

Ein Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 (sowie §§ 24 a, 25, 25 a) BBauG und § 17 StBauFG kommt zwar — was nunmehr auch die Beschwerdeführerin einräumt — auch dann in Betracht, wenn ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück verkauft wird (BGHZ 90, 174/176 [= MittBayNot 1984, 89]; vgl. auch BayObLGZ 1985 Nr. 48). Das Verlangen des Grundbuchamts nach Vorlage eines Zeugnisses über die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 5 Satz 3 BBauG) ist aber nicht gerechtfertigt, weil sich schon aus der dem Grundbuchamt vorliegenden Urkunde ergibt, daß ein Vorkaufsfall zugunsten der Gemeinde nicht eingetreten ist. Der Verkauf des Miteigentumsanteils an einen Miteigentümer löst nämlich den Vorkaufsfall nicht aus (§ 24 Abs. 4 Satz 2 BBauG, § 504 BGB).

a) Nach § 24 Abs. 5 Satz 2 BBauG darf das Grundbuchamt einen Eigentumswechsel nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen gemeindlicher Vorkaufsrechte nachgewiesen ist. Wenn ein Vorkaufsrecht nicht besteht oder wenn es nicht ausgeübt wird, hat die Gemeinde nach Satz 3 dieser Vorschrift ein Zeugnis darüber auszustellen. Dieses Zeugnis soll den Beteiligten die Möglichkeit geben, dem Grundbuchamt gegenüber den in Satz 2 geforderten Nachweis zu führen. Weder dem Wortlaut noch dem Zusammenhang der beiden Sätze kann entnommen werden, daß der Nachweis nur durch dieses Zeugnis geführt werden kann. Es kann sich für das Grundbuchamt schon aus dem zu vollziehenden notariellen Vertrag ergeben, daß ein Vorkaufsfall nicht vorliegt und die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde von vornherein ausgeschlossen ist. In diesem Fall bedarf es keines (weiteren) Nachweises dafür, daß ein Vorkaufsrecht nicht bestehe oder daß es nicht ausgeübt werde. Das Verlangen des Grundbuchamts nach einem gemeindlichen Zeugnis des in § 24 Abs. 5 Satz 3 bezeichneten Inhalts ist dann auch nicht gerechtfertigt. Denn darauf, ob die öffentlich-rechtlichen (planungsrechtlichen) Voraussetzungen für die Entstehung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gegeben sind, kommt es dann nicht mehr an.

Mit diesen Erwägungen hat der Bundesgerichtshof das Verlangen des Grundbuchamts nach Vorlage eines Negativzeugnisses dann für nicht gerechtfertigt erklärt, wenn sich aus den dem Grundbuchamt vorliegenden Urkunden ergibt, daß der zu vollziehenden Auflassung kein Kauf, sondern ein anderes Vertragsverhältnis (etwa ein Schenkungsversprechen) zugrunde liegt (BGHZ 73, 12 ff. [= DNotZ 1979, 168]; ebenso Senatsbeschlüsse vom 22.2.1979 BReg. 2 Z 87/77 und 2 Z 4/78 und vom 26.2.1979 BReg. 2 Z 25/78 und schon OLG Bremen MittBayNot 1978, 81; OLG Frankfurt MittRhNot 1978, 38; OLG Köln MittRhNot 1978, 54; OLG Celle nach *Otto*, Rpfleger 1978, 293/296; *Horber* GBO 16. Aufl. Anm. 6 N b, *Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann* Grundbuchrecht 3. Aufl. Rdnr. 225, je zu § 20; *Haegeler/Schöner/Stöber* Grundbuchrecht 7. Aufl. Rdnr. 2260 g; a. A. OLG Oldenburg Rpfleger 1977, 366 und 1978, 318 und wohl auch *Schrödter* BBauG 4. Aufl. § 24 Rdnr. 3).

b) Dieselben Grundsätze gelten, wenn ein Miteigentümer seinen Anteil an dem Grundstück an einen anderen Miteigentümer verkauft und aufläßt.

Auch in diesem Fall ist der Eintritt des Vorkaufsfalles zugunsten der Gemeinde ausgeschlossen. Nach § 504 BGB kann der Berechtigte das Vorkaufsrecht ausüben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag abgeschlossen hat. Der Miteigentümer, der den Anteil eines anderen Miteigentümers erwirbt, ist aber nicht Dritter im Sinne dieser Vorschrift (BGHZ 13, 133/139, 141; *Palandt* BGB 44. Aufl.

