



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 278/23

vom

7. November 2024

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 7. November 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp und die Richter Dr. Hamdorf, Dr. Malik und Dr. Schmidt

beschlossen:

Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des Hanseatischen Oberlandesgerichts - 7. Zivilsenat - vom 20. Dezember 2023 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 204.905,92 €.

Gründe:

- 1 Die Rechtssache wirft keine entscheidungserheblichen Fragen von grundsätzlicher Bedeutung auf. Eine Entscheidung ist auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich (§ 543 Abs. 2 ZPO). Zu Recht macht die Nichtzulassungsbeschwerde allerdings geltend, dass das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Senats abweicht, wonach die Heilung des Formmangels eines Grundstückskaufvertrags gemäß § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB nicht ex tunc, sondern ex nunc wirkt und deshalb für die Vergangenheit kein Verzug eintreten kann (vgl. Urteil vom 10. November 1978 - V ZR 181/76, DNotZ 1979, 413 zu § 313 Satz 2 BGB aF). Es fehlt aber an der für die Zulassung der Revision zur Sicherung einer einheit-

lichen Rechtsprechung erforderlichen Entscheidungserheblichkeit des Rechtsfehlers. Mit dem in der Klageerwiderung enthaltenen Sachvortrag der Beklagten, auf den die Nichtzulassungsbeschwerde verweist, wird die Formnichtigkeit des Kaufvertrags nicht schlüssig dargelegt. Selbst wenn der Grundstückskaufvertrag unter der Bedingung gestanden hätte, dass der Mietvertrag mit einem Dritten abgeschlossen wird, führte dies nicht ohne weiteres dazu, dass sich die Beurkundungspflicht auf den Mietvertrag erstreckt (näher dazu Senat, Urteil vom 29. Januar 2021 - V ZR 139/19, BGHZ 228, 338 Rn. 11 ff.). Eine dahingehende Bedingung ist ausweislich des notariellen Vertrags aber ohnehin nicht vereinbart worden. Nach dem von der Nichtzulassungsbeschwerde herangezogenen Vortrag der Beklagten soll dies zwar während der Beurkundung jedenfalls der Sache nach erwogen worden sein; dazu gekommen ist es aber nicht, wohl deshalb, weil der Mietvertrag nach dem in dem Urteil des Landgerichts wiedergegebenen Parteivortrag der Beklagten noch vor dem Abschluss der Beurkundung des Kaufvertrags unterzeichnet worden ist. Die Nichtzulassungsbeschwerde verweist vor diesem Hintergrund nicht auf Sachvortrag, der geeignet wäre, die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der in der notariellen Urkunde festgehaltenen Absprachen zu widerlegen (vgl. dazu etwa Senat,

Urteil vom 6. März 2020 - V ZR 2/19, DNotZ 2021, 35 Rn. 13). Von einer weiteren Begründung wird abgesehen (§ 544 Abs. 6 Satz 2 ZPO).

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Schmidt

Vorinstanzen:

LG Hamburg, Entscheidung vom 17.06.2020 - 331 O 137/16 -

OLG Hamburg, Entscheidung vom 20.12.2023 - 7 U 34/20 -