



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 283/11

vom

21. Juni 2012

in der Notarbeschwerdesache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 464 Abs. 2

Vollzugsvollmachten in dem Kaufvertrag mit dem Dritten werden nicht Inhalt des Kaufvertrags des Verkäufers mit dem Vorkaufsberechtigten.

BGH, Beschluss vom 21. Juni 2012 - V ZB 283/11 - LG Lübeck

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 21. Juni 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss der 7. Zivilkammer des Landgerichts Lübeck vom 24. November 2011 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1 zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 40.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Der beteiligte Notar beurkundete am 29. Januar 2010 einen nach dem Grundstücksverkehrsgesetz genehmigungspflichtigen Kaufvertrag, durch welchen der Beteiligte zu 2 (Verkäufer) dem Beteiligten zu 3 (Drittkäufer) ein Grundstück für 40.000 € verkaufte. Mit Bescheid vom 26. April 2010 teilte die Genehmigungsbehörde mit, dass die Genehmigung zu versagen sei und die Beteiligte zu 1 das Vorkaufsrecht nach § 4 RSiedlG ausgeübt habe. Dieser Bescheid wurde bestandskräftig. Am 23. Februar 2011 beurkundete der Urkundsnotar die Auflassung des verkauften Grundbesitzes an die Beteiligte zu 1, wobei sowohl sie selbst als auch der Verkäufer durch eine Angestellte des Notariats

vertreten wurden. Bei dem Vollzug kamen dem Notar Zweifel an der Wirksamkeit des Vertrags, weil der Verkäufer mit dem Drittkäufer vereinbart hatte, dass er eine Scheune auf dem verkauften Grundbesitz bis zur Verrentung solle weiterbenutzen dürfen, und diese nicht mitbeurkundet war. Auf Nachfrage teilte der Verkäufer mit, der Kaufvertrag stehe und falle mit dieser Zusatzvereinbarung. Der Drittkäufer bestätigte dies. Darauf lehnte der Notar den weiteren Vollzug der bereits bei dem Grundbuchamt eingereichten Urkunde ab.

- 2 Dagegen hat die Beteiligte zu 1 Beschwerde erhoben, der der Notar nicht abgeholfen hat. Das Landgericht hat sie zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Beteiligte zu 1 erreichen, dass der Notar zum weiteren Vollzug des Kaufvertrags angewiesen wird. Der Notar beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

II.

- 3 Das Beschwerdegericht hält die auf die Nichtigkeit des Kaufvertrags gestützte Weigerung des Notars, den Kaufvertrag zu vollziehen, für berechtigt. Durch die Mitteilung der Genehmigungsbehörde über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beteiligten zu 1 sei nur über das Bestehen des Vorkaufsrechts, aber nicht über die Wirksamkeit des Kaufvertrags des Verkäufers mit dem Drittkäufer entschieden. Der Notar sei gut vertretbar zu dem Ergebnis gekommen, dieser Vertrag sei unwirksam, weil die Vereinbarung zur Nutzung der Scheune nicht mitbeurkundet worden sei. Daran ändere § 4 Abs. 3 RSiedlG nichts. Die Vorschrift gelte nur für eine Unterverbriefung, nicht aber für den hier gegebenen Fall, dass die Parteien andere Vereinbarungen nicht in den beurkundeten Vertragstext aufgenommen haben.

III.

4 Diese Erwägungen halten im Ergebnis einer rechtlichen Prüfung stand.

5 1. Sind Willenserklärungen beurkundet worden, die beim Grundbuchamt oder Registergericht einzureichen sind, so soll der Notar dies nach § 53 Halbsatz 1 BeurkG veranlassen, sobald die Urkunde eingereicht werden kann. Etwas anderes gilt nach Halbsatz 2 dieser Vorschrift nur, wenn, woran es hier fehlt, alle Beteiligten gemeinsam etwas anderes verlangen. Anerkannt ist eine weitere - ungeschriebene - Ausnahme, die auf der gesetzlichen Verpflichtung des Notars zu redlicher Amtsführung nach § 14 Abs. 2, § 15 Abs. 1 BNotO beruht. Der Notar darf und muss von dem Vollzug einer Urkunde – auch ohne entsprechende Weisung eines Beteiligten – absehen, wenn er weiß, dass sie nichtig ist (BGH, Urteil vom 16. Februar 1987 - NotSt (Bfmg) 1/86, DNotZ 1987, 558, 559). Entsprechendes gilt, wenn auf Grund des ihm unterbreiteten konkreten Sachverhalts die Unwirksamkeit oder Anfechtbarkeit des Rechtsgeschäfts naheliegt oder offensichtlich ist (BayObLG, ZfIR 1998, 560, 561; OLG Hamm, DNotZ 2003, 848, 849; OLG Zweibrücken, FGPrax 2002, 85 f.), wenn das Grundbuch bei dem Vollzug der Urkunde mit hoher Wahrscheinlichkeit unrichtig würde oder wenn die Vollzugsreife (doch) nicht gegeben ist (BayObLG, ZfIR 1998, 560, 561).

6 2. Eine solche Ausnahme liegt hier vor.