Anm. 2 c, *Staudinger* BGB 12. Aufl. Rdnr. 30, 31, Münch-Komm BGB Rdnr. 23, BGB-RGRK 12. Aufl. Rdnr. 8, *Soergel* BGB 10. Aufl. Rdnr. 4, *Erman* BGB 7. Aufl. Rdnr. 9, je zu § 504; vgl. auch BGHZ 48, 1 ff.; BGH DNotZ 1957, 654 und 1970, 423; a. A. *Wolff/Raiser* Sachenrecht 10. Bearbeitung § 126 V 1 Fn 25 S. 503). Ebenso ist es beim gemeindlichen Vorkaufsrecht nach dem Bundesbaugesetz und dem Städtebauförderungsgesetz. Das Bundesbaugesetz hat die Entstehungsvoraussetzungen des gemeindlichen Vorkaufsrechts unter öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten selbständig geregelt, lehnt sich aber hinsichtlich des Vorkaufsfalles und der Ausübung des Vorkaufsrechts eng an die zivilrechtlichen Vorschriften an (BGH NJW 1972, 488; BGHZ 90, 174/178). § 504 BGB gilt auch hier (§ 24 Abs. 4 Satz 2 BBauG; § 24 a Satz 3, § 25 Abs. 1 Satz 2 2. Halbsatz, § 25 a Satz 2 BBauG; § 17 Abs. 1 Satz 2 StBauFG). Die Gemeinde kann kein Vorkaufsrecht ausüben, wenn ein Miteigentümer seinen Anteil an einen anderen Miteigentümer verkauft (ebenso OLG Oldenburg Rpfleger 1977, 310/311; OLG Celle nach Rpfleger 1978, 295; KG Rpfleger 1979, 62/63 [= MittBayNot 1979, 42 = DNotZ 1979, 420]; *Baumgart* DNotZ 1978, 93/97; *Schrödter* Rdnr. 3, von *Brauchitsch* BBauG 3. Aufl. Rdnr. 1, *Zinkahn/Bielenberg* BBauG letzte ErgLfg. April 1985 Rdnr. 10, *Brügelmann/Roos* BBauG letzte ErgLfg. April 1985 Rdnr. 8, *Battis/Krauzberger/Löhr* BBauG Rdnr. 6, je zu § 24).

Daß im vorliegenden Fall aus den eben genannten Gründen ein Vorkaufsfall für die Gemeinde nicht ausgelöst wurde, kann das Grundbuchamt aus den ihm vorliegenden Urkunden ohne weiteres selbst feststellen. Deshalb ist ein weiterer Nachweis durch ein Zeugnis der Gemeinde nach § 24 Abs. 5 Satz 3 BBauG entbehrlich (OLG Oldenburg, OLG Celle, KG, OLG Frankfurt, je aaO). Die Gefahr, daß die Beteiligten das gemeindliche Vorkaufsrecht zu umgehen versuchen, ist beim Verkauf an einen Miteigentümer sogar wesentlich geringer als beim Vollzug eines Schenkungs- oder sonstigen Überlassungsvertrages.

3. BGB § 1020 (Gesetzliches Schuldverhältnis bei Dienstbarkeiten)

§ 1020 BGB begründet ein gesetzliches Schuldverhältnis zwischen den Eigentümern des herrschenden und des dienenden Grundstückes, für das § 278 BGB gilt.

BGH, Urteil vom 28.6.1985 — V ZR 111/84 — mitgeteilt von *D. Bundschuh*, Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Zu Lasten der Im Eigentum des Klägers stehenden Parzellen 91/3 und 91/4 der Gemarkung W. ist im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) eingetragen, durch die dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle 169/91, Gemarkung W., die Befugnis eingeräumt wird, einen 3 m breiten Streifen zum Gehen, Reiten, Fahren und Viehtreiben zu benutzen. Eigentümerin des herrschenden Grundstückes war bis November 1982 die Beklagte, die ihren Besitz verpachtet hatte.

