



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 41/19

vom

26. September 2019

in dem Notarbeschwerdeverfahren

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 26. September 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Weinland und die Richter Dr. Kazele, Dr. Göbel und Dr. Hamdorf

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 84 - vom 22. Januar 2019 wird auf Kosten des Beteiligten zu 1 zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 8.018.556,49 € festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 14. September 1994 (UR-Nr. 568/1994), ergänzt durch notarielle Urkunde vom 18. September 1994 (UR-Nr. 577/1994), verkaufte die Beteiligte zu 2 an den Beteiligten zu 1 mehrere, aufgrund einer Umlegungsvereinbarung noch zu bildende Grundstücke zu einem Kaufpreis von 47.048.800 DM. Auf diesen sollten zwei zugunsten einer Bank im Grundbuch eingetragene Grundschulden über 5 Mio. DM und 25,5 Mio. DM sowie eine noch einzutragende Grundschuld über 4,1 Mio. DM unter Übernahme der zugrundeliegenden persönlichen Schulden durch den Beteiligten zu 1 angerechnet werden. Der Restkaufpreis in Höhe von ca. 12,5 Mio. DM sollte nach § 3 Abs. 4 des Vertrages nach Eintritt näher bezeichneter Fälligkeitsvoraussetzun-

gen unmittelbar auf ein von der Beteiligten zu 2 noch bekanntzugebendes Konto gezahlt werden. Für den Fall, dass die Bank die Schuldübernahme nicht genehmigen würde, sollte es dem Beteiligten zu 1 freistehen, entweder den Betrag zur Ablösung der Grundpfandrechte beim Notar zu hinterlegen oder vom Vertrag zurückzutreten. In § 19 des Vertrages erklärten die Beteiligten zudem die Auflassung und bewilligten und beantragten die Eintragung der Eigentumsänderung nach Eintragung der gemäß Umlegungsvertrag zu bildenden Parzellen in das Grundbuch. Weiter heißt es in § 19 Abs. 4:

„Der Notar ist gehalten, eine Ausfertigung dieser Urkunde zur vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung erst dann dem zuständigen Grundbuchamt zu erteilen, wenn die vollständige Kaufpreiszahlung sowie die Ausgleichung der bis dahin entstandenen und nachgewiesenen Aufwendungen sowie die Freistellung von Bürgerschaftsverpflichtungen erfolgt ist und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt.“

2 Am 14. März 1997 wurde eine weitere notarielle Urkunde errichtet (UR-Nr. 213/1997). Unter Hinweis auf die vorangegangenen Urkunden vom 14./18. September 1994 erklärte eine Notariatsangestellte aufgrund einer ihr in dem Kaufvertrag von den Beteiligten erteilten Durchführungsvollmacht, dass die grundbuchmäßige Vollziehung zwischenzeitlich erfolgt und die verkaufte Teilfläche mit den vermessenen Grundstücksteilen identisch sei. Weiter erklärte sie namens der Beteiligten erneut die Auflassung der im Einzelnen bezeichneten Flurstücke sowie die Bewilligung und die Beantragung der Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch.

3 Nachdem die Bank die Genehmigung der Schuldübernahme verweigert und der Beteiligte zu 1 weder den Kaufpreis hinterlegt noch den Rücktritt erklärt hatte, betrieb die Beteiligte zu 2 wegen des Kaufpreisanspruchs bis in das Jahr 2006 die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Kaufvertragsurkunde. Grund-

lage war eine Vollstreckungsklausel, nach der der Beteiligte zu 1 den gesamten Kaufpreis auf ein Notaranderkonto zu zahlen hatte. Mittlerweile hat der Beteiligte zu 1 Zahlungen in Höhe des vereinbarten Kaufpreises geleistet, wobei der zur Ablösung der Grundpfandrechte erforderliche Betrag vollständig auf ein Notaranderkonto und der verbleibende „Restkaufpreis“ von ca. 12,5 Mio. DM zum Teil direkt an die Beteiligte zu 2 und zum Teil auf ein Notaranderkonto eingezahlt wurde. Wegen der Nebenkosten sind noch mehrere Rechtsstreitigkeiten zwischen den Beteiligten anhängig.

