BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 52/25

vom

4. November 2026

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

ZPO § 857 Abs. 1, Abs. 2; BGB §§ 883, 925; GBO § 18 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1

Die Pfändung des Anwartschaftsrechts eines Auflassungsempfängers kann nicht in das Grundbuch eingetragen werden, und zwar auch nicht bei der zugunsten des Auflassungsempfängers eingetragenen Vormerkung.

BGH, Beschluss vom 4. November 2026 - V ZB 52/25 - OLG Jena
AG Altenburg

ECLI:DE:BGH:2026:041126BVZB52.25.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 4. November 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterinnen Laube und Dr. Grau

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des 3. Zivilsenats des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 28. Juli 2025 wird zurückgewiesen.

Gründe:

I.

1 Mit notariellem Vertrag vom 12. März 2021 kaufte W. (im Folgenden: Käufer) die im Eingang des Beschlusses näher bezeichneten zwei Teileigentumseinheiten von dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer; die Vertragsparteien erklärten zudem die Auflassung. Im April 2021 wurden Auflassungsvormerkungen zugunsten des Käufers in das Grundbuch eingetragen. Die Beteiligte, die Justizzahlstelle des Landes Thüringen, pfändete mit Beschluss vom 27. März 2024 wegen einer Kostenforderung gegen den Käufer seine im Hinblick auf das Teileigentum bestehenden Anwartschaftsrechte und ersuchte das Grundbuchamt, die Pfändungen jeweils bei den Auflassungsvormerkungen einzutragen.

2 Das Grundbuchamt hat den Antrag zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten ist vor dem Oberlandesgericht ohne Erfolg

geblieben. Mit ihrer zugelassenen Rechtsbeschwerde will die Beteiligte weiterhin erreichen, dass die Pfändung der Anwartschaftsrechte bei den Auflassungsvormerkungen vermerkt wird.

II.

3 Das Beschwerdegericht, dessen Entscheidung unter anderem in ZfIR 2026, 172 veröffentlicht ist, meint, die zugunsten des Käufers entstandenen Anwartschaftsrechte könnten zwar gepfändet werden; eine solche Pfändung sei aber nicht eintragungsfähig. Dies ergebe sich bereits daraus, dass das Anwartschaftsrecht selbst nicht in das Grundbuch eingetragen werden könne. Die Eintragungsfähigkeit der Pfändung des Anwartschaftsrechts folge auch nicht aus einem Vergleich mit der Pfändung eines schuldrechtlichen, vormerkungsgesicherten Eigentumsverschaffungsanspruchs. Zwar könne die Pfändung eines solchen Anspruchs nach allgemeiner Meinung bei der Auflassungsvormerkung vermerkt werden, weil die Vormerkung ein streng akzessorisches unselbstständiges Nebenrecht des Eigentumsverschaffungsanspruchs sei, das gemäß § 401 BGB kraft Gesetzes von der Pfändung des Anspruchs umfasst werde. Eine solche Konstellation sei aber bei der Pfändung des Anwartschaftsrechts nicht gegeben. Die Vormerkung könne zwar Voraussetzung für das Entstehen eines pfändbaren Anwartschaftsrechts sein. Sie sichere aber weder das Anwartschaftsrecht noch stehe sie mit ihm in einer rechtlichen Verbindung. Da das Anwartschaftsrecht nicht in das Grundbuch eingetragen werden könne, drohe weder seine Löschung noch ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb.

III.

4 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde hat keinen Erfolg. Rechtsfehlerfrei bestätigt das Beschwerdegericht die Zurückweisung des Ersuchens auf Eintragung der Pfändung der Anwartschaftsrechte bei den Vormerkungen durch das Grundbuchamt.

5 1. Zunächst legt das Beschwerdegericht zutreffend zugrunde, dass das Grundbuchamt die Eintragungsfähigkeit der Pfändung zu prüfen hat, auch wenn - wie hier - ein Eintragungsersuchen einer Behörde vorliegt. Zwar ist die Prüfungskompetenz bei Behördenersuchen nach § 38 GBO beschränkt (vgl. Senat, Beschluss vom 16. Oktober 2025 - V ZB 28/25, NJW 2026, 321 Rn. 8 mwN); ob die Eintragung, um die ersucht wird, eintragungsfähig ist, muss das Grundbuchamt aber immer prüfen.

