nicht.

- 9 aa) Die Befugnis folgt nicht aus § 111k Abs. 1 StPO. Nach dieser Vorschrift werden Beschlagnahme und Vermögensarrest durch die Staatsanwaltschaft vollzogen (Satz 1). Die erforderlichen Eintragungen in das Grundbuch werden auf Ersuchen der Staatsanwaltschaft bewirkt (Satz 2). Der Vermögensarrest in ein Grundstück wird durch Eintragung einer Sicherungshypothek bewirkt (§ 111f Abs. 2 Satz 1 StPO i.V.m. § 932 ZPO). Dabei ist nach § 932 Abs. 1 Satz 1 ZPO der für die Abwendungsbefugnis des Schuldners nach § 923 ZPO festgestellte Geldbetrag als der Höchstbetrag zu bezeichnen, für den das Grundstück oder die Berechtigung haftet. Mit der Eintragung der Arresthypothek in Form der Höchstbetragshypothek ist der Vermögensarrest somit vollzogen (vgl. MüKoStPO/Bittmann, 2. Aufl., § 111f Rn. 19). Bei der Umwandlung (§ 1186 BGB) der Höchstbetragshypothek (§ 1190 BGB) in eine Zwangssicherungshypothek (§ 867 ZPO) handelt es sich nicht mehr um eine Maßnahme zur Vollziehung des Arrests, sondern bereits um eine Maßnahme zur Einziehung der festgesetzten Kosten. Die Zuständigkeit für die Einziehung der Kosten von Strafverfahren richtet sich nicht nach der Strafprozessordnung, sondern nach dem Justizbeitreibungsgesetz.
- 10 bb) Nach den Vorschriften des Justizbeitreibungsgesetzes ist der Generalbundesanwalt nur in beschränktem Umfang für die Beitreibung der Kosten von Strafverfahren zuständig. Für die hier in Rede stehende isolierte Vollstreckung von gerichtlichen Verfahrenskosten besteht eine solche Zuständigkeit nicht (vgl. näher Senat, Beschluss vom 16. Oktober 2025 - V ZB 28/25, WM 2025, 2294 Rn. 12 ff.).
- 11 b) Zu Recht geht das Beschwerdegericht davon aus, dass durch die unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommene Eintragung das Grundbuch unrichtig geworden ist.

- 12 aa) Liegen die von dem Grundbuchamt zu prüfenden Voraussetzungen für ein Ersuchen nach § 38 GBO auf Eintragung einer Zwangssicherungshypothek nicht vor, ist die gleichwohl vorgenommene Eintragung unwirksam mit der Folge, dass die Hypothek nicht gemäß § 867 Abs. 1 Satz 2 ZPO entsteht (vgl. Senat, Beschluss vom 16. Oktober 2025 - V ZB 28/25, WM 2025, 2294 Rn. 18). Das gilt gleichermaßen für die - wie hier - im Wege der Umwandlung in das Grundbuch eingetragene Zwangssicherungshypothek.
- 13 bb) Soweit die Rechtsbeschwerde meint, das Grundbuch sei durch die Eintragung der Umwandlung nicht unrichtig geworden, weil sich die Höchstbetragshypothek mit der Festsetzung der Kosten gegenüber dem Beteiligten zu 2 von selbst in eine Zwangssicherungshypothek umgewandelt habe, trifft dies nicht zu.
- 14 (1) Wie bereits dargelegt, bietet die Höchstbetragssicherungshypothek als Arresthypothek dem Gläubiger lediglich eine Sicherheit, aber noch keine Befriedigungsmöglichkeit. Die Zwangsvollstreckung in das Grundstück ermöglicht erst die Zwangssicherungshypothek (vgl. §§ 866, 867 ZPO), sobald der Gläubiger gegen den Eigentümer einen Titel auf Duldung der Zwangsvollstreckung wegen der zuerkannten Forderung erlangt hat (§ 1147 BGB). Wie der Bundesgerichtshof bereits entschieden hat, führt das Vorliegen eines rechtskräftigen Titels über die Arrestforderung aber nicht dazu, dass aus der Arresthypothek kraft Gesetzes eine Zwangshypothek wird. Vielmehr muss der Arrestgläubiger, nachdem er einen Titel über die gesicherte Forderung erwirkt hat, zunächst seine Arresthypothek in eine Zwangshypothek - mit dem Rang der Arresthypothek - umwandeln lassen, und zwar entweder durch Einigung (§§ 877, 873, 1186 BGB) oder im Vollstreckungswege (vgl. § 867 Abs. 1, § 932 Abs. 2 ZPO) auf Antrag gegenüber dem Grundbuchamt unter Vorlage des Schuldtitels, der die Einigung und Eintragungsbewilligung des Grundstückseigentümers ersetzt, jeweils in

