

letzte Aktualisierung: 29.9.2025

OLG Jena, Beschl. v. 4.8.2025 – 3 W 106/25

BGB § 883

Pfändung eines Anwartschaftsrecht; kein Vermerk der Pfändung bei im Grundbuch eingetragener Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung

Die Pfändung des dinglichen Anwartschaftsrechts des Auflassungsempfängers kann nicht bei einer für ihn im Grundbuch eingetragenen Vormerkung zur Sicherung des Übereignungsanspruchs vermerkt werden.

Gründe

I.

Mit Urkunde des Notars M. vom 12.03.2021 (Urk.-Nr. [..]) kaufte Herr W. (im folgenden Käufer) die in den im Betreff bezeichneten Grundbüchern jeweils unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses gebuchten Teileigentumseinheiten von dem eingetragenen Eigentümer; in der Urkunde wurde die Auflassung erklärt und die Eintragung entsprechender Auflassungsvormerkungen bewilligt. Der Käufer handelte dabei zugleich im eigenen Namen und als vollmachtloser Vertreter des Eigentümers, der die Erklärungen des Käufers am 08.04.2021 in notariell beglaubigter Form genehmigte. Für den Käufer wurde in den beiden Grundbüchern jeweils unter lfd. Nr. 5 der zweiten Abteilung am 20.04.2021 eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

Die Antragstellerin ersuchte das Grundbuchamt mit Antrag vom 16.05.2024, eingegangen am 24.05.2024, „die Pfändung der Auflassungsvormerkung“ in die Grundbücher einzutragen, weil sie das aus der durch den Käufer aus der Auflassung erworbene Anwartschaftsrecht gepfändet habe. Dem Antrag war eine Ausfertigung eines von der Antragstellerin am 27.03.2024 gegen den Käufer erlassenen Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses wegen einer Forderung von 409,60 € (Gerichts-, Beitreibungs- und Verfahrenskosten) sowie die Zustellungsurkunde über dessen Zustellung an den Käufer beigelegt. Gepfändet wurde „das angebliche Vermögensrecht, das der Schuldner als Anwartschaftsrecht aus der Auflassung erworben hat, die am 12.03.2021 zu Urkunde ... erklärt wurde“.

Das Grundbuchamt wies den Antrag - nach vorherigem rechtlichen Hinweis - mit Beschluss vom 19.02.2025 zurück. Die Eintragung der Pfändung des dinglichen Anwartschaftsrechts bei der Vormerkung sei nicht zulässig, weil die Vormerkung nicht das Anwartschaftsrecht, sondern vielmehr den aus dem Kaufvertrag resultierenden schuldrechtlichen Anspruch auf Eigentumsverschaffung sichere. Bei der Vormerkung könnten nur solche Rechtsänderungen vermerkt werden, die diesen schuldrechtlichen Anspruch betreffen. Das dingliche Anwartschaftsrecht sei selbst nicht im Grundbuch eintragungsfähig; daher könnten auch keine Rechtsänderungen im Grundbuch eingetragen werden, die sich auf das Anwartschaftsrecht beziehen. Eine Auslegung dahin, dass mit dem vorgelegten Beschluss auch der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch auf Eigentumsverschaffung gepfändet wurde, komme nicht in Betracht.

Dagegen richtet sich die Beschwerde der Antragstellerin, die die Rechtsauffassung des Grundbuchamts unter Verweis auf gegenteilige Meinungen im Schrifttum für unzutreffend hält; wegen der Einzelheiten nimmt der Senat Bezug auf die Beschwerdeschrift vom 27.02.2025. Das Grundbuchamt hat der Beschwerde mit Beschluss vom 27.03.2025 nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht vorgelegt.

II.

Die Beschwerde ist nach den §§ 71 ff. GBO an sich statthaft und auch sonst zulässig. In der Sache hat sie keinen Erfolg.

1. Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers kann nach soweit ersichtlich einhelliger Auffassung als Vermögensrecht des Schuldners gepfändet werden, und zwar entweder isoliert oder auch gemeinsam mit der Pfändung des schuldrechtlichen Anspruchs auf

Eigentumsverschaffung (OLG Frankfurt Rpfleger 1997, 152 ff. m.w.N.). Es entsteht, wenn die Auflassung erklärt und entweder der Eintragungsantrag vom Erwerber beim Grundbuchamt gestellt oder eine Auflassungsvormerkung (§ 883 BGB) für den Erwerber eingetragen ist, da in beiden Fällen eine einseitige Zerstörung der Rechtsposition des Erwerbers durch den Veräußerer nicht mehr möglich ist (BGHZ 83, 395 ff.; OLG Frankfurt, a.a.O. jeweils m.w.N.). Die Pfändung eines solchen Anwartschaftsrechts wird gemäß § 857 ZPO bewirkt; sie wird mit Zustellung des Pfändungsbeschlusses an den Auflassungsempfänger wirksam, während es einer Zustellung an den Veräußerer nicht bedarf (BGHZ 49, 197 ff.; Zöller/Seibel, ZPO, § 848 Rn. 13).