6 2. Weiter ist im Ausgangspunkt zunächst geklärt, dass es ein Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers gibt. Voraussetzung für ein Anwartschaftsrecht ist, dass von einem mehraktigen Entstehungstatbestand eines Rechts schon so viele Erfordernisse erfüllt sind, dass von einer gesicherten Rechtsposition des Erwerbers gesprochen werden kann, die der andere an der Entstehung des Rechts Beteiligte nicht mehr durch einseitige Erklärung zu zerstören vermag (vgl. Senat, Beschluss vom 18. Dezember 1967 - V ZB 6/67, BGHZ 49, 197, 201 mwN). Dies wird nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung im Hinblick auf das Eigentum an einem Grundstück bejaht, wenn die Auflassung erklärt ist und darüber hinaus der Auflassungsempfänger entweder selbst einen Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt stellt oder zu seinen Gunsten eine Auflassungsvormerkung eingetragen wird (vgl. Senat,

Urteil vom 30. April 1982 - V ZR 104/81, BGHZ 83, 395, 399 mwN). Das so entstandene Anwartschaftsrecht kann nicht in das Grundbuch eingetragen werden; auch seine Übertragung erfolgt außerhalb des Grundbuchs (vgl. Senat, Beschluss vom 18. Dezember 1967 - V ZB 6/67, aaO, 202).

7 3. Geklärt ist zudem, dass das Anwartschaftsrecht nach § 857 Abs. 1 und 2 i.V.m. §§ 828 ff. ZPO pfändbar ist. Die Pfändung setzt dabei weder eine Grundbucheintragung voraus noch ist die Pfändungsanordnung dem Grundstücksveräußerer als Drittschuldner zuzustellen (vgl. Senat, Beschluss vom 18. Dezember 1967 - V ZB 6/67, BGHZ 49, 197, 202 ff.). Erstarkt das Anwartschaftsrecht zum Vollrecht, indem die Eigentumsumschreibung auf den Vollstreckungsschuldner erfolgt, entsteht für den Pfändungsgläubiger entsprechend § 848 Abs. 2 Satz 2 ZPO kraft Gesetzes - also ohne, dass es einer Grundbucheintragung bedürfte - eine Sicherungshypothek; die Eintragung der so entstandenen Sicherungshypothek in das Grundbuch ist lediglich eine Grundbuchberichtigung (vgl. Senat, Beschluss vom 18. Dezember 1967 - V ZB 6/67, aaO, 206).

8 4. Neben dem Anwartschaftsrecht kann auch der schuldrechtliche Eigentumsverschaffungsanspruch (§ 433 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB) gepfändet werden. Ist zur Sicherung dieses Anspruchs eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen worden (§ 883 Abs. 1 BGB), erfasst die Pfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs die Vormerkung (s.u. Rn. 17). Einigkeit besteht insoweit, dass die Pfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs im Grundbuch bei dieser Vormerkung vermerkt werden kann. Dies hat der Senat für die rechtsgeschäftliche Verpfändung bereits entschieden (vgl. Beschluss vom 26. Februar 2015 - V ZB 86/13, DNotZ 2015, 526 Rn. 7). Für die Pfändung des durch eine Vormerkung gesicherten Eigentumsverschaffungsanspruchs gilt nach allgemeiner und zutreffender Meinung nichts anderes (vgl. BayObLG, Rpfleger 1985, 58; OLG Frankfurt a.M., NJW-RR 1997, 1308, 1309; OLG München, IBRRS 2010,

2101; Demharter/Schäfer, GBO, 34. Aufl., Anh. § 26 Rn. 50; Bauer/Schaub/Schäfer, GBO, 5. Aufl., § 22 Rn. 75, jeweils mwN).

9 5. Ob auch die Pfändung des Anwartschaftsrechts bei der Vormerkung im Grundbuch vermerkt werden kann, ist hingegen nicht geklärt. Dazu werden unterschiedliche Ansichten vertreten.