- 4 Am 18. Dezember 2017 beantragte der Beteiligte zu 1 bei dem Notariatsverwalter des beurkundenden Notars (nachfolgend: Notar) die Erteilung vollständiger Ausfertigungen der Urkunden vom 14. September 1994 (UR-Nr. 568/1994), vom 18. September 1994 (UR-Nr. 577/1994) und vom 14. März 1997 (UR-Nr. 213/1997). Der Notar übersandte daraufhin dem Beteiligten zu 1 die Ausfertigungen der Urkunden, die Urkunden vom 14. September 1994 und vom 14. März 1997 allerdings ohne die in ihnen enthaltenen Auflassungserklärungen. Mit Vorbescheiden vom 15. Februar 2018 und vom 27. Februar 2018 lehnte der Notar die Erteilung von Ausfertigungen der Urkunden mit Auflassungserklärung ab. Die hiergegen gerichteten Beschwerden hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 1 sein Anliegen weiter.

II.

- 5 Nach Ansicht des Beschwerdegerichts ist der Notar nicht verpflichtet, dem Beteiligten zu 1 Ausfertigungen der Urkunden vom 14./18. September 1994 mit Auflassungserklärung zu erteilen. Zwar könne gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 1 BeurkG bei Niederschriften über Willenserklärungen jeder, der eine Erklärung im eigenen Namen abgegeben habe oder in dessen Namen eine Erklärung

rung abgegeben worden sei, Ausfertigungen verlangen. Hier hätten die Parteien aber eine anderweitige Bestimmung i.S.d. § 51 Abs. 2 BeurkG getroffen. § 19 Abs. 4 des Kaufvertrages sei abweichend von seinem Wortlaut (Erteilung gegenüber dem Grundbuchamt) nach Sinn und Zweck dahingehend auszulegen, dass die Erteilung der Ausfertigungen im Auftrag der Beteiligten gemeint sei. Andernfalls wäre es dem Beteiligten zu 1 möglich, sich ohne Kaufpreiszahlung eine Ausfertigung erteilen zu lassen und bei dem Grundbuchamt selbst einen Antrag auf Eigentumsumschreibung zu stellen. Die Voraussetzungen des § 19 Abs. 4 des Kaufvertrages lägen nicht vor, da der Kaufpreis nicht vollständig gezahlt sei. Dass der Restkaufpreis zum Teil auf dem Notaranderkonto eingegangen sei, genüge nicht. Eine Auszahlung an die Beteiligte zu 2 sei nämlich nicht möglich, weil gemeinsame Auszahlungsanweisungen noch nicht erteilt seien. Ebenso wenig sei die Ausgleichung der bis zur Kaufpreiszahlung entstandenen nachgewiesenen Aufwendungen erfolgt.

6 Wegen der Regelung in § 19 Abs. 4 des Kaufvertrages habe der Beteiligte zu 1 auch kein Recht auf Erteilung einer Ausfertigung der Urkunde vom 14. März 1997 (UR-Nr. 213/1997) mit Auflassungserklärung. Die Beteiligten hätten die Anweisung des Kaufvertrages konkludent in diese Urkunde einbezogen. Auch ohne ausdrückliche Wiederholung der Bestimmung in § 19 Abs. 4 des Kaufvertrages habe der Notar davon ausgehen müssen, dass es dem Käufer nicht möglich sein solle, sich ohne vollständige Kaufpreiszahlung eine Ausfertigung erteilen zu lassen und mit dieser Ausfertigung die Eigentumsumschreibung auf sich herbeizuführen. Die in der Urkunde enthaltene Identitätserklärung und die Wiederholung der Auflassung hätten im Wesentlichen nur grundbuchtechnische Bedeutung.

III.

7 Die infolge der Zulassung statthafte (§ 54 Abs. 2 Satz 1 BeurkG i.V.m. § 70 Abs. 1, Abs. 2 FamFG) und auch im Übrigen zulässige (§ 71 FamFG) Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Das Beschwerdegericht hat es zu Recht abgelehnt, den Notar zur Erteilung von Ausfertigungen der Urkunden mit Auflassungserklärung an den Beteiligten zu 1 anzuweisen.

8 1. Dies gilt zunächst für die Urkunde vom 14. September 1994 (UR-Nr. 568/1994); auf die von dem Beschwerdegericht zusätzlich angeführte Ergänzungsurkunde vom 18. September 1994 (UR-Nr. 577/1994) kommt es insoweit nicht an, weil diese keine Auflassung enthält und der Beteiligte zu 1 hiervon bereits eine vollständige Ausfertigung erhalten hat.