Der Kläger hat die Beklagte auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch genommen. Er hat vorgetragen, der Pächter der Beklagten habe den Weg unnötigerweise mit schweren Fahrzeugen befahren, so daß tiefe Spuren entstanden seien. So habe der Pächter am 30. und 31. Januar 1980 den Weg mit schweren Jauchewagen befahren. Dadurch sei ein Schaden von 1 500 DM entstanden. Weitere Schäden seien durch Vorfälle in der Zeit von 1970 bis Sommer 1982 entstanden.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben. Mit der vom Oberlandesgericht wegen des aus den Vorfällen vom 30. und 31. Januar 1980 hergeleiteten Schadensersatzanspruchs zugelassenen Revision hatte der Kläger

zunächst seinen vollen Klageanspruch weiterverfolgt. In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hat er dann das Rechtsmittel, soweit es nicht zugelassen worden ist, zurückgenommen. Die zugelassene Revision führt zur Aufhebung und Zurückweisung.

Aus den Gründen:

I. ...

II. 1. Hinsichtlich des Zahlungsanspruchs in Höhe von 1 500 DM nebst Rechtshängigkeitszinsen hat das Berufungsgericht ausgeführt, eine Ersatzpflicht der Beklagten aus §§ 823, 831 BGB entfalle, da der Pächter nicht ihr Verrichtungsgehilfe gewesen sei. Dem Kläger stehe aber auch kein Ersatzanspruch aus § 1020 i. V. m. § 278 BGB zu, weil zwischen den Parteien kein Schuldverhältnis bestehe, das zu einer Haftung der Beklagten für Handlungen ihres Pächters führen könne.

2. Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg:

a) Rechtsfehlerfrei — auch von der Revision nicht angegriffen — hat das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch wegen Eigentumsverletzung gegen die Beklagte nach den §§ 823, 831 BGB verneint, da der Pächter den Schaden am Eigentum des Klägers nicht als Verrichtungsgehilfe der Verpächterin herbeigeführt hat.

b) Eine Ersatzpflicht aus § 1020 i. V. m. § 278 BGB (aus dem Gesichtspunkt einer positiven Forderungsverletzung) setzt voraus, daß zwischen dem Kläger als Eigentümer des belasteten Grundstücks und der Beklagten als Eigentümerin des herrschenden Grundstücks ein Schuldverhältnis mit einem sich aus § 1020 BGB ergebenden Inhalt besteht, in dessen Rahmen sich die Beklagte zur Erfüllung einer Schonungspflicht des Pächters als ihres Erfüllungsgehilfen bedient hätte.

Die Frage, ob bei einer Grunddienstbarkeit zwischen den Eigentümern der beteiligten Grundstücke ein derartiges — gesetzliches — Schuldverhältnis besteht, ist umstritten (bejahend: vgl. KG NJW 1973, 1129; MünchKomm-Falckenberg, § 1018 Rdnr. 9, § 1020 Rdnr. 2; Staudinger/Ring, BGB 12. Aufl. § 1020 Rdnr. 1; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 1020 Rdnrn. 1 und 3; Erman/Ronke, BGB 7. Aufl. Vor § 1020 Rdnr. 1; Palandt/Bassenge, BGB 44. Aufl. § 1020 Anm. 1). Der Senat hat im Urteil vom 25. Februar 1959, V ZR 176/57, LM § 242 (D) Nr. 31 [= DNotZ 1959, 240], ausgeführt, die Pflicht des aus einer Grunddienstbarkeit Berechtigten zur schonenden Rechtsausübung nach § 1020 BGB begründe kein gesetzliches Schuldverhältnis, das neben der Dienstbarkeit stehe. Die als besonderer Anwendungsfall des das ganze Rechtsgebiet beherrschenden Grundsatzes von Treu und Glauben normierte Schonungspflicht aus § 1020 BGB begrenze nur die Dienstbarkeit selbst, und zwar wohl richtigerweise nicht nur der Ausübung, sondern ihrem Inhalt nach (ebenso: Wolff/Raiser, Sachenrecht, 10. Bearb. § 106, VI 1 zu Fn. 38 und § 107, II zu Fn. 3; BGB-RGRK 12. Aufl. § 1020 Rdnr. 1).

