



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VII ZB 38/20

vom

15. Dezember 2021

in dem Klauselerteilungsverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BeurkG § 54 Abs. 2 Satz 1; ZPO § 795 Satz 1, § 794 Abs. 1 Nr. 5, § 727 Abs. 1;
BGB § 581 Abs. 2, § 566 Abs. 1

1. § 727 ZPO ist im Klauselerteilungsverfahren analog anzuwenden, wenn der Erwerber eines verpachteten Grundstücks gemäß § 581 Abs. 2, § 566 Abs. 1 BGB in die Rechte des Pachtvertrags eingetreten ist.
2. Zum Nachweis des Eintritts des Erwerbers eines Grundstücks in die Rechte eines hierüber geschlossenen Pachtvertrags gemäß § 581 Abs. 2, § 566 Abs. 1 BGB.

BGH, Beschluss vom 15. Dezember 2021 - VII ZB 38/20 - LG Zwickau

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 15. Dezember 2021 durch den Vorsitzenden Richter Pamp, die Richter Halfmeier und Prof. Dr. Jurgeleit sowie die Richterinnen Graßnack und Dr. Brenneisen

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Zwickau vom 22. Oktober 2020 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Gründe:

I.

- 1 Die G. GmbH (im Folgenden: G.) erwarb eine Teilfläche von circa 31.283 m² des Flurstücks der Gemarkung G. - zwischenzeitlich fortgeschrieben zu Flurstück der Gemarkung G. - und errichtete auf diesem Grundstück eine Umschlaganlage für den kombinierten Verkehr Schiene/Straße (im Folgenden: KV-Terminal). Hierfür erhielt sie vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) Fördermittel in Höhe von etwa 3 Millionen Euro als nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss. Die Förderung stand unter der Bedingung, dass das Terminal 20 Jahre, beginnend mit Inbetriebnahme, offengehalten wird (Vorhaltefrist). Bei Nichterfüllung der Vorhaltefrist waren die Fördermittel anteilig an das EBA zurückzuzahlen.
- 2 Mit notarieller Urkunde des Notarassessors S. als amtlich bestelltem zeitweiligen Vertreter des Notars H. vom 6. Oktober 2010

(UR.Nr. 1105/2010) schlossen die G. und die Schuldnerin einen "Betreiber- und Pachtvertrag für das G. in G. / Inbetriebnahmestufe" (im Folgenden: notarielle Urkunde).

3 Die Schuldnerin verpflichtete sich hierin unter anderem in Ziffer III.2, den KV-Terminal im Sinne der Vorgaben des EBA für die Dauer von 20 Jahren nach Beginn der Vorhaltefrist zu betreiben und die Pflichten als Pächter der Pachtsache zu erfüllen. Nach Ziffer V.5 schuldete die Schuldnerin der G. eine jährliche Pacht und eine Vorauszahlung für Nebenkosten in Höhe von 161.000 €.

4 Ziffer V.6 Satz 1, Halbsatz 1 der notariellen Urkunde lautet:

"Der Betreiber unterwirft sich hiermit gegenüber dem Eigentümer wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung dieses auf das Jahr bezogenen Betrags von 161.000 € der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen; [...]"

5 Ziffer VI.4 der notariellen Urkunde lautet:

"Soweit dieser Vertrag in Bezug auf die Nutzungsüberlassung keine hiervon abweichenden Regelungen trifft, gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Rechts über die Pacht entsprechend. Die Pflicht zur Betreibung im Sinne eines Offenhaltens des KV-Terminals ist eine Hauptleistungspflicht eigener Art."

6 Über das Vermögen der G. wurde in der Folge das Insolvenzverfahren eröffnet. Die Insolvenzverwalterin ließ das Flurstück der Gemarkung G. am 19. Dezember 2018 an die Antragstellerin auf. Am 4. März 2019 wurde zunächst die Auflassung des Grundstücks zum Alleineigentum der G. grundbuchlich vollzogen, am gleichen Tag erfolgte sodann die Eintragung der Antragstellerin als Eigentümerin im Grundbuch.