10 a) Zum Teil wird angenommen, dass die Pfändung des dem Auflassungsempfänger zustehenden Anwartschaftsrechts ebenso wie die Pfändung eines durch eine Vormerkung gesicherten Auflassungsanspruchs (s.o. Rn. 8) bei der Vormerkung im Grundbuch vermerkt werden kann (vgl. BayObLG, NJW-RR 1997, 1173; OLG Düsseldorf, RNotZ 2008, 97, 98; OLG Rostock, Rpfleger 2016, 90, 91; Bauer/Schaub/Schäfer, GBO, 5. Aufl., § 22 Rn. 75; Bauer/Schaub/Bauer, GBO, 5. Aufl., § 39 Rn. 37; Zöller/Seibel, ZPO, 36. Aufl., § 848 Rn. 13; Schöner/Stöber/Rebhan, Grundbuchrecht, 17. Aufl., Rn. 1594; Hintzen, Pfändung und Vollstreckung im Grundbuch, 6. Aufl., § 3 Rn. 46; Rellermeyer in Stöber/Rellermeyer, Forderungspfändung, 18. Aufl., Rn. G.81; Hoche, NJW 1955, 931, 932 f.; Wilsch, ZfIR 2026, 174 f.; ebenso Schöner/Stöber/Riedel, Grundbuchrecht, 17. Aufl., Rn. 1601; BeckOK ZPO/ders. [15.9.2026], § 857 Rn. 34i - anders aber BeckOK ZPO/ders. [15.9.2026], § 848 Rn. 21.1). Zur Begründung wird angeführt, dass in Gestalt der Vormerkung eine „grundbuchmäßige Mitverkörperung“ des Anwartschaftsrechts vorliege, bei der die Pfändung vermerkt werden könne, um Verfügungen über die Vormerkung zu verhindern. Darüber hinaus werde durch die Eintragung auch unmöglich gemacht, dass die bei der Eigentumserlangung des Pfändungsschuldners entstehende Sicherungshypothek gutgläubig „wegerworben“ werde. Zudem könne es nicht richtig sein, die „stärkere“ Position der Pfändung des dinglichen Anwartschaftsrechts weniger zu schützen als die „schwächere“ Position der Pfändung

eines vormerkungsgesicherten Anspruchs (vgl. BeckOK GBO/Wilsch [1.9.2026], Pfändung im Grundbuchverfahren Rn. 53b).

11 b) Nach anderer Auffassung, der sich das Beschwerdegericht anschließt, ist die Pfändung des Anwartschaftsrechts nicht eintragungsfähig (vgl. Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl., § 20 Rn. 180; Staudinger/Diehn, BGB [2020], § 925 Rn. 129, 131; Grüneberg/Herrler, BGB, 85. Aufl., § 925 Rn. 27; Schrandt in Keller, Handbuch Zwangsvollstreckungsrecht, 2. Aufl., Rn. 1480; Bestelmeyer, Rpfleger 2016, 91; Bohlsen, ZfIR 2017, 130, 136). Dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass das Anwartschaftsrecht selbst nicht eintragungsfähig sei. Anwartschaftsrecht und Vormerkung hätten unterschiedliche Entstehungsvoraussetzungen sowie unterschiedliche rechtliche Schicksale.

12 c) Der Senat entscheidet die Frage im Sinne der zuletzt genannten Ansicht. Die Pfändung des Anwartschaftsrechts eines Auflassungsempfängers kann nicht in das Grundbuch eingetragen werden, und zwar auch nicht bei der zugunsten des Auflassungsempfängers eingetragenen Vormerkung.

13 aa) Im Ausgangspunkt dürfen nur solche Grundbucheintragungen erfolgen, die entweder durch eine Rechtsnorm vorgeschrieben oder zugelassen sind oder deren Zulässigkeit sich daraus ergibt, dass das materielle Recht an die Eintragung rechtliche Wirkungen knüpft (vgl. Senat, Beschluss vom 12. Dezember 2013 - V ZB 120/13, NJW 2014, 1179 Rn. 17 mwN). Ein Recht kann hiernach insbesondere dann eingetragen werden, wenn ohne die Eintragung ein Rechtsverlust infolge des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs droht (vgl. Senat, Beschluss vom 20. Mai 2016 - V ZB 142/15, NZG 2016, 1223 Rn. 7).