Verbindung mit der Eintragung in das Grundbuch (vgl. zum Ganzen BGH, Urteil vom 15. April 1997 - IX ZR 112/96, NJW 1997, 3230 [juris Rn. 39]). Dem folgt die übrige Rechtsprechung und die zivilrechtliche Literatur - soweit ersichtlich - einheitlich (vgl. etwa OLG Köln, FGPrax 2004, 100, 101 f. [juris Rn. 20 f.]; Wieczorek/Schütze/Thümmel, ZPO, 5. Aufl., § 932 Rn. 14; MüKoZPO/Drescher, 7. Aufl., § 932 Rn. 12; Zöllner/G. Vollkommer, ZPO, 36. Aufl., § 932 Rn. 4; BeckOK ZPO/Elzer [1.12.2025], § 932 Rn. 58; Anders/Gehle/Becker, ZPO, 84. Aufl., § 932 Rn. 6).

15 (2) Für die vorliegend beantragte Umwandlung gilt nichts anderes. Eine in Vollziehung eines strafrechtlichen Vermögensarrests in das Grundbuch eingetragene Höchstbetragshypothek wandelt sich bei Vorliegen des Titels über die Arrestforderung nicht kraft Gesetzes in eine Zwangssicherungshypothek um; für die Umwandlung bedarf es vielmehr eines Ersuchens der für die Beitreibung der Forderung zuständigen Behörde an das Grundbuchamt und der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

16 (a) Die Strafprozessordnung stellt für diese Umwandlung keine von der Zivilprozessordnung abweichenden Regeln auf. Vielmehr sollen nach § 111f Abs. 2 Satz 2 StPO die §§ 928 bis 932 ZPO sinngemäß gelten; davon umfasst ist die Verweisung in § 932 Abs. 2 ZPO auf die Regelungen des § 867 Abs. 1 und 2 ZPO über die Zwangshypothek. Zwar befreit § 38 GBO die Behörde von dem Erfordernis, mit dem Antrag auf Eintragung einer Zwangssicherungshypothek den vollstreckbaren Schudtitel vorzulegen (vgl. schon Senat, Beschluss vom 14. Juli 1951 - V ZB 4/51, BGHZ 3, 140, 142, 147), hier also die Festsetzung von Verfahrenskosten gegenüber dem Beteiligten zu 2 in Höhe von 181.704,90 € (vgl. § 464b StPO). Das Gesetz bietet aber keine Anhaltspunkte für die Annahme, dass es nicht einmal eines solchen Ersuchens bedarf und sich die Umwandlung der Höchstbetragshypothek in eine Zwangssicherungshypothek außerhalb des

Grundbuchs vollzieht, sobald die Kostenfestsetzung erfolgt ist, was zur Folge hätte, dass das Grundbuch kraft Gesetzes unrichtig würde.

17 Ohne dass es darauf ankäme, ist auch nicht erkennbar, dass die automatische Umwandlung der Höchstbetragshypothek in eine Zwangssicherungshypothek für die vollstreckende Behörde nennenswerte Vorteile hätte. Denn sie müsste das hierdurch unrichtig gewordene Grundbuch zunächst berichtigen lassen, um aus der - außerhalb des Grundbuchs entstandenen - Zwangssicherungshypothek die Zwangsversteigerung betreiben zu können.

18 Soweit die Rechtsbeschwerde die Ansicht vertritt, das Umwandlungserfordernis führe bei zwischenzeitlicher Veräußerung des Grundstücks zu Schwierigkeiten, teilt der Senat diese Sorge nicht. Denn die Eintragung der Sicherungshypothek gemäß § 111f Abs. 2 StPO i.V.m. § 932 ZPO hat nach § 111f Abs. 4, § 111h Abs. 1 Satz 1 StPO die Wirkung eines Veräußerungsverbots gemäß § 136 BGB, das ebenfalls in das Grundbuch einzutragen ist (vgl. Senat, Beschluss vom 21. November 2019 - V ZB 75/18, NJW-RR 2020, 339 Rn. 5 aE) und somit auch den gutgläubigen Erwerb des Grundstücks nach § 892 BGB ausschließt.

19 (b) Soweit die Rechtsbeschwerde auf Literaturstimmen verweist, die von einer automatischen Umwandlung der Höchstbetragshypothek ausgehen, führt dies zu keiner anderen Bewertung.

