

Dokumentnummer: 15w195_07
letzte Aktualisierung: 8.1.2008

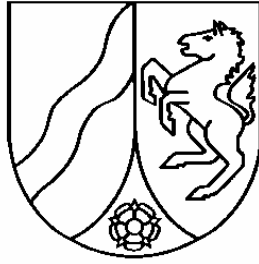
OLG Hamm, 8.1.2008 - 15 W 195/07

BeurkG § 53; BNotO § 15 Abs. 2; BGB § 311b

Keine Amtspflicht zur Antragstellung zur Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung bei hoher Wahrscheinlichkeit der Formunwirksamkeit

1) Es besteht keine Amtspflicht des Urkundsnotars zur weiteren Durchführung einer von ihm übernommenen Vollzugstätigkeit, wenn sich mit hoher Wahrscheinlichkeit ergibt, dass der beurkundete Grundstückskaufvertrag formnichtig ist, weil er nach dem Willen der Beteiligten ein einheitliches Geschäft mit einem nicht beurkundeten Werkvertrag über die Gebäudeerrichtung darstellt.

2) Bei Personenverschiedenheit zwischen Grundstücksverkäufer und Werkunternehmer kann ein Anzeichen für den Einheitlichkeitswillen darin bestehen, dass der Verkäufer bewusst eine Form der Vermarktung des Grundstücks gewählt hat, bei der unter dem Dach eines Gesamtangebots sowohl der Erwerb des Grundstücks als auch die Bauerrichtung angeboten worden sind.



OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

15 W 195/07 OLG Hamm
25 T 72/06 LG Bielefeld

In der Notarsache

NK: BNotO § 15 Abs. 2 ; BGB § 311b

Stichworte: Anweisung auf Antragstellung zur Eintragung einer
Eigentumsverschaffungsvormerkung

1) Es besteht keine Amtspflicht des Urkundsnotars zur weiteren Durchführung einer von ihm übernommenen Vollzugstätigkeit, wenn sich mit hoher Wahrscheinlichkeit ergibt, dass der beurkundete Grundstückskaufvertrag formnichtig ist, weil er nach dem Willen der Beteiligten ein einheitliches Geschäft mit einem nicht beurkundeten Werkvertrag über die Gebäudeerrichtung darstellt.

2) Bei Personenverschiedenheit zwischen Grundstücksverkäufer und Werkunternehmer kann ein Anzeichen für den Einheitlichkeitswillen darin bestehen, dass der Verkäufer bewusst eine Form der Vermarktung des Grundstücks gewählt hat, bei der unter dem Dach

eines Gesamtangebots sowohl der Erwerb des Grundstücks als auch die Bauerrichtung angeboten worden sind.

hat der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am 08.01.2008 auf die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) vom 16.05.2007 gegen den Beschluss der 25. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld vom 08.05.2007

b e s c h l o s s e n :

Die weitere Beschwerde wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die angefochtene Entscheidung hinsichtlich der Kosten sowie der Festsetzung des Gegenstandswertes abgeändert wird.

Die Beteiligten zu 1) und 2) haben der Beteiligten zu 3) die im Verfahren der ersten und der weiteren Beschwerde entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Gegenstandswert des Verfahrens insgesamt wird auf 6.000 € festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Nachdem die Beteiligten zu 1) und 2) ihren ursprünglichen Plan, auf einer Teilfläche des in ihrem Eigentum stehenden Grundstücks – Flurstück X eingetragen im Grundbuch von H Bl. 15349 – eine Doppelhaushälfte zu errichten, aufgegeben hatten, beauftragten sie die Firma N3 GmbH damit, die geplante und genehmigte Doppelhaushälfte nebst einer Teilfläche ihres Grundstücks zu verkaufen. Das Objekt boten fortan die Fa. N3 GmbH und in deren Auftrag eine Maklerin unter Verwendung der ursprünglichen Pläne und der bereits erteilten Baugenehmigung an.

Über die Maklerin auf das Objekt aufmerksam geworden führte die Beteiligte zu 3) in der Folgezeit mit der N3 GmbH Vertragsverhandlungen über den Erwerb des Grundstücks und der Errichtung der Doppelhaushälfte. Nachdem sich die Beteiligte zu 3) mit der N3 GmbH einig geworden war, vermittelte Herr I als Mitarbeiter der N3 GmbH einen Termin bei dem Notar Q1 für den 30.12.2005 zur Beurkundung des Kaufvertrages. Bei diesem Termin schlossen die Beteiligten in Anwesenheit des Mitarbeiters I einen vom Notarvertreter des Notars Q1, Rechtsanwalt Q, beurkundeten Grundstückskaufvertrag (UR-Nr. xxx/2005) über eine noch zu vermessende im als Anlage zum notariellen Kaufvertrag genommenen Lageplan schwarz gekennzeichnete Teilfläche des Flurstücks X des im Grundbuch des Amtsgerichts Gütersloh Bl. 15349 eingetragenen Grundbesitzes in einer Größe von ca. 310 qm zum Kaufpreis von 64.000 €