14 bb) Gegen die Eintragungsfähigkeit der Pfändung des Anwartschaftsrechts spricht zunächst, dass das Anwartschaftsrecht selbst außerhalb des Grundbuchs entsteht und es nicht in das Grundbuch eingetragen werden kann

(s.o. Rn. 6). Es gibt mithin keine Eintragung des Anwartschaftsrechts selbst, bei der die Verpfändung vermerkt werden könnte.

15 cc) Gleichwohl könnte die Eintragung der Pfändung bei der Vormerkung zulässig sein, wenn die Pfändung des Anwartschaftsrechts die Vormerkung mitumfasste oder die Vormerkung jedenfalls eine „Mitverkörperung“ des Anwartschaftsrechts darstellte. Dies ist indes nicht der Fall.

16 (1) Die Pfändung des Anwartschaftsrechts führt nicht dazu, dass die Vormerkung entsprechend § 412 i.V.m. § 401 Abs. 1 BGB mitgepfändet ist.

17 (a) § 401 Abs. 1 BGB regelt den Übergang von Nebenrechten bei der Abtretung von Forderungen. Die Vormerkung, bei der es sich um ein streng akzessorisches Sicherungsmittel eigener Art zur Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs handelt (vgl. Senat, Urteil vom 8. März 2024 - V ZR 176/22, RNotZ 2024, 456 Rn. 31 mwN), wird wie ein solches Nebenrecht behandelt. Die Vormerkung geht daher entsprechend § 401 Abs. 1 BGB mit der Abtretung des zugrundeliegenden gesicherten schuldrechtlichen Anspruchs über (vgl. Senat, Urteil vom 9. Dezember 2022 - V ZR 91/21, BGHZ 235, 277 Rn. 20 mwN). Dementsprechend erstreckt sich auch die mit der Pfändung der Forderung verbundene Beschlagnahme entsprechend § 412 i.V.m. § 401 Abs. 1 BGB auf die Vormerkung (vgl. BGH, Beschluss vom 18. Juli 2003 - IXa ZB 148/03, NJW-RR 2003, 1555, 1556).

18 (b) Auf die Pfändung des Anwartschaftsrechts ist § 401 Abs. 1 BGB hingegen nicht anwendbar. Wie ausgeführt (s.o. Rn. 17) regelt diese Vorschrift den Übergang von Nebenrechten, die an Forderungen bestehen. Das Anwartschaftsrecht ist aber keine Forderung, sondern ein dingliches, dem Vollrecht wesensähnliches Recht (vgl. Senat, Urteil vom 5. Dezember 2025 - V ZR 238/24,

MDR 2026, 227 Rn. 14). Die Vormerkung sichert mithin kein bestehendes Anwartschaftsrecht, sondern kann allenfalls Voraussetzung für dessen Ent- oder Bestehen sein.

19 (2) Die Vormerkung stellt auch keine aus dem Grundbuch ersichtliche „Mitverkörperung“ des Anwartschaftsrechts dar. Ob ein Anwartschaftsrecht besteht, kann nicht aufgrund der Eintragung der Vormerkung, sondern nur durch eine Gesamtbetrachtung der Rechtsposition des Erwerbers im Rahmen des mehraktigen Entstehungstatbestands (s.o. Rn. 6) ermittelt werden. Zwingende Voraussetzung für das Bestehen des Anwartschaftsrechts ist die Auflassung (vgl. Senat, Urteil vom 11. November 1983 - V ZR 211/82, BGHZ 89, 41, 44 f.); daneben muss entweder eine Vormerkung eingetragen oder der Eintragungsantrag von dem Auflassungsempfänger gestellt worden sein (s.o. Rn. 6). Ob die Auflassung erklärt oder - wenn sie erklärt worden war - wieder aufgehoben worden ist, lässt sich dem Grundbuch und insbesondere der Vormerkung, die nicht die Auflassung, sondern allein den schuldrechtlichen Eigentumsverschaffungsanspruch sichert, nicht entnehmen. Hat der Auflassungsempfänger einen Eintragungsantrag gestellt, besteht das Anwartschaftsrecht zudem unabhängig von der möglicherweise eingetragenen Vormerkung (vgl. zum entgegengesetzten Fall der Zurückweisung des gestellten Umschreibungsantrags bei Bestehen einer Vormerkung LG Düsseldorf, Rpfleger 1985, 305, 306). Der Bestand des Anwartschaftsrechts kann mithin unabhängig von einer eingetragenen Vormerkung sein bzw. sich unabhängig von dieser entwickeln (vgl. Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl., § 20 Rn. 180; KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 9. Aufl., Einl. § 5 Rn. 29). Die Vormerkung gibt damit keinen sicheren Aufschluss über das Bestehen des Anwartschaftsrechts und verkörpert es nicht.