Nach erneuter Überprüfung hält der Senat an der im Urteil vom 25. Februar 1959 vertretenen Auffassung nicht mehr fest:

Dienstbarkeiten gewähren dem Berechtigten das Recht auf inhaltlich bestimmte Nutzung des belasteten Grundstücks und legen dem Eigentümer dieses Grundstücks Duldungs- und Unterlassungspflichten auf. Das Gesetz begnügt sich jedoch nicht mit der Statuierung von Nutzungsrechten und Duldungs- oder Unterlassungspflichten. Es regelt vielmehr ausdrücklich u. a. auch das Nutzungsrecht begleitende

Pflichten des aus der Dienstbarkeit Berechtigten. So hat der aus der Dienstbarkeit Berechtigte nach § 1020 Satz 1 BGB bei der Ausübung seines Rechts das Interesse des Eigentümers des belasteten Grundstücks tunlichst zu schonen. Hält der Berechtigte zur Ausübung der Dienstbarkeit auf dem belasteten Grundstück eine Anlage, so hat er sie gemäß § 1020 Satz 2 BGB in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Beim Nießbrauch hat der Berechtigte nach § 1036 Abs. 2 BGB die bisherige wirtschaftliche Bestimmung der Sache aufrechtzuerhalten und nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zu verfahren. Die Umgestaltung oder wesentliche Veränderung der Sache darf er nach § 1037 BGB nicht herbeiführen. Gemäß § 1041 BGB hat der Nießbraucher für die Erhaltung der Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu sorgen; im Rahmen der gewöhnlichen Unterhaltung obliegen ihm Ausbesserungen und Erneuerungen. Nach §§ 1045 und 1047 BGB ist der Nießbraucher nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen zur Versicherung und Lastentragung verpflichtet. Für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit gelten nach Maßgabe des § 1090 Abs. 2 BGB die Vorschriften für die Grunddienstbarkeit (u. a. auch § 1020 BGB) entsprechend.

Die nähere gesetzliche Ausgestaltung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten aus einer Dienstbarkeit rechtfertigen die Annahme, daß neben dem dinglichen Recht zwischen den Beteiligten ein gesetzliches Schuldverhältnis besteht, aus dem sich Rechte und Pflichten ergeben. Die Existenz eines derartigen gesetzlichen Schuldverhältnisses ist für den Bereich des Nießbrauchs nicht umstritten. Bei der Grunddienstbarkeit würde ein gesetzliches Schuldverhältnis nicht deshalb entfallen, weil die in § 1020 Satz 1 BGB angesprochene Schonungspflicht sich auch ohne eine gesetzliche Regelung aus der § 242 BGB zu entnehmenden allgemeinen Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme ergeben würde. Die Subsumtionsmöglichkeit unter eine Generalklausel schließt spezielle Regelungen der Auswirkungen von Treu und Glauben als Inhalt eines besonderen Rechtsverhältnisses nicht aus. Im übrigen könnte die sich aus § 1020 Satz 2 BGB ergebende Pflicht nicht ohne weiteres aus § 242 BGB abgeleitet werden.

Das Bestehen eines gesetzlichen Schuldverhältnisses kann auch nicht davon abhängig sein, ob die Schonungspflicht des § 1020 Satz 1 BGB die Grunddienstbarkeit ihrem Inhalt oder nur ihrer Ausübung nach beschränkt. Ein gesetzlich normiertes Schuldverhältnis kann begrifflich — ebenso wie ein vertraglich ausgestaltetes — Rechte und Ansprüche sowohl nach ihrem Inhalt als auch nach ihrer Ausübung beschränken.

Endlich steht auch die Rechtsprechung des Senats, wonach das bloße nachbarliche Nebeneinander von Grundstücken für sich allein nicht ausreicht, um zwischen den Beteiligten schuldrechtliche Beziehungen herzustellen (vgl. BGHZ 42, 374, 377; BGHZ 42, 63, 69 und Senatsurteil vom 10. Dezember 1976, V ZR 235/75, NJW 1977, 375), der Anerkennung eines gesetzlichen Schuldverhältnisses für die Dienstbarkeit nicht entgegen. Wenn auch das Recht der Dienstbarkeit dem Nachbarrecht nahe verwandt ist (vgl. Senatsurteil vom 25. Februar 1959, aaO zu Ziffer 3 a. E.), so kann doch nicht außer acht bleiben, daß für die Dienstbarkeiten in den §§ 1018 ff BGB — anders als beim bloßen nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis — u. a. Schonungs- und Erhaltungspflichten ausdrücklich normiert sind.