7

Die Antragstellerin hat beim Urkundsnotar unter Vorlage der Eintragungsbekanntmachung des Grundbuchamts vom Eintragungstag die Titelum-schreibung beantragt und um Ausstellung einer vollstreckbaren Ausfertigung der notariellen Urkunde gebeten.

8 Mit Vorbescheid vom 18. April 2019 hat der Notar H. nach Anhörung der Schuldnerin angekündigt, die Erteilung einer auf die Antragstellerin als Gläubigerin ausgestellten vollstreckbaren Ausfertigung der Urkunde UR-Nr. 1105/2010 abzulehnen. Die hiergegen von der Antragstellerin erhobene Beschwerde hat das Beschwerdegericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde begehrt die Antragstellerin, die Beschwerdeentscheidung aufzuheben und ihr eine vollstreckbare Ausfertigung der notariellen Urkunde zu erteilen.

II.

9 Die gemäß § 54 Abs. 2 Satz 1 BeurkG i.V.m. § 70 Abs. 1 und 2 FamFG statthafte und auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde hat keinen Erfolg.

10 1. Das Beschwerdegericht hat - soweit für die Rechtsbeschwerde von Bedeutung - ausgeführt, dass der Notar die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung der Urkunde für die Antragstellerin zu Recht abgelehnt habe.

11 Die Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung richte sich hier nach § 795 Satz 1 ZPO i.V.m. § 727 ZPO. Danach könne eine vollstreckbare Ausfertigung dem Rechtsnachfolger des Titelgläubigers nur dann erteilt werden, wenn die Rechtsnachfolge offenkundig oder durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen sei. Dies sei nicht der Fall. Die Rechtsnachfolge der Antragstellerin in das Eigentum am Grundstück bewirke nicht zugleich die Rechtsnachfolge in den in der Urkunde titulierten Anspruch. Zwar trete nach

§ 581 Abs. 2, § 578 Abs. 1, § 566 Abs. 1 BGB der Erwerber eines verpachteten Grundstücks kraft Gesetzes in das Pachtverhältnis ein. Voraussetzung hierfür sei allerdings das Vorliegen eines Pachtvertrags oder eines typengemischten Vertrags, dessen Schwerpunkt in der pachtrechtlichen Beziehung liegt. Daran fehle es hier.

12 So handele es sich nicht um einen reinen Grundstückspachtvertrag nach § 581 Abs. 1 BGB, da die Gebrauchsgewährung für das betroffene Grundstück nicht der wesentliche Vertragsgegenstand als Hauptpflicht sei. Die Vertragspartner hätten vielmehr einen gemischten Vertrag geschlossen, der zwar pachtrechtliche Elemente enthalte, dessen Schwerpunkt jedoch darin liege, dass die G. als vormalige Grundstückseigentümerin die Antragsgegnerin verpflichte, den Betrieb des KV-Terminals für die Zeitdauer von 20 Jahren aufrecht zu erhalten. Damit seien die pachtvertraglichen Elemente nur von untergeordneter Bedeutung. Im Ergebnis liege deshalb kein gesetzlicher Eintritt der Antragstellerin in einen Pachtvertrag im Sinne von §§ 581, 566 Abs. 1 BGB vor mit der Folge, dass diese keine Rechtsnachfolgerin der G. im Sinne von § 727 Abs. 1 ZPO sei.

13 2. Das hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand.

14 a) Im Ausgangspunkt zutreffend hat das Beschwerdegericht darauf abgestellt, dass der Antragstellerin eine vollstreckbare Ausfertigung der notariellen Urkunde unter den Voraussetzungen des § 727 Abs. 1 ZPO erteilt werden kann.

15 Gemäß § 795 Satz 1 ZPO ist § 727 Abs. 1 ZPO auf die Zwangsvollstreckung aus einer notariellen Urkunde im Sinne von § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO entsprechend anzuwenden. Ein solcher Titel liegt vor. Die Schuldnerin hat sich in der notariellen Urkunde gegenüber der G. ("Eigentümer") wegen der Verpflichtung zur Zahlung des auf das Jahr bezogenen Betrags von 161.000 € der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen unterworfen.