20 dd) Eine Eintragung der Pfändung des Anwartschaftsrechts bei der Vormerkung wäre auch nicht dazu geeignet, einen Rechtsverlust des Pfändungsgläubigers durch gutgläubigen bzw. gutgläubigen lastenfreien Erwerb zu verhindern.

21 (1) Ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb des Anwartschaftsrechts und damit ein „Wegerwerb“ des Pfändungspfandrechts droht ohne Eintragung des Pfändungsvermerks ohnehin nicht. Da das Anwartschaftsrecht nicht in das Grundbuch eingetragen werden kann (s.o. Rn. 6), erstreckt sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs weder auf das Anwartschaftsrecht noch auf seine Lastenfreiheit. Ein gutgläubiger lastenfreier Zweiterwerb des Anwartschaftsrechts nach § 892 BGB ist deswegen nicht möglich (vgl. BeckOGK/J. Weber, BGB [1.4.2026], § 925 Rn. 209; Staudinger/Diehn, BGB [2020], § 925 Rn. 129). Besteht ein Pfandrecht an dem Anwartschaftsrecht, bleibt es bei einer Übertragung des Anwartschaftsrechts unabhängig davon bestehen, ob der Erwerber von dem Pfandrecht Kenntnis hatte.

22 (2) Die Pfändung des Anwartschaftsrechts führt auch nicht notwendigerweise zu einer auf die Vormerkung bezogenen Verfügungsbeschränkung. Das mit der Pfändung verbundene und auf das Pfändungspfandrecht bezogene relative Verfügungsverbot aus § 857 Abs. 1 i.V.m. § 829 Abs. 1 Satz 2 ZPO hat zwar zur Folge, dass der Pfändungsschuldner keine Rechtshandlungen vornehmen darf, die zur Aufhebung des Anwartschaftsrechts führen (vgl. Zöller/Seibel, ZPO, 36. Aufl., § 848 Rn. 13; Rellermeyer in Stöber/Rellermeyer, Forderungspfändung, 18. Aufl., Rn. G.75). Deshalb darf der Pfändungsschuldner insbesondere die Auflassung als notwendigen Bestandteil des Anwartschaftsrechts (s.o. Rn. 19) nicht aufheben. Anders verhält es sich aber im Hinblick auf die Vormerkung. Ihre Löschung kann das Erlöschen des Anwartschaftsrechts nach sich zie-

hen; zwingend ist dies aber nicht. Hat der Auflassungsempfänger auch den Eintragungsantrag gestellt, besteht das Anwartschaftsrecht nämlich unabhängig von dem Bestand der Vormerkung (s.o. Rn. 19); die Pfändung des Anwartschaftsrechts hat in diesem Fall nicht zur Folge, dass es dem Auflassungsempfänger verboten ist, die Vormerkung aufzuheben. Die Eintragung der Pfändung bei der Vormerkung widerspräche dann der wahren Rechtslage. Denn sie würde fälschlich den Eindruck vermitteln, dass der Pfändungsschuldner zu auf die Vormerkung bezogenen Rechtshandlungen ohne Zustimmung des Pfändungsgläubigers nicht befugt ist.

23 (3) Ein Pfändungsvermerk bei der Vormerkung könnte auch nicht verhindern, dass die Sicherungshypothek, die mit Erstarken des Anwartschaftsrechts zum Vollrecht durch die Eigentumsumschreibung außerhalb des Grundbuchs entsteht (s.o. Rn. 7), gutgläubig „wegerworben“ werden kann.