Im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang zum Abschluss des Grundstückkaufvertrages schloss die Beteiligte zu 3) mit der Fa. N3 GmbH dann einen Werkvertrag über die Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem zuvor gekauften Grundstück zum Preis von 118.000 €

Unter III), 1. des Kaufvertrages bewilligten die Beteiligten zu 1) und 2) und beantragte die Beteiligte zu 3) die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumserwerb hinsichtlich des Grundstücks. Nach Ziffer II), 3b) des Kaufvertrages hängt die Fälligkeit der Kaufpreisforderung von der Eintragung einer Eigentumsvormerkung im Grundbuch ab. Zur Durchführung des Kaufvertrages heißt es unter IV) 1. u.a. wie folgt:

„Die Erschienenen beauftragen den Notar mit dem Vollzug dieses Vertrages. Er soll sämtliche zur Durchführung dieses Vertrages nötigen Genehmigungen und Erklärungen sowie evtl. Löschungsunterlagen einholen und mit Wirkung für die Vertragsbeteiligten entgegennehmen.“

Unter Ziffer II, 6 des Kaufvertrages erklärten die Beteiligten zu 1) und 2) ihr ausdrückliches Einverständnis mit der Errichtung einer Doppelhaushälfte.

Da der Notar X1 in Vollzug der UR.-Nr. xxx/2005 einen Antrag auf Eintragung der Teilung im Sinne des § 8 WEG des ganzen im Grundbuch von H Bl. 15349 eingetragenen

Grundstücks beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Gütersloh gestellt hatte, teilte dieses mit Schreiben vom 10.01.2006 dem Notar Q1 mit, es werde im Hinblick auf den gestellten Teilungsantrag seinen am 02.01.2006 gestellten Antrag auf Eintragung einer Vormerkung zurückweisen. Daraufhin gab der Notar Q1 mit Schreiben vom 22.03.2006 den Beteiligten zu 1) und 2) bekannt, dass er den Antrag auf Eintragung einer Vormerkung zurücknehmen werde.

Auf die Aufforderung der Beteiligten zu 1) und 2), den Vertrag vom 30.12.2005 zu vollziehen, machte der Notar Q1 mit Schreiben vom 06.04.2006 deutlich, dass er eine weitere Durchführung des Vertrages ablehne, da die Beteiligte zu 3) einen Sachverhalt unterbreitet habe, der eine Formunwirksamkeit des beurkundeten Kaufvertrages nahelege.

Hiergegen haben die Beteiligten zu 1) und 2) am 10.04.2006 Beschwerde beim Landgericht eingelegt mit der sie beantragen, den Notar Q1 anzuweisen, den Antrag auf Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung beim Grundbuchamt Gütersloh zu stellen und den im Einzelnen dargestellten weiteren grundbuchlichen Vollzug und die notarielle Abwicklung des Kaufvertrages vorzunehmen.

Als Begründung haben sie ausgeführt, dass die Vormerkungseintragung unabhängig von der Teilung des Grundstücks durchzuführen sei. Eine Unwirksamkeit des Grundstückskaufvertrages liege nicht vor, da der am 30.12.2005 zwischen der Beteiligten zu 3) und der N3 GmbH geschlossene Werkvertrag kein verbundenes Geschäft mit dem notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag bilde.

Die Beteiligte zu 3) ist der Beschwerde entgegengetreten. Es liege ein verbundenes Geschäft zwischen dem Werkvertrag und dem notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag vor, so dass der Kaufvertrag unwirksam sei. Zwischen der N3 GmbH und den Beteiligten zu 1) und 2) bestehe eine enge Verbindung, weil das Grundstück mit der Errichtung des Hauses über die N3 GmbH als Gesamtobjekt angeboten worden sei. Dies zeige sich auch in der Anwesenheit des Mitarbeiters I bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages und des engen zeitlichen Zusammenhang zwischen Kaufvertrag und Werkvertrag.

Mit Urteil vom 28.12.2006 hat das Landgericht Bielefeld – 9 O 126/06 – die Klage der N3 GmbH gegen die Beteiligte zu 3) mit der Begründung abgewiesen, dass vorliegend der

Werkvertrag eine rechtliche Einheit mit dem notariellen Kaufvertrag bilde und mit diesem notariell hätte beurkundet werden müssen. Das hiergegen gerichtete Berufungsverfahren – OLG Hamm 26 U 22/07 – ist noch nicht abgeschlossen.