- 16 Entsprechend § 727 Abs. 1 ZPO kann für den Rechtsnachfolger des in der notariellen Urkunde bezeichneten Gläubigers eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden, sofern die Rechtsnachfolge offenkundig ist oder durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen wird. Die Antragstellerin ist der Auffassung, dass sie aufgrund des Erwerbs des Grundstücks als Eigentümerin in den notariellen Vertrag vom 6. Oktober 2010 gemäß § 581 Abs. 2, § 566 Abs. 1 BGB eingetreten und damit Inhaberin der titulierten Forderung geworden ist.
- 17 aa) Eine Rechtsnachfolge wird durch § 566 Abs. 1 BGB nicht herbeigeführt. Gemäß § 566 Abs. 1 BGB tritt im Falle der Veräußerung von vermietetem Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter an einen Dritten der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Es handelt sich hierbei indes nicht um einen Fall der (gesetzlich angeordneten) Rechtsnachfolge - auf welchen § 727 Abs. 1 ZPO im Klauselerteilungsverfahren direkt anwendbar wäre -, vielmehr entsteht zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter ein neues Mietverhältnis mit dem gleichen Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden hat (st. Rspr.: BGH, Urteil vom 4. September 2019 - XII ZR 52/18 Rn. 24, BGHZ 223, 106; Urteil vom 27. April 2016 - VIII ZR 323/14 Rn. 20, NJW-RR 2016, 467; Urteil vom 15. Oktober 2014 - XII ZR 163/12 Rn. 10, BGHZ 202, 354; Urteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 133/07 Rn. 17, NJW 2008, 2256; jeweils m.w.N.). Nichts anderes gilt über die Verweisung in § 581 Abs. 2 BGB für (Grundstücks-)Pachtverträge im Falle der Veräußerung eines verpachteten Grundstücks.
- 18 bb) § 727 ZPO ist allerdings analog anzuwenden, weil das Neuentstehen der Rechte und Pflichten aus dem Pachtverhältnis wie eine Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolge zur Folge hätte, dass dem Erwerber die Rechte aus dem Pachtverhältnis als inhaltsgleiche Rechte zustünden. Schutzwürdige Interessen des

Schuldners, die einer analogen Anwendung des § 727 Abs. 1 ZPO auf den Fall des § 566 Abs. 1 BGB entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

19 b) Die Voraussetzungen der Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung analog § 727 Abs. 1 ZPO an die Antragstellerin liegen indes nicht vor, weshalb die Beschwerde gegen den Vorbescheid im Ergebnis zu Recht erfolglos geblieben ist.

20 aa) Der Notar hat im Klauselerteilungsverfahren nach allgemeinen Regeln im Fall der Rechtsnachfolge zu prüfen, ob diese, soweit sie nicht offenkundig ist, durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen ist, § 727 Abs. 1 ZPO.

21 Beantragt der Erwerber eines Grundstücks die Erteilung einer qualifizierten Klausel gemäß § 727 ZPO als neuer Gläubiger unter Berufung auf die gesetzliche Regelung in § 566 Abs. 1, § 581 Abs. 2 BGB, so hat das Klauselerteilungsorgan unter anderem zu prüfen, ob - sofern es wie hier weder offenkundig noch vom Schuldner zugestanden ist - durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen ist, dass es sich bei dem dem Titel zugrundeliegenden Rechtsverhältnis um einen Pachtvertrag über das Grundstück im Sinne von § 581 Abs. 1 BGB handelt.

22 bb) Rechtsfehlerfrei hat das Beschwerdegericht ebenso wie der Notar diesen Nachweis nicht als geführt angesehen. Der Wortlaut der notariellen Urkunde vom 6. Oktober 2010 lässt jedenfalls die Möglichkeit offen, dass das damit begründete Rechtsverhältnis keinen ausreichenden Schwerpunkt in den pachtrechtlichen Verpflichtungen hat, um die Voraussetzungen von § 566 Abs. 1, § 581 Abs. 2 BGB zu erfüllen. Ob - wie das Beschwerdegericht meint - nach dem Inhalt der Urkunde ein Eintritt in Rechte (und Pflichten) des Vertrags sogar ausscheidet, kann dahinstehen.