Nach diesen Grundsätzen ist im vorliegenden Fall ein pfändbares Anwartschaftsrecht des Käufers entstanden. Die Auflassungserklärung ergibt sich - dem Grundbuchamt jeweils in der Form des § 29 Abs. 1 GBO nachgewiesen - aus der Urkunde vom 12.03.2021 im Zusammenhang mit der Genehmigungserklärung vom 08.04.2021; die Eintragung der Vormerkung ist Inhalt des Grundbuchs selbst. Die Pfändung des Anwartschaftsrechts wurde durch die Antragstellerin durch den Beschluss vom 27.03.2024 und dessen Zustellung an den Käufer am 02.04.2024 bewirkt. Sie ist als Vollstreckungsbehörde (§ 1 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 JBeitrG) gemäß § 6 Abs. 2 S. 2 JBeitrG bei der Zwangsvollstreckung in Forderungen und andere Vermögensrechte für den Erlass des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses zuständig.

2. Wurde der durch Kaufvertrag begründete schuldrechtliche Anspruch auf Übertragung des Eigentums gepfändet und ist für diesen gepfändeten Anspruch eine Vormerkung eingetragen, kann nach soweit ersichtlich einhelliger Auffassung die Pfändung, die die Vormerkung als unselbständiges Nebenrecht kraft Gesetzes (§ 401 BGB) erfasst, bei dieser im Wege der Berichtigung vermerkt werden (BGH Rpfleger 2015, 461 ff. für die rechtsgeschäftliche Verpfändung; BayObLG Rpfleger 1985, 58 ff.; OLG Frankfurt, aaO; Staudinger/Diehn (2020) BGB § 925 Rn. 127 jeweils m.w.N.). Das Grundbuchamt geht indessen zutreffend davon aus, dass im vorliegenden Fall allein das Anwartschaftsrecht des Käufers, nicht aber der schuldrechtliche Anspruch auf Eigentumsverschaffung Gegenstand der ausgebrachten Pfändung ist. Das ergibt sich aus dem klaren nicht auslegungsfähigen Inhalt des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses; auch die Antragstellerin selbst macht nicht geltend, neben der Anwartschaft auch den Anspruch auf Eigentumsverschaffung gepfändet zu haben, was ohne weiteres möglich gewesen wäre. Abgesehen davon hätte es, wie bereits das Grundbuchamt zutreffend ausgeführt hat, für die Pfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs der Zustellung des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses an den Drittschuldner, also den Verkäufer, bedurft (OLG Frankfurt, aaO), die dem Grundbuchamt nicht nachgewiesen ist. Die Pfändung nur des Anwartschaftsrechts erfasst auch nicht von vornherein den schuldrechtlichen Anspruch und umgekehrt, weil es sich um selbständige Vermögensrechte handelt (OLG Hamm Rpfleger 2008, 190 ff. m.w.N.).

3. Ob auch die Anwartschaftspfändung bei der Vormerkung eingetragen werden kann, ist umstritten. Mehrheitlich wird dies - in der Regel ohne weitere Begründung - bejaht (OLG Rostock FGPrax 2016, 15 f.; BayObLG, Beschluss vom 28.11.1996, 2 Z BR 81/96, juris; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 10.08.2007, I - 3 Wx 145/07, juris; J. Schmidt in: jurisPK-BGB, § 1274 Rn. 21; Müko BGB/Schäfer, § 1274 Rn. 37; Demharter, GBO, Anh. zu § 26 Rn. 55; Wilsch in BeckOK GBO, Pfändung im Grundbuchverfahren Rn. 53b; Zöller/Seibel, aaO, § 848 Rn. 13; Hoche NJW 1955, 931/933; Vollkommer Rpfleger 1969, 409/411). Teilweise wird die Eintragungsfähigkeit damit begründet, dass, wenn das pfändbare Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers erst durch die Eintragung der Vormerkung entsteht, auch die