7 a) Zweifelhaft ist, ob sich das, wie der Notar meint, aus der Unwirksamkeit des Kaufvertrags ableiten ließe. Die Unwirksamkeit des Kaufvertrags wird allerdings teilweise als Grund angesehen, der den Notar berechtige, den Vollzug der dinglichen Rechtsgeschäfte, die auf dem Kaufvertrag beruhen, abzu-

lehnen (BayObLG, DNotZ 2000, 372, 373; OLG Köln, NJW-RR 2007, 1361). Das kann, muss aber immer nicht zutreffen. Im Grundbuch zu vollziehen ist nämlich nicht der Kaufvertrag als schuldrechtliches Grundgeschäft, sondern nur die auf Grund des Kaufvertrags vorgenommenen dinglichen Rechtsgeschäfte, die nach §§ 873, 883 BGB zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung in das Grundbuch bedürfen. Mängel des Kaufvertrags führen nicht ohne weiteres auch zur Mangelhaftigkeit der dinglichen Rechtsgeschäfte. Das gilt insbesondere für die hier geltend gemachte Nichtigkeit nach § 139 BGB. Es kann nur sein, dass die Vollzugsreife fehlt, wenn das schuldrechtliche Grundgeschäft unwirksam ist. Von einem Fehlen der Vollzugsreife wird regelmäßig auszugehen sein, wenn die Auflassung schon in dem Kaufvertrag erklärt wird. Ob das auch dann angenommen werden kann, wenn der Verkäufer die Auflassung nach der Beurkundung des Kaufvertrags gesondert erklärt und dabei – wie hier bei der Auflassung an die Beteiligte zu 1 - keine Vorbehalte macht, bedarf keiner Entscheidung.

8 b) Die Auflassung des Verkäufers an die Beteiligte zu 1, um deren Vollzug es hier geht, ist nämlich unabhängig von der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit des Kaufvertrags zwischen dem Verkäufer und dem Drittkäufer unwirksam.

9 aa) Bei der Auflassung waren weder der Verkäufer noch die Beteiligte zu 1 selbst anwesend. Sie wurden beide durch eine Angestellte des Notariats vertreten. Diese hat den Verkäufer bei der Auflassung auf Grund der Vollzugsvollmacht vertreten, die in dem Kaufvertrag mit dem Drittkäufer enthalten war. Diese Vollmacht galt indes nicht für die erklärte Auflassung.

10 bb) In § 6 Abs. 2 dieses Kaufvertrags hatten der Verkäufer und der Drittkäufer die dort benannten Notariatsangestellten bevollmächtigt, „für sie alle Er-

klärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung, Ergänzung oder Berichtigung dieses Vertrags erforderlich sein sollten“. Mit der Frage, welche Rechtsgeschäfte die Vollmacht erfasst, hat sich das Beschwerdegericht nicht befasst. Die Frage kann der Senat aber klären, da die Urkunde vorliegt und weitere Erkenntnisse nicht zu erwarten sind. Die Auslegung der Vollmacht ergibt, dass die Notariatsangestellten nur zur Abgabe von Erklärungen ermächtigt werden sollten, die der Behebung etwaiger technischer Hindernisse dienen, die der Verwirklichung der von den Kaufvertragsparteien vereinbarten Rechte und Pflichten und den von ihnen schon vorgenommenen Erfüllungshandlungen entgegenstanden. Das ist der Beschränkung der Vollmacht auf Erklärungen zu entnehmen, die „zur Durchführung, Ergänzung und Berichtigung erforderlich“ sind. Diese Formulierung erfasst die - zudem ganz ungewöhnliche - Ermächtigung, inhaltliche Änderungen der wechselseitigen Verpflichtungen oder dingliche Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die in dem Vertrag bislang nicht vorgesehen waren, nicht.

- 11 cc) Zu diesen Rechtsgeschäften konnte die in dem Vertrag von den Parteien bereits erklärte Auflassung nur gehören, soweit sie aus technischen Gründen, etwa zur Klärung der Identität des aufgelassenen Grundbesitzes, noch einmal wiederholt werden musste. Die Auflassung an einen anderen diente nicht der Durchführung der beurkundeten Erklärungen. Sie war ein neues Rechtsgeschäft, das zudem der Erfüllung nicht „dieses Vertrags“, das heißt: des Vertrags des Verkäufers mit dem Drittkäufer, sondern der Erfüllung eines anderen Kaufvertrags diente. Auf diese Vollmacht konnte sich die Notariatsangestellte deshalb bei der Auflassung des Grundbesitzes an die Beteiligte zu 1 nicht stützen.

- 12 dd) Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 464 Abs. 2 BGB. Danach kommt zwar durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Verkäufer ein Kaufvertrag mit den Bestimmungen zustande, die der Verkäufer mit dem Dritten vereinbart hat. Das gilt aber nur für die schuldrechtlichen Vereinbarungen. Erteilte Vollzugsvollmachten werden nicht Inhalt des Kaufvertrags mit dem Vorkaufsberechtigten. Sie würden jedenfalls nicht erweitert. Eine Vollmacht zur Wiederholung der bereits erklärten Auflassung aus technischen Gründen würde deshalb, selbst wenn sie Inhalt des Kaufvertrags mit dem Vorkaufsberechtigten würde, nicht zu einer Ermächtigung, die Auflassung erstmals vorzunehmen.
- 13 3. Die Frage, ob die nicht beurkundete Vereinbarung zur Benutzung der Scheune nach Maßgabe von § 4 Abs. 3 Satz 2 RSiedlG gegenüber der Beteiligten zu 1 als nicht vereinbart gilt, muss nicht entschieden werden.

IV.

14 Die Kostenentscheidung folgt aus § 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO i.V.m. § 84 FamFG. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 1 Abs. 1, § 19 Abs. 1 Satz 1, § 31 Abs. 1 Satz 1 KostO.

Krüger

Schmidt-Räntsch

Roth

Brückner

Weinland

Vorinstanz:

LG Lübeck, Entscheidung vom 24.11.2011 - 7 T 383/11 -