Die Anerkennung eines gesetzlichen Schuldverhältnisses zwischen dem Eigentümer des berechtigten und dem Eigen-

tümer des belasteten Grundstücks hat zur Folge, daß im Falle der Verletzung der Schonungspflicht aus § 1020 Satz 1 BGB der Eigentümer des herrschenden Grundstücks im Rahmen eines Schadensersatzanspruchs aus positiver Forderungsverletzung nach § 278 BGB das Verschulden eines Erfüllungsgehilfen wie eigenes zu vertreten hat. Der Pächter des herrschenden Grundstücks ist bei der Wahrnehmung der Rechte und Pflichten aus der Grunddienstbarkeit der Erfüllungsgehilfe des Eigentümers und Verpächters.

Das auf einer anderen Rechtsauffassung beruhende Berufungsurteil kann folglich nicht aufrechterhalten bleiben. Zur Prüfung der Frage, ob durch den Pächter der Beklagten das Grundstück des Klägers am 30. und 31. Januar 1980 schuldhaft unter Verletzung der Schonungspflicht beschädigt worden ist, ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuweisen.

4. BGB §§ 1274, 1281, 1282, 1287; GBO §§ 13, 19, 20 (*Eigentumsumschreibung bei Verpfändung des Auflassungsanspruchs*)

Ist der Eigentumsverschaffungsanspruch nach Auflassung verpfändet worden, so ist die Auflassung ohne Mitwirkung des Pfandgläubigers materiell-rechtlich wirksam. Zur Eigentumsumschreibung ist jedoch die Eintragungsbewilligung des Pfandgläubigers erforderlich. Ob sie entbehrlich ist, wenn für ihn gleichzeitig die beim Eigentumswechsel entstehende Sicherungshypothek eingetragen wird, bleibt offen (Ergänzung zu BayObLG Rpfleger 1976, 421 = 1984, 264).

BayObLG, Beschluß vom 24.9.1985 — BReg. 2 Z 28/85 — mitgeteilt von *Ernst Karmasin*, Richter am BayObLG, und Notar *Dr. Gerhard Bunte*, Nürnberg

Aus dem Tatbestand:

1. Mit notariellem Vertrag vom 27.4.1981 verkaufte der Beteiligte zu 1 ein Grundstück an die Beteiligten zu 2. Gleichzeitig wurde die Auflassung erklärt. Am 29.5.1981 wurde eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

Am 26.6.1981 wurde eine Grundschrift zu 420 000 DM nebst Zinsen gebucht, die den Vorrang vor der Auflassungsvormerkung erhielt.

Zu notarieller Urkunde vom 14.9.1981 bestellten die Beteiligten zu 2 für die Beteiligte zu 3 zur Sicherung einer Darlehensforderung (Abschnitt II der Urkunde) eine Hypothek (Abschnitt VI der Urkunde) an dem gekauften Grundbesitz; zugleich verpfändeten sie ihr die Rechte und Ansprüche aus dem Vertrag vom 27.4.1981. Abschnitt XI der notariellen Urkunde bestimmt:

1. Der Schuldner hat mit Urkunde vom 27.4.1981 den in Ziffer VII bezeichneten Pfandbesitz erworben. Zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung und Eigentumsumschreibung ist am Pfandbesitz in Abteilung II eine Vormerkung für den Schuldner eingetragen.

2. Der Schuldner verpfändet hiermit alle Rechte und Ansprüche, welche ihm aus dem in Ziffer 1. bezeichneten Vertrag zustehen an den Gläubiger zur Sicherung aller bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Forderungen nebst Zinsen, Provisionen und Kosten gegen den Schuldner oder seine Rechtsnachfolger aus Darlehens- und Kreditgewährung, Bürgschaften, laufender Rechnung und aus jedem sonstigen Grunde, der aus dem Geschäftsverkehr mit dem Gläubiger erwächst oder mit diesem in Zusammenhang steht, sowie aus Abtretungen oder gesetzlichem Forderungsübergang bis zum Höchstbetrage von 60 000,— DM, m. W. Sechzigtausend Deutsche Mark —.

Das Pfandrecht ist auflösend bedingt in der Weise, daß es erlischt, wenn gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung des in Ziffer VII bezeichneten Pfandbesitzes auf den Schuldner die in Ziffer VI bestellte Grundschrift (in Ziff. XIII der Urkunde in „Hypothek“ berichtigt) zugunsten des Gläubigers an zweiter Rangstelle im Grundbuch eingetragen wird. Der Gläubiger ist bevollmächtigt, die zur Wirksamkeit der Verpfändung gemäß § 1280 BGB erforderliche Anzeige gegenüber dem Verkäufer vorzunehmen.

