

Arbeitsgemeinschaft Zivilrecht:

Arrest und einstweilige Verfügung

Bernhard Bender lässt auf dem ihm gehörenden Grundstück in Mannheim, Schlossallee 13, ein neues Einfamilienhaus errichten, das er mit seiner Familie zu Wohnzwecken nutzen will. Im Zuge der Neubauarbeiten erteilt er der Kohler Gartenbau GmbH den Auftrag, die Hofffläche des Grundstücks mit Betonverbundsteinen zu pflastern. Als Vergütung wird ein Pauschalpreis von 15.000 Euro vereinbart.

Die Auftragnehmerin führt die Arbeiten Anfang März 2026 aus. Kurz vor Fertigstellung – etwa 80 % der Hofffläche ist bereits gepflastert – erfährt der Geschäftsführer der Auftragnehmerin, Karl Kohler, von einem Nachbarn des Bender, dass dieser gegenüber Bekannten des Öfteren angedeutet habe, er habe sich beim Neubau übernommen und müsse das Anwesen wohl verkaufen. Mehrere Interessenten hätten das Objekt bereits besichtigt. Man munkle zudem, Bender wolle seinen Wohnsitz ins Ausland verlegen.

Als Kohler den Bender darauf anspricht, reagiert dieser ausweichend. Kohlers Forderungen nach einer Abschlagszahlung für die bereits geleisteten Arbeiten weist Bender als unbegründet zurück; er sehe keinen Anlass, die Vergütung zu zahlen, bevor die Arbeiten vollständig fertiggestellt seien.

Kohler gibt sich damit nicht zufrieden. Er stellt die Arbeiten am Grundstück ein und fragt Rechtsanwalt Renz, welche rechtlichen Möglichkeiten er hat, um die Erfüllung seiner Vergütungsforderung sicherzustellen.

a) Was wird der Rechtsanwalt raten?

b) Nach Beratung stellt Rechtsanwalt Renz im Namen und Auftrag der Kohler GmbH beim Landgericht Mannheim einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung. Als Anlage reicht er eine von Karl Kohler unterzeichnete Versicherung an Eides Statt mit folgendem Wortlaut ein:

„Ich habe den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung sorgfältig durchgelesen. Die darin enthaltenen tatsächlichen Angaben entsprechen durchweg der Wahrheit.“

Das Gericht äußert Bedenken gegen den Erlass der einstweiligen Verfügung. Rechtsanwalt Renz teilt dem Gericht mit, dass er keinen Grund sehe, an dem Antrag etwas zu ändern. Wie wird das Gericht entscheiden?

c) Nach Behebung der beanstandeten formalen Mängel erlässt das Gericht am 19.03.2026 die beantragte einstweilige Verfügung durch Beschluss.

(1) Was kann Bender dagegen unternehmen?

(2) Nach Beratung durch einen Rechtsanwalt entschließt sich Bender dazu, die einstweilige Verfügung in der Sache nicht anzugreifen. Er fragt ergänzend, ob es die Möglichkeit gebe, die Kosten des Verfügungsverfahrens der Kohler GmbH aufzuerlegen; schließlich habe diese ihn nie außergerichtlich zur Bewilligung einer Vormerkung aufgefordert. Was wird der Anwalt raten?

- (3) Die einstweilige Verfügung wird Rechtsanwalt Renz am 20.03.2026 zugestellt. Einen Tag später erleidet Renz, der seine Kanzlei allein betreibt, eine schwere Erkrankung. Er liegt für mehrere Wochen auf der Intensivstation und kann sich erst am 23.04.2026 um einen Vertreter kümmern. Dieser lässt die einstweilige Verfügung am 27.04.2026 zustellen. Zugleich beantragt er beim Grundbuchamt die Eintragung der Vormerkung.

Wie wird das Grundbuchamt entscheiden?

- (4) Die einstweilige Verfügung wird Bender am 19.04.2026 zugestellt. Am gleichen Tag wird die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch beantragt.

Auf Antrag des Bender ordnet das Gericht an, dass die Kohler GmbH bis spätestens 12.06.2026 Klage in der Hauptsache zu erheben habe. Innerhalb der Frist geht keine Klageschrift bei Gericht ein. Mit Anwaltsschriftsatz vom 22.06.2026 lässt Bender die Aufhebung der einstweiligen Verfügung wegen nicht rechtzeitiger Klageerhebung beantragen. Das Gericht bestimmt Termin zur mündlichen Verhandlung über diesen Antrag auf den 09.07.2026.

Am 29.06.2026 reicht Rechtsanwalt Renz die Hauptsacheklage der Kohler GmbH bei Gericht ein. Die Klage wird am 08.07.2026 zugestellt.

Wie hat das Gericht über den Aufhebungsantrag zu entscheiden?

- d) Unmittelbar nach dem Gespräch mit Kohler geht Bender zu einem Rechtsanwalt und äußert die Besorgnis, dass Kohler wohl gerichtlich gegen ihn vorgehen wolle. Bender fragt, ob man schon im Voraus etwas dagegen unternehmen könne.

Was wird der Anwalt raten?