24 (a) Der gute Glaube des Grundbuchs erstreckte sich bei der Eintragung eines Pfändungsvermerks nicht auf das Entstehen der Sicherungshypothek. Gemäß § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB gilt zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt, der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, dass ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist. Bei der Eintragung eines Pfändungsvermerks im Hinblick auf das Anwartschaftsrecht ergäbe sich aus dem Grundbuch nicht der Inhalt, dass eine Sicherungshypothek entstanden ist, sondern allenfalls derjenige, dass ein Pfändungspfandrecht am Anwartschaftsrecht besteht. Denn die Eintragung beträfe allein das bestehende Pfandrecht und nicht die Sicherungshypothek als zukünftig entstehendes Recht.

25 (b) Infolgedessen verschaffte die Eintragung des Pfändungsvermerks dem Erwerber nicht die nach § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB den gutgläubigen Erwerb ausschließende positive Kenntnis davon, dass das Grundbuch infolge der Nichteintragung der Sicherungshypothek unrichtig ist (vgl. BayObLGZ 1985, 332, 338). Denn aus der Eintragung eines Pfändungsvermerks bezüglich des Anwartschaftsrechts ließe sich nicht sicher schließen, dass mit dem Eigentumsübergang eine Sicherungshypothek entstanden ist. Der Eigentumsübergang führt nämlich trotz Pfändung des Anwartschaftsrechts nicht zwangsläufig dazu, dass eine Sicherungshypothek entsteht. Ist etwa die gepfändete Forderung erfüllt, erlischt das Pfandrecht; eine Sicherungshypothek kann dann nicht mehr entstehen. Insofern stellt sich die Situation nicht anders dar als bei der Eintragung der Pfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs bei der Vormerkung. Auch dieser Vermerk hat nicht zur Folge, dass sich aus dem Inhalt des Grundbuchs die Entstehung einer Sicherungshypothek nach Eigentumsumschreibung sicher ergibt (vgl. - dies voraussetzend - Zöller/Seibel, ZPO, 36. Aufl., § 848 Rn. 7; BeckOK ZPO/Riedel [15.9.2026], § 848 Rn. 31.1; MüKoZPO/Smid, 7. Aufl., § 848 Rn. 8; Stein/Jonas/Würdinger, ZPO, 23. Aufl., § 848 Rn. 7).

26 ee) Ist hiernach eine Eintragungsfähigkeit der Pfändung des Anwartschaftsrechts zu verneinen, kann sie auch nicht damit begründet werden, dass die Pfändung der „stärkeren“ Position des Anwartschaftsrechts ebenso geschützt werden müsse wie die Pfändung des „schwächeren“ vormerkungsgesicherten Eigentumsverschaffungsanspruchs (so aber BeckOK GBO/Wilsch [1.9.2026], Pfändung im Grundbuchverfahren Rn. 53b). Die unterschiedliche Beurteilung der Eintragungsfähigkeit der Pfändung bei einem vormerkungsgesicherten Eigentumsverschaffungsanspruch auf der einen und dem Anwartschaftsrecht auf der anderen Seite ergibt sich daraus, dass die im Grundbuch eingetragene Vormerkung entsprechend § 412 i.V.m. § 401 Abs. 1 BGB von der Pfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs mitumfasst wird. Hingegen fehlt es an einem

grundbuchrechtlichen Bezug der Pfändung des Anwartschaftsrechts, für das die Vorschrift des § 401 Abs. 1 BGB nicht gilt (s.o. Rn. 18). Will der Gläubiger die Eintragung einer Pfändung bei der Vormerkung erreichen, muss er daher den Eigentumsverschaffungsanspruch pfänden.

IV.

27 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil die Beteiligte nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GNotKG von den Kosten befreit ist.

Brückner Hamdorf Malik

Laube Grau

Vorinstanzen:

AG Altenburg, Entscheidung vom 19.02.2025 - MD-180-11 -
OLG Jena, Entscheidung vom 28.07.2025 - 3 W 106/25 -