Verpfändung dieses Anwartschaftsrechts eingetragen werden kann, damit seine Löschung oder sein Verlust ohne Zustimmung des Pfändungsgläubigers ausgeschlossen bleiben (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, Rn. 1601, 1594). Dem wird insbesondere im Schrifttum entgegen gehalten, dass der Eintragungsfähigkeit der dingliche Charakter des Anwartschaftsrechts, seine fehlende Eintragungsfähigkeit sowie die streng akzessorische Abhängigkeit der Vormerkung vom schuldrechtlichen Übereignungsanspruch, die nur diesen, nicht aber das Anwartschaftsrecht sichere, entgegen stehe (Staudinger/Diehn, aaO, § 925 Rn. 129; Grüneberg/Herrler, BGB, § 927 Rn. 27; Keller/Munzig, KEHE Grundbuchrecht, § 5 Rechtslage zwischen Auflassung und Eintragung Rn. 29, § 20 GBO Rn. 132; Meikel/Böttcher, GBO, § 20 Rn. 180; Beck OK ZPO/Riedel, § 848 Rn. 21.1.; Eickmann Rpfleger 1981, 200; Münzberg Rpfleger 1985, 306/307; offen gelassen von OLG Frankfurt, aaO).

Das hält ebenso wie das Grundbuchamt auch der Senat für zutreffend. Die Anwartschaft des Auflassungsempfängers ist im Grundbuch nicht eintragungsfähig, dem entsprechend erfolgt auch ihre rechtsgeschäftliche Übertragung durch Auflassung, aber ohne Grundbucheintragung (BGHZ 49, 197 ff.). Auch die Pfändung wird wie oben ausgeführt durch Erlass des Pfändungsbeschlusses und dessen Zustellung an den Auflassungsempfänger bewirkt, ohne dass es einer Grundbucheintragung bedarf. Der Eintragungsfähigkeit der Verpfändung steht daher entgegen, dass ein eintragungsfähiges gepfändetes Recht gar nicht vorhanden ist. Das Grundbuch erweist sich mithin durch die fehlende Eintragung der Pfändung nicht als unrichtig im Sinne von § 22 GBO. Zwar ist auch der schuldrechtliche Eigentumsverschaffungsanspruch, zu dessen Sicherung eine Vormerkung eingetragen ist, als solcher nicht im Grundbuch eintragungsfähig. Die allgemein anerkannte Zulässigkeit der Eintragung eines auf diesen Anspruch bezogenen Pfändungsvermerks bei der Vormerkung im Wege der Grundbuchberichtigung folgt aber daraus, dass es sich bei der Vormerkung um ein streng akzessorisches unselbständiges Nebenrecht des Eigentumsverschaffungsanspruchs handelt, das kraft Gesetzes (§ 401 BGB) von der Pfändung erfasst wird. Daran fehlt es in Bezug auf die Anwartschaft des Auflassungsempfängers. Die Vormerkung kann zwar - neben anderen Voraussetzungen - dazu führen, dass eine verkehrsfähige und damit pfändbare Anwartschaft überhaupt erst entsteht (siehe oben II.1.). Das ändert aber nichts daran, dass die Vormerkung nicht die Anwartschaft sichert und mit ihr auch im Übrigen in keiner rechtlichen Verbindung steht, die dazu führt, dass sie von der Pfändung des Anwartschaftsrechts mit erfasst wird; die Anwartschaft einerseits und der Eigentumsverschaffungsanspruch nebst Vormerkung andererseits können vielmehr ein unterschiedliches rechtliches Schicksal haben (Staudinger/Diehn, aaO Rn. 127; Meikel/Böttcher, aaO, Rn. 180). Dieses Argument ist daher nicht geeignet, die Eintragungsfähigkeit zu begründen (aA Schöner/Stöber, aaO, Rn. 1601, 1594). Das gilt erst Recht für die in diesem Zusammenhang befürchtete Löschung des Anwartschaftsrechts ohne Zustimmung des Pfändungsgläubigers, weil das Anwartschaftsrecht im Grundbuch gar nicht eingetragen und damit auch nicht gelöscht werden kann. Mangels Eintragung im Grundbuch kommt auch ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb der Anwartschaft nicht Betracht; der Erwerber einer solchen mit einem Pfandrecht belasteten Anwartschaft erwirbt sie vielmehr mit dieser Belastung, auch wenn er sie nicht kennt (Staudinger/Diehn, aaO, Rn. 129).

III.

Eine Kostenentscheidung für das Beschwerdeverfahren ist nicht veranlasst, weil die Antragstellerin von der Zahlung von Gerichtskosten befreit ist (§ 2 Abs. 1 S. 1 GNotKG) und andere Beteiligte nicht vorhanden sind; daher kommt die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten nicht in Betracht. Der Senat hat die Rechtsbeschwerde zugelassen, weil die Rechtsfrage, ob die Pfändung der Anwartschaft des Auflassungsempfängers im

Grundbuch eintragungsfähig ist, angesichts des dargestellten Meinungsstreits in Rechtsprechung und Literatur grundsätzliche Bedeutung hat, § 78 Abs. 2 Nr. 1 GBO.