9 a) Gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 1 BeurkG kann bei Niederschriften über Willenserklärungen jeder eine Ausfertigung verlangen, der eine Erklärung im eigenen Namen abgegeben hat oder in dessen Namen eine Erklärung abgegeben worden ist. Bei der Auflassungserklärung handelt es sich um eine solche Willenserklärung. Wie das Beschwerdegericht zutreffend sieht, haben die Beteiligten hier aber in § 19 Abs. 4 des Kaufvertrages etwas anderes bestimmt i.S.d. § 51 Abs. 2 BeurkG. Die Auslegung dieser Bestimmung hält der - eingeschränkten (vgl. Senat, Urteil vom 18. Dezember 2015 - V ZR 191/14, NJW 2016, 1242 Rn. 24) - Überprüfung im Rechtsbeschwerdeverfahren stand.

10 aa) Nach ihrem Wortlaut betrifft die Klausel allerdings nicht die Erteilung einer Ausfertigung an die Urkundsbeteiligten. Vielmehr wird geregelt, wann der Notar eine Ausfertigung „dem zuständigen Grundbuchamt zu erteilen“ hat. Die Rechtsbeschwerde weist im Ausgangspunkt auch zutreffend darauf hin, dass für den Inhalt einer gemeinsamen Anweisung in erster Linie deren Wortlaut maßgeblich ist und es nicht Sache des Notars oder des Beschwerdegerichts ist, den

Inhalt der Anweisung abweichend vom Wortlaut auszulegen (vgl. Senat, Beschluss vom 28. Oktober 2010 - V ZB 70/10, juris Rn. 33; BGH, Urteil vom 10. Februar 2000 - IX ZR 41/99, NJW 2000, 1644 juris Rn. 9).

11 bb) Auf den Wortlaut kann es jedoch nicht ankommen, wenn eine Regelung bei wortlautgetreuer Anwendung keinen Sinn ergibt. Dann müssen der Notar und in einem Notarbeschwerdeverfahren auch das mit der Prüfung des Inhalts einer Anweisung befasste Beschwerdegericht das von den Urkundsbeteiligten Gewollte aus den übrigen dem Notar bekannten Umständen, insbesondere aus dem von den Urkundsbeteiligten mit einer Klausel erkennbar verfolgten Zweck erschließen und die Klausel auslegen. Vor diesem Hintergrund weist die Auslegung des Beschwerdegerichts, der Beteiligte zu 1 könne eine Ausfertigung der Urkunde vom 14. September 1994 nur bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 19 Abs. 4 des Vertrages verlangen, keinen Rechtsfehler auf.

12 (1) Die Klausel steht, wie der Hinweis auf die „vertragsgemäße Eigentumsumschreibung“ belegt, in untrennbarem Zusammenhang mit der von dem Verkäufer eines Grundstücks gemäß § 433 Abs. 1 BGB geschuldeten Verschaffung des Eigentums. Hierzu gehört nicht nur die Auflassung (§ 925 BGB), sondern auch die Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch (§ 873 Abs. 1 BGB). Grundbuchverfahrensrechtlich ist die Auflassung gegenüber dem Grundbuchamt in der Form des § 29 Abs. 1 GBO nachzuweisen. Eine zu diesem Nachweis geeignete öffentliche Urkunde stellt die Ausfertigung einer notariellen Urkunde dar, in der die Abgabe der Auflassungserklärungen dokumentiert ist und die dem Grundbuchamt vorgelegt wird. Dies bedeutet aber nicht, dass die Ausfertigung „dem Grundbuchamt zu erteilen“ ist, wie es in § 19 Abs. 4 der Klausel heißt. Vielmehr können Ausfertigungen nur die in § 51 Abs. 1

BeurkG aufgeführten Personen verlangen. Das Grundbuchamt gehört nicht dazu.