5. Der Schuldner bewilligt und beantragt

a) die Verpfändung in Ziffer 2. bei der Auflassungsvormerkung zu vermerken,

b) bei Eigentumsumschreibung die kraft Gesetzes entstehende Sicherungshypothek, wie in Ziffer 2. näher bezeichnet, im Grundbuch einzutragen und sodann (§ 16 Abs. 2 GBO) den Verpfändungsvermerk wieder zu löschen. Die Eintragung der Sicherungshypothek soll jedoch unterbleiben, wenn gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung die in Ziffer VI bestellte Grundschrift (Hypothek, s. o.) an der bedungenen Rangstelle im Grundbuch eingetragen wird,

c) bei Eigentumsumschreibung die in Ziffer VI bestellte Grundschrift einzutragen.

Bei der Auflassungsvormerkung wurde am 5.1.1982 ein Verpfändungsvermerk eingetragen.

Am 9.11.1983 wurde die Anordnung der Zwangsversteigerung auf Betreiben eines Gläubigers der am 26.6.1981 eingetragenen Grundschrift im Grundbuch vermerkt.

2. Die Beteiligten zu 1 und 2 haben Antrag auf Vollzug der Auflassung gestellt; nicht beantragt sind die Eintragungen der in Abschnitt XI 5 der Urkunde vom 14.9.1981 genannten Sicherungshypothek und Vertragshypothek. Das Grundbuchamt hat den Antrag auf Vollzug der Auflassung mit Zwischenverfügung beanstandet: Es fehlten die Zustimmung der Beteiligten zu 3 „zur Auflassung nebst Löschung des Verpfändungsvermerks und evtl. Antrag auf Eintragung der gesetzlichen Sicherungshypothek oder der Vertragshypothek“.

Mit Beschluß vom 21.8.1984 hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag nach Ablauf der in der Zwischenverfügung gesetzten Frist zurückgewiesen. Die Beteiligten zu 1 und 2 haben gegen den Beschluß Erinnerung/Beschwerde eingelegt.

Die Beteiligte zu 3 hat „für den Fall, daß die Umschreibung des Eigentums auf den Käufer ohne Zustimmung des Pfandgläubigers ... vorgenommen wird“, die Eintragung der gemäß § 1287 BGB entstehenden Sicherungshypothek beantragt.

Das Landgericht hat die Beschwerde zurückgewiesen. Die Beteiligten zu 1 und 2 haben gegen den Beschluß eine weitere Beschwerde eingelegt.

Aus den Gründen:

Die von den Beteiligten zu 1 und 2 eingelegte weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 15, 78, 80 GBO); sie ist aber nicht begründet.

1. Das Landgericht hat ausgeführt:

Ein Anspruch auf Auflassung habe nicht mehr verpfändet werden können, da er durch Erfüllung — die im Vertrag vom 27.4.1981 erklärte Auflassung — erloschen sei; dagegen habe die Rechtsstellung aus der Auflassung, der Anspruch auf Übertragung des Eigentums, verpfändet werden können.

Die Beteiligte zu 3 habe durch Annahme der Verpfändungserklärung ein Pfandrecht erworben. Während unbestritten sei, daß bei Verpfändung des Eigentumsübertragungsanspruchs vor der Erklärung der Auflassung diese grundsätzlich der Mitwirkung des Pfandgläubigers bedürfe, werde bei der Verpfändung erst nach der Auflassung die Meinung vertreten, daß eine weitere Mitwirkung des Pfandgläubigers beim Vollzug der Auflassung nicht nötig sei. Das Landgericht schließe sich der Meinung an, daß die Mitwirkung des Pfandgläubigers beim Vollzug der Auflassung auch im letztgenannten Fall erforderlich sei. Denn die Interessenlage sei für den Pfandgläubiger die gleiche, ob er nun das Pfandrecht vor oder nach Auflassung erwerbe. Wegen der Möglichkeit, daß eine ohne Mitwirkung des Pfandgläubigers vollzogene Umschreibung des Eigentums den Untergang oder den Rangverlust der kraft Gesetzes entstandenen Sicherungshypothek zur Folge haben könne, sei dazu der Antrag des Pfandgläubigers oder dessen Zustimmung zum Antrag des Veräußerers oder des Erwerbers erforderlich.