20 (aa) Zunächst beziehen sich die von der Rechtsbeschwerde herangezogenen Fundstellen in der strafrechtlichen Literatur teils nur allgemein auf den Übergang von der Arrest- zur Vollstreckungspfändung, ohne insoweit zwischen beweglichen Sachen und Grundstücken zu unterscheiden (so etwa Johann in Löwe-Rosenberg, StPO, 28. Aufl., § 111j Rn. 42; Heine in Satzger/Schluckebier/Werner, StPO, 6. Aufl., § 111j Rn. 19; BeckOK StPO/Huber [1.1.2026], § 111e

Rn. 26 jeweils zum Wertersatz). Eine solche Unterscheidung ist indes geboten. Denn bei einem Arrest von beweglichen Gegenständen ist auch in der zivilrechtlichen Rechtsprechung und Literatur anerkannt, dass sich das Arrestpfandrecht mit der Erlangung eines vollstreckbaren Titels über die Arrestforderung (und Vorliegen der weiteren Vollstreckungsvoraussetzungen) kraft Gesetzes ohne weitere Pfändung in ein Vollstreckungspfandrecht umwandelt (vgl. RGZ 121, 349, 351 f.), bzw. - genauer - dass zu der Sicherungsfunktion des Arrestpfandrechts die Verwertungsfunktion hinzutritt (vgl. Stein/Jonas/Bruns, ZPO, 23. Aufl., § 930 Rn. 11; MüKoZPO/Drescher, 7. Aufl., § 930 Rn. 10; BeckOK ZPO/Elzer [1.12.2025], § 930 Rn. 35) oder das Arrestpfandrecht zu einem Vollstreckungspfandrecht „erstarkt“ (so Wieczorek/Schütze/Thümmel, ZPO, 5. Aufl., § 930 Rn. 12). Dies lässt sich auf Grundstücke schon deswegen nicht übertragen, weil ein Vollstreckungspfandrecht nur bei der Mobilienvollstreckung entsteht (vgl. Senat, Beschluss vom 28. Mai 2020 - V ZB 56/19, NJW 2020, 2337 Rn. 10). Das Erstarken eines Arrestpfandrechts zu einem Vollstreckungspfandrecht bei beweglichen Sachen kann überdies der Umwandlung einer Arresthypothek in eine Zwangssicherungshypothek auch deshalb nicht gleichgestellt werden, weil es eine dem Grundbuch vergleichbare Publizität rechtlicher Änderungen bei Mobilien nicht gibt.

21 (bb) Soweit sich die von der Rechtsbeschwerde angeführte Literatur (auch) auf die Umwandlung der Arresthypothek in eine Zwangssicherungshypothek bezieht, wird die Rechtsansicht, diese Umwandlung vollziehe sich kraft Gesetzes, nicht näher begründet (vgl. etwa SK-StPO/Rogall/Schumann, 6. Aufl., § 111f Rn. 11; MüKoStPO/Bittmann, 2. Aufl., § 111j Rn. 58; Schmitt/Köhler, StPO, 68. Aufl., § 111e Rn. 17). Teilweise wird als Beleg auf die Gesetzesbegründung zu § 111h StPO Bezug genommen (so etwa bei KK-StPO/Spillecke, 9. Aufl., § 111h Rn. 5). Diese verweist aber wiederum ihrerseits nur auf eine Kommentarstelle (BT-Drucks. 18/9525 S. 78 mit MüKoStPO/Bittmann, 1. Aufl., § 111d Rn. 17), in der es lediglich heißt, „[d]ie rechtskräftige Zuerkennung der

Arrestforderung führt zur Umwandlung der Arrest- in eine Zwangshypothek“. Hieraus ergibt sich schon nicht eindeutig, dass die Umwandlung (auch) im Falle der Arresthypothek kraft Gesetzes ohne Ersuchen an das Grundbuchamt erfolgen soll. Erst recht lässt sich der Fundstelle keine Begründung für eine solche automatische Umwandlung entnehmen.

22 (cc) Überdies wird auch in der Literatur zu den §§ 111b ff. StPO teilweise davon ausgegangen, dass die Umwandlung der Arresthypothek in eine Zwangssicherungshypothek nicht kraft Gesetzes, sondern nur auf Ersuchen der Behörde erfolgt (vgl. etwa Savini, RpfIStud 2025, 36, 38 sowie Rönna, Vermögensabschöpfung, 2. Aufl., Rn. 209: „die Arresthypothek in eine Zwangshypothek umwandeln lassen kann“). Dies wird auch damit begründet, dass die strafprozessualen Vorschriften keinen normativen Anknüpfungspunkt dafür bieten, von der Rechtsauffassung der zivilprozessualen Rechtsprechung und Literatur zu § 932 ZPO für das Strafprozessrecht abzuweichen (so zutreffend El-Ghazi in Hilgendorf/Kudlich/Valerius, Handbuch des Strafrechts, Bd. 8, § 35 Rn. 103). Dem ist aus Sicht des Senats nichts hinzuzufügen.

IV.

23 Die Kostenentscheidung beruht auf § 84 FamFG, § 2 Abs. 1 Satz 1
GNotKG.

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Laube

Vorinstanzen:

AG Kassel, Entscheidung vom 27.01.2025 - KS-6850-24 -

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 09.09.2025 - 20 W 110/25 -