23

(1) Anders als bei einer Klage nach § 731 ZPO beschränkt sich im Klauselerteilungsverfahren die materiell-rechtliche Prüfungsbefugnis des Klauselerteilungsorgans und in der Folge auch des Beschwerdegerichts hier - da weitere öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nicht vorgelegt worden sind - darauf, den Titel dahingehend zu prüfen, ob die gesetzliche Regelung des § 566 Abs. 1 BGB zweifelsfrei Anwendung findet.

24 Das Beschwerdegericht hat der notariellen Urkunde entnommen, dass die G. und die Schuldnerin einen gemischten Vertrag mit pachtvertraglichen Elementen geschlossen haben. Diese Auslegung ist angesichts der Bezeichnung des Vertrags als "Betreiber- und Pachtvertrag" und der dort geregelten und als "Hauptleistungspflicht eigener Art" bezeichneten Betriebspflicht der Schuldnerin sowie einer "entsprechend[en]" Geltung der "gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Rechts über die Pacht" rechtsfehlerfrei. Soweit die Rechtsbeschwerde so zu verstehen sein sollte, dass bereits dieser Ausgangspunkt angegriffen werden soll, setzt sie lediglich ihre eigene Auslegung an die Stelle derjenigen des Beschwerdegerichts, ohne durchgreifende Rechtsfehler aufzuzeigen.

25 Damit erfüllt der Vertrag grundsätzlich nicht die notwendigen Voraussetzungen von § 566 Abs. 1, § 581 Abs. 2 BGB, da es sich nicht zweifelsfrei ausschließlich um einen Pachtvertrag handelt.

26 (2) Ebenfalls zutreffend geht das Beschwerdegericht weiter davon aus, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch bei einem typen gemischten Vertrag unter bestimmten Voraussetzungen die gesetzliche Rechtsfolge von § 566 Abs. 1, § 581 Abs. 2 BGB eintritt (vgl. BGH, Urteil vom 17. Juli 2002 - XII ZR 86/01, NJW 2002, 3322, juris Rn. 15 f.). Ob dies der Fall ist, ist unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck des gesetzlichen Eintritts in die vertraglichen Rechte und Pflichten danach zu beurteilen, wo der Schwerpunkt des Vertrags liegt. Rechtsfehlerfrei hat das Beschwerdegericht der notariellen

Urkunde aufgrund der verschiedenartigen gegenseitigen Verpflichtungen in Verbindung mit dem Wortlaut nicht zweifelsfrei entnehmen können, dass der Schwerpunkt des Vertrags in den pachtvertraglichen Regelungen liegt.

- 27 Die hiergegen von der Rechtsbeschwerde erhobenen Rügen greifen nicht durch. Soweit damit die weitergehende Auffassung des Beschwerdegerichts angegriffen wird, der Inhalt der Urkunde weise positiv den Schwerpunkt des Vertrags in der langjährigen Betriebspflicht der Schuldnerin aus, kommt es weder auf die Richtigkeit dieser Auslegung an, da umgekehrt die Antragstellerin die Voraussetzungen für ihren Eintritt in die Rechte aus dem Vertrag und damit den Schwerpunkt in der Pacht nachweisen muss, noch darauf, ob eine solch weitgehende materiell-rechtliche Prüfung durch das Beschwerdegericht im Klauselerteilungsverfahren überhaupt vorzunehmen war. Im Übrigen erfordert die Ermittlung des Schwerpunkts verschiedenartiger Regelungen eines Vertrags ohne hierzu getroffene ausdrückliche Vereinbarungen eine umfassende Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, die mit einer öffentlichen Urkunde allein regelmäßig nicht nachgewiesen werden können. Das betrifft insbesondere auch die Gesichtspunkte eines gemeinsamen Verständnisses der Vertragsparteien und des Grundsatzes beiderseits interessengerechter Auslegung, die auch die Rechtsbeschwerde für ihre - abweichende - Auslegung bemüht.

III.

28 Die Kostenentscheidung folgt aus § 54 Abs. 2 Satz 1 BeurkG i.V.m.
§ 84 FamFG.

Pamp

Halfmeier

Jurgeleit

Graßnack

Brenneisen

Vorinstanzen:

LG Zwickau, Entscheidung vom 22.10.2020 - 6 T 129/19 -