13

(2) Was die Vertragsbeteiligten mit § 19 Abs. 4 des Vertrages tatsächlich gewollt haben, unterliegt aber, wie das Beschwerdegericht zutreffend sieht, trotz der verfehlten Formulierung keinem Zweifel. Die Eigentumsumschreibung soll erst dann möglich sein, wenn die in der Klausel im einzelnen aufgeführten Voraussetzungen vorliegen, insbesondere der Kaufpreis vollständig gezahlt ist. Es handelt sich erkennbar um eine Schutzvorschrift zu Gunsten des Verkäufers, der nicht Gefahr laufen soll, sein Eigentum an dem Grundstück zu verlieren, obwohl der Käufer die ihm obliegenden Leistungen noch nicht erbracht hat. Eine solche Gefahr besteht insbesondere dann, wenn die Auflassungserklärung - wie hier - bereits in der Kaufvertragsurkunde enthalten ist. Der Notar ist nämlich gemäß § 53 Abs. 1 BeurkG grundsätzlich gehalten, solche Willenserklärungen bei dem Grundbuchamt einzureichen, es sei denn, dass alle Beteiligten gemeinsam etwas anderes verlangen. Vor diesem Hintergrund ist § 19 Abs. 4 des Vertrages der Beteiligten - jedenfalls auch - als Vollzugsvereinbarung zu verstehen. Ohne Erfüllung der in der Klausel aufgeführten Voraussetzungen soll der Notar die Eigentumsumschreibung bei dem Grundbuchamt nicht veranlassen. Da der Notar für die Umschreibung eine Ausfertigung der Auflassungserklärung benötigt (§ 29 Abs. 1 GBO), bitten die Urkundsbeteiligten um Erteilung einer Ausfertigung (§ 51 Abs. 1 Nr. 1 BeurkG) nicht an das Grundbuchamt, sondern an sich und beauftragen und bevollmächtigen den Notar zugleich, mit der Urkunde zum Zwecke ihres Vollzugs entsprechend zu verfahren (vgl. BeckOGK/Regler [01.03.2019], BeurkG § 51 Rn. 45; Grziwotz/Heinemann, BeurkG, 2. Aufl., Rn. 35; Winkler, BeurkG, 19. Aufl., § 51 Rn. 27). Ist insbesondere der Kaufpreis nicht gezahlt, darf der Notar die Auflassungserklärung nicht bei dem Grundbuchamt einreichen.

14 (3) Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde beschränkt sich die Bedeutung von § 19 Abs. 4 des Vertrages aber nicht in einer Vollzugsvereinbarung i.S.d. § 53 Abs. 1 BeurkG. Der ohne weiteres erkennbare Sinn der Klausel ist es, den Verkäufer vor einem Eigentumsverlust ohne Erhalt der Gegenleistung des Käufers zu schützen. Dieser Sinn würde verfehlt, wenn zwar der Notar die Grundbuchumschreibung ohne Nachweis der Gegenleistung des Käufers nicht herbeiführen dürfte, der Käufer selbst aber dieses Ergebnis erreichen könnte, indem er berechtigt wäre, für sich gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 1 BeurkG eine Ausfertigung zu verlangen und unter deren Vorlage bei dem Grundbuchamt die Eintragung als Eigentümer zu erreichen. Das Beschwerdegericht legt § 19 Abs. 4 des Vertrages deshalb zu Recht (auch) als abweichende Bestimmung i.S.d. § 51 Abs. 2 BeurkG aus und behandelt die Beteiligten zutreffend so, wie wenn sie die Erteilung von Ausfertigungen der Urkunde mit der Auflassungserklärung ausdrücklich von dem Vorliegen der in § 19 Abs. 4 des Vertrages vorgesehenen Voraussetzungen abhängig gemacht hätten (vgl. zu der aktuellen notariellen Praxis BeckOGK/Regler [01.03.2019], BeurkG § 51 Rn. 41; Hertel in Würzburger Notarhandbuch, 5. Aufl., Teil 2 Kapitel 2 S. 516).

15 b) Da aufgrund der abweichenden Vereinbarung der Notar nicht gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 1 BeurkG zur Erteilung der Ausfertigung verpflichtet ist, kann sich eine solche Verpflichtung nur aus der Vereinbarung in § 19 Abs. 4 des Kaufvertrages selbst ergeben. Die Voraussetzungen dieser Bestimmung liegen jedoch nicht vor, weil es jedenfalls an der vollständigen Zahlung des Kaufpreises fehlt. Der Restkaufpreis von ca. 12,5 Mio. DM, der der Beteiligten zu 2 unmittelbar zufließen sollte, ist nämlich nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts zum Teil auf ein Notaranderkonto gezahlt worden. Er unterliegt nicht der alleinigen Verfügungsbefugnis der Beteiligten zu 2, weil der Beteiligte zu 1 bislang seine Zustimmung zur Auszahlung an die Beteiligte zu 2 nicht erteilt hat. Dass die Vollstreckungsklausel, aus der die Beteiligte zu 2 die Zwangsvollstre-

