

letzte Aktualisierung: 23.2.2016

OLG Rostock, 21.8.2015 - 3 W 173/13

GBO § 53 Abs. 1 S. 1; BGB §§ 401, 883

**Eintragung der Pfändung eines Anwartschaftsrechts ins Grundbuch bei
Eigentumsvormerkung erst nach nachgewiesener Auflassung möglich**

1. Da eine Vormerkung selbst nicht gepfändet werden kann, sondern nur der durch sie gesicherte Anspruch, kommt es für die Wirkung der Pfändung darauf an, ob der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch von der Pfändung betroffen ist.
2. Die Pfändung des Anwartschaftsrechts kann bei der Eigentumsvormerkung erst dann im Grundbuch eingetragen werden, wenn die Auflassung in grundbuchrechtlicher Form nachgewiesen ist.

Pfändung einer Rückauflassungsvormerkung

1. Da eine Vormerkung selbst nicht gepfändet werden kann, sondern nur der durch sie gesicherte Anspruch, kommt es für die Wirkung der Pfändung darauf an, ob der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch von der Pfändung betroffen ist.
2. Die Pfändung des Anwartschaftsrechts kann bei der Eigentumsvormerkung erst dann im Grundbuch eingetragen werden, wenn die Auflassung in grundbuchrechtlicher Form nachgewiesen ist.

OLG Rostock 3. Zivilsenat, Beschluss vom 21.08.2015, 3 W 173/13

§ 315 Abs 3 BGB

Tenor

Die Beschwerde des Beteiligten vom 27.11.2013 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Anklam - Grundbuchamt - vom 18.11.2013 wird auf Kosten des Beteiligten als unzulässig verworfen.

Gründe

- 1 Die Bescherde ist unzulässig. Zwar ist eine gemäß § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO darauf gerichtete Beschwerde, das Grundbuchamt anzuweisen, einen Amtswiderspruch im Grundbuch einzutragen, grundsätzlich zulässig. Das setzt jedoch voraus, dass der Beschwerdeführer auch beschwerdeberechtigt ist. Zur Einlegung der Beschwerde mit dem Ziel der Eintragung eines Amtswiderspruchs ist derjenige berechtigt, zu dessen Gunsten der Widerspruch gebucht werden müsste. So wäre derjenige, zu dessen Gunsten eine Pfändung im Grundbuch vermerkt ist, zur Beschwerde berechtigt, wenn das von der Pfändung betroffene Recht gelöscht worden ist (vgl. zur Beschwerdeberechtigung: Demharter, GBO, 29. Aufl., § 71 Rn. 69). Die hiernach zur Beschwerde berechtigenden Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben, denn zugunsten des Beteiligten ist ein Widerspruch nicht zu buchen.
- 2 Gegen die Eintragung der Löschung der Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch von H., Blatt 20617, und der Abtretung der mit der Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch von A., Blatt 1178, gesicherten Ansprüche an G. B. ist ein Amtswiderspruch im Grundbuch nicht einzutragen. Gemäß § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO ist ein Amtswiderspruch dann einzutragen, wenn die Eintragung, gegen welche er sich richtet, aufgrund einer Rechtsverletzung erfolgt ist und das Grundbuch hierdurch unrichtig geworden ist. Hiernach ist der Beteiligte zur Beschwerde nur berechtigt, wenn seine Pfändung sich auch auf die Vormerkung bzw. das durch sie gesicherte Recht erstreckt und er deshalb in seinen Rechten berührt wird.
- 3 Da eine Vormerkung selbst nicht gepfändet werden kann, sondern nur der durch sie gesicherte Anspruch, kommt es für die Wirkung der Pfändung darauf an, ob der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch von der Pfändung

betroffen ist. Nur dann wird die Vormerkung von der Pfändung miterfasst (Palandt/Bassenge, BGB, 74. Aufl., § 885 Rn. 18). Dabei kann die Vormerkung regelmäßig nur dazu dienen, einen schuldrechtlichen Anspruch zu sichern (Palandt/Bassenge, a.a.O., § 883, Rn. 1). Demnach wird durch die Eigentumsvormerkung der schuldrechtliche Eigentumsverschaffungsanspruch des Vormerkungsberechtigten gesichert. Dieser aber ist durch die Pfändungs- und Überweisungsbeschlüsse des Amtsgerichts Anklam vom 28.10.2009 (51 M 717/09) und vom 16.12.2009 (51 M 841/09) nicht erfasst.

- 4 Im Beschluss vom 28.10.2009 (51 M 717/09) heißt es:
- 5 "Der angebliche Anspruch des Schuldners auf Eintragung als Eigentümer des in A. gelegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts Anklam Blatt 617 im Bestandsverzeichnis als lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks aufgrund der ihm vom Eigentümer erklärtene Rückauflassung (Das Anwartschaftsrecht des Grundstückskäufers nach Rückauflassungserklärung aber vor Eintragung im Grundbuch)..."
- 6 Eine gleichlautende Formulierung findet sich im Beschluss vom 16.12.2009 (51 M 841/09) für das im Grundbuch Blatt 1178 eingetragene Grundstück. Ihrem Wortlaut nach also sprechen die Pfändungs- und Überweisungsbeschlüsse nur die Pfändung eines Anwartschaftsrechts an der Eigentumsübertragung des jeweils betroffenen Grundstücks aus. Die Pfändung eines Anwartschaftsrechts erstreckt sich jedoch nicht auf den schuldrechtlichen Eigentumsverschaffungsanspruch (OLG Hamm, Beschl. v. 13.09.2007, 15 W 298/07, FGPrax 2008, 9 = FamRZ 2008, 1075; OLG München, Beschl. v. 07.04.2010, 34 Wx 35/10, NotBZ 2010, 469; Demharter, a.a.O., Anhang zu § 26 Rn. 56). Deshalb kann die Pfändung des Anwartschaftsrechts bei der Eigentumsvormerkung auch erst dann im Grundbuch eingetragen werden, wenn die Auflassung in grundbuchrechtlicher Form nachgewiesen ist (Demharter, a.a.O., Anhang zu § 26 Rn. 55). Vor einer Auflassung kommt lediglich die Pfändung des schuldrechtlichen Anspruchs auf Eigentumsverschaffung in Betracht (Demharter, a.a.O., Anhang zu § 26 Rn. 53). Insoweit sich aber die Pfändung des Anwartschaftsrechts nicht auf den schuldrechtlichen Eigentumsverschaffungsanspruch erstreckt, kann der Pfändungs- und Überweisungsbeschluss die Eigentumsvormerkung auch nur dann berühren, wenn er den schuldrechtlichen Eigentumsverschaffungsanspruch als zusätzlicher und gesonderter Gegenstand der Pfändung ausweist. Das ist vorliegend nicht der Fall.
- 7 Vielmehr kann vorliegend eine Berührung der Vormerkung durch die Pfändungs- und Überweisungsbeschlüsse schon deshalb ausgeschlossen werden, weil eine Rückauflassung nicht erklärt worden ist. § 2 des notariellen Vertrages vom 10.08.1998 regelt lediglich einen schuldrechtlichen Rückübertragungsanspruch, der zudem unter Bedingungen gestellt ist, deren Eintreten nicht erkennbar ist. So würde der Rückübertragungsanspruch erfordern, dass der Rückauflassungsberechtigte ihn auch geltend macht. Das scheidet betreffend das im Grundbuch Blatt 20617 eingetragene Grundstück schon deshalb aus, weil der Rückauflassungsberechtigte auf diesen durch die Vormerkung gesicherten Anspruch ausdrücklich verzichtet hat, was zur Löschung der Vormerkung geführt hat.

- 8 Auch ein anderweitiges berechtigtes Interesse des Beteiligten an der Eintragung eines Widerspruchs betreffend die Löschung bzw. die Abtretung des gesicherten schuldrechtlichen Eigentumsverschaffungsanspruchs, welches sich auf die Pfändungen stützen ließe, ist nicht ersichtlich.
- 9 Soweit der Beteiligte die Echtheit des Ausweisdokuments, welches der Rückauflassungsberechtigte vor dem Notar Dr. G. im Termin vom 07.12.2009 vorgelegt hat und damit auch die Identität seiner Person anzweifelt, ist dies vom Grundbuchamt nicht weiter aufzuklären und nachzuprüfen. Vielmehr kommt der notariellen Urkunde betreffend die Feststellungen zur Person entsprechende Beweiskraft zu (Demharter, a.a.O., § 29 Rn. 40), die das Erfordernis der Überprüfung der Richtigkeit jedenfalls im Grundbuchverfahren ausschließt.
- 10 Die Kostenentscheidung folgt aus § 84 FamFG.