ckung gegen den Beteiligten zu 1 betrieben hat, auf Zahlung des gesamten Kaufpreises auf ein Notaranderkonto lautete, bedeutet nicht, dass die Beteiligte zu 2 eine solche Zahlung als Erfüllung gegen sich gelten lassen muss. Erst wenn der Beteiligte zu 1 seine Sperrposition hinsichtlich des auf dem Notaranderkonto befindlichen Teils des Restkaufpreises aufgibt, steht das Notaranderkonto einem Konto des Verkäufers gleich, auf das der Restkaufpreis gemäß § 3 Abs. 4 des Vertrages gezahlt werden sollte.

16 2. Ebenso wenig kann der Beteiligte zu 1 eine Ausfertigung der Urkunde vom 14. März 1997 (UR-Nr. 213/1997) mit Auflassungserklärung verlangen. Auch insoweit hat der Notar die in § 19 Abs. 4 des Kaufvertrags für die Erteilung von Ausfertigungen getroffenen Vereinbarungen, deren Voraussetzungen nicht vorliegen, zu beachten. Hiervon geht das Beschwerdegericht im Ergebnis zutreffend aus.

17 a) Die Rechtsbeschwerde weist allerdings zu Recht darauf hin, dass in der Urkunde vom 14. März 1997 weder eine mit § 19 Abs. 4 des Kaufvertrags übereinstimmende Regelung enthalten ist noch auf diese Bestimmung Bezug genommen wird. In der Urkunde vom 14. März 1997 ist deshalb keine abweichende Vereinbarung i.S.d. § 51 Abs. 2 BeurkG getroffen worden. Anders als das Beschwerdegericht offenbar meint, lässt sich eine solche der Urkunde vom 14. März 1994 auch nicht im Wege der Auslegung entnehmen.

18 b) Eine abweichende Bestimmung gemäß § 51 Abs. 2 BeurkG muss jedoch nicht zwingend in der Niederschrift der Urkunde, deren Ausfertigung verlangt wird, enthalten sein. Sie kann auch gesondert vor bzw. nach der Errichtung der Niederschrift getroffen und dem Notar mitgeteilt werden (vgl. Grziwotz/Heinemann, BeurkG, 2. Aufl., § 51 Rn. 27; Winkler, BeurkG, 19. Aufl., § 51 Rn. 21; Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG, 7. Aufl., § 51 Rn. 20). So liegt es

hier. Die Beteiligten haben nämlich bereits in der Urkunde vom 14. September 1994 festgelegt, dass die in § 19 Abs. 4 enthaltenen Beschränkungen auch für nachfolgende Urkunden wie diejenige vom 14. März 1997 gelten. Dies ergibt eine Auslegung, die der Senat selbst vornehmen kann, da es insoweit keiner weiteren Feststellungen mehr bedarf.

- 19 aa) Der Sinn der Urkunde vom 14. März 1997 erschließt sich vor dem Hintergrund, dass die Grundstücke, die der Beteiligte zu 1 erwerben wollte, im Zeitpunkt des Vertragsschlusses am 14. September 1994 noch nicht vermessen waren. Es handelte sich um noch zu bildende Grundstücke. Ein solcher Teilflächenkauf ist zulässig, wenn die verkaufte Teilfläche hinreichend bestimmt bezeichnet ist (vgl. Senat, Urteil vom 8. November 1968 - V ZR 58/65, NJW 1969, 131, 132). Für die Auflassung gibt es in der notariellen Praxis verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten (vgl. Krüger/Hertel, Der Grundstückskauf, 11. Aufl., Rn. 1512 ff.; ders. in Würzburger Notarhandbuch, 5. Aufl., Teil 2 Kapitel 2 Rn. 586; Krauß in BeckNotar-HdB, 6. Aufl., A I Rn. 608 f.). Sie kann - sachenrechtliche Bestimmtheit vorausgesetzt - bereits in dem Kaufvertrag mit beurkundet werden. Für die für den Grundbuchvollzug gemäß § 28 GBO erforderliche grundbuchmäßige Bezeichnung genügt es in diesem Fall, wenn eine Ergänzungsurkunde in der Form des § 29 GBO errichtet wird, wonach das vermessene Grundstück mit der Teilfläche, hinsichtlich derer die Auflassung erklärt wurde, identisch ist (sog. Identitätserklärung). Eine andere Möglichkeit besteht darin, die Auflassung erst nach Vermessung und Neubildung der Grundstücke zu erklären. Schließlich können auch beide Möglichkeiten miteinander kombiniert werden, indem die Auflassung bereits in dem Kaufvertrag erklärt und nach Vermessung nochmals wiederholt wird. Bei der Frage, welcher Weg vorzugswürdig ist, wird in der Literatur auf das Risiko verwiesen, das besteht, wenn die Auflassung in der Kaufvertragsurkunde erklärt wird. Diese Auflassung ist nämlich nur wirksam, wenn das vermessene Grundstück mit dem im Kaufvertrag

bezeichneten und aufgelaassenen genau übereinstimmt. Sonst fehlt es an einer wirksamen Einigung, der Käufer erwirbt kein Eigentum, auch die Grundbuchumschreibung heilt diese nicht nach § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB, weil der Fehler nicht in der Form des Kaufvertrags, sondern im Inhalt der Auflassung liegt (vgl. Krüger/Hertel, Der Grundstückskauf, 11. Aufl., Rn. 1515; Krauß in BeckNotar-HdB, 6. Aufl., A I Rn. 609). Wegen dieses Risikos wird empfohlen, die Auflassung bei einem Teilflächenverkauf erst nach der Vermessung zu erklären bzw. aufgrund einer in dem Vertrag erteilten Auflassungsvollmacht erklären zu lassen (vgl. Krüger/Hertel, Der Grundstückskauf, 11. Aufl., Rn. 1516 f.; Krauß in BeckNotar-HdB, 6. Aufl., A I Rn. 609; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 87; Böttcher, ZNotP 2008, 258).

20 bb) Auf dieser Grundlage stand bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages am 14. September 1994 fest, dass es nach der Vermessung der Grundstücke und der Bildung neuer Grundbuchblätter weiterer Erklärungen der Beteiligten bedurfte, um den Übergang des Eigentums an den verkauften Grundstücksflächen und den grundbuchrechtlichen Vollzug vorzubereiten. Diese Erklärungen sind in der Urkunde vom 14. März 1997 enthalten, wobei der Notar hier erkennbar den sichersten Weg gewählt hat, indem sowohl eine Identitätserklärung abgegeben als auch die Auflassung wiederholt wurde.

21 cc) Demgegenüber ist die Frage, unter welchen Voraussetzungen der Käufer Eigentümer der verkauften Grundstücksflächen werden soll, in § 19 Abs. 4 des Vertrages vom 14. September 1994 geregelt. Hier haben die Beteiligten eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass dies nur bei Vorliegen der dort aufgestellten Voraussetzungen, insbesondere nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises der Fall sein soll. Der Sinn der Klausel würde verfehlt, wenn der Käufer zwar - wie oben dargelegt - keinen Anspruch auf Erteilung einer Ausfertigung der Urkunde vom 14. September 1994 mit Auflassungserklärung hätte,

er aber von dem Notar die Erteilung einer Ausfertigung der Urkunde vom 14. März 1997 mit Auflassungserklärung verlangen und damit den Eigentumsübergang herbeiführen könnte, obwohl die zuletzt genannte Urkunde nur wegen der neuen Grundstücksbezeichnungen errichtet wurde. Dies war den Beteiligten auch bekannt. Deshalb bezieht sich § 19 Abs. 4 der Urkunde vom 14. September 1994 auch auf die Folgeurkunde vom 14. März 1997.

IV.

22 Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 54 Abs. 1 BeurkG i.V.m. § 84 FamFG. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 GNotKG. Insoweit schätzt der Senat das Interesse des Beteiligten zu 1 an der Erteilung der Ausfertigungen mit Auflassung mit 1/3 des Kaufpreises.

Stresemann

Weinland

Kazele

Göbel

Hamdorf

Vorinstanz:

LG Berlin, Entscheidung vom 22.01.2019 - 84 T 143/18 -