Mittlerweile ist das im Grundbuch von H Bl. 15349 eingetragene Grundstück parzelliert worden, wobei der Grenzverlauf des nunmehr im Grundbuch von H Blatt 36408 eingetragenen Flurstücks X nicht exakt der Darstellung des verkauften Grundstücksteils in dem dem notariellen Kaufvertrag beigefügten Lageplan entspricht. In Abweichung zum Kaufvertrag beträgt die Grundstücksgröße lediglich 305 qm.

Das Landgericht hat die Beschwerde mit Beschluss vom 08.05.2007 zurückgewiesen.

Hiergegen wenden sich die Beteiligten zu 1) und 2) mit einer am 16.05.2007 durch Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten erhobenen weiteren Beschwerde.

II.

Die weitere Beschwerde ist nach den §§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNotO, 27, 29 FGG statthaft sowie formgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 1) und 2) folgt bereits daraus, dass ihre Erstbeschwerde ohne Erfolg geblieben ist.

In der Sache ist das Rechtsmittel unbegründet, weil die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 27 Abs. 1 S. 1 FGG).

In verfahrensrechtlicher Hinsicht hat das Landgericht zutreffend die Erstbeschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) als zulässig behandelt, auch wenn es ausdrücklich offengelassen hat, ob die Beteiligten zu 1) und 2) hinsichtlich des Antrages auf Vollzug der Eintragung einer Vormerkung beschwerdebefugt sind.

Dem Notar obliegt bei der Beurkundung von Willenserklärungen, zu deren Vollzug eine Grundbucheintragung notwendig ist, die Amtspflicht, die Urkunde ohne Verzögerung beim Grundbuchamt einzureichen (§ 53 BeurkG). Lehnt der Notar die ihm obliegende Vollzugstätigkeit ab, so kann nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BNotO die Entscheidung des Landgerichts herbeigeführt werden, weil diese Tätigkeit mit der Urkundstätigkeit in so engem Zu-

sammenhang steht, dass sie noch als deren Bestandteil anzusehen ist (OLG Frankfurt DNotZ 1998, 196; Senat OLGZ 1994, 495 ff; FG Prax 2006, 79 und Beschluss vom 18.06.1998 – 15 W 387/97).

Die Beteiligten zu 1) und 2) sind nicht nur hinsichtlich des Antrages auf Vornahme der einzeln benannten Schritte zur Durchführung des Kaufvertrages beschwerdebefugt, wovon das Landgericht auch ausgeht, sondern auch im Hinblick auf die Stellung des Antrages auf Eintragung einer Vormerkung zugunsten der Beteiligten zu 3), woran das Landgericht Zweifel geäußert hat. Der Notar hat gegenüber allen Beteiligten, deren Willenserklärungen beurkundet worden sind, die Amtspflicht einen entsprechenden Antrag beim Grundbuchamt zu stellen, wenn er ausdrücklich mit der Vollzugstätigkeit betraut wurde. Sie besteht in dem Umfang, in dem der Notar grundbuchverfahrensrechtlich zur Antragstellung ermächtigt ist (Senat in FGPrax 2006, 79, 80), hier also im Rahmen des § 15 GBO. Nach dieser Vorschrift ist der Notar zur Antragstellung im Namen eines Antragsberechtigten ermächtigt. Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO sind auch die Beteiligten zu 1) und 2) zur Antragstellung berechtigt. Darauf, dass lediglich die Beteiligte zu 3) ausdrücklich in der Kaufvertragsurkunde als Antragstellerin genannt wurde, kommt es nicht an, da der Notar im Falle eines Vollzugsauftrages nicht nur als Bote gestellte Anträge weiterleitet, sondern auch im Namen der Beteiligten als deren Vertreter Anträge stellen kann und muss.

Auch die Sachentscheidung des Landgerichts hält rechtlicher Nachprüfung stand.

Grundsätzlich ist der Notar verpflichtet, den Antrag auf Eintragung einer Vormerkung zugunsten der Beteiligten zu 3) zu stellen und die weiteren notwendigen Vollzugshandlungen hinsichtlich des beurkundeten Kaufvertrages vorzunehmen, wenn er - wie hier unter IV, 1 des Vertrages vom 30.12.2005 - mit dem Vollzug des beurkundeten Vertrages beauftragt wurde (Vgl. Eylmann/ Hertel, BNotO, 2. Aufl., § 24 Rz. 34). Darüber herrscht Einigkeit unter den Beteiligten. Der Notar darf von der alsbaldigen Einreichung der Urkunde beim Grundbuchamt und den weiteren Vollzugshandlungen absehen, wenn dies Käufer und Verkäufer verlangen. Er darf die Tätigkeit grundsätzlich nicht schon dann unterlassen, wenn nur einer der Beteiligten den Vollzugsantrag widerruft oder sonst eine Weisung zur Nichteinreichung gibt (BayObLG DNotZ 1998, 646; Senat OLGZ 1994, 495, 497; Winkler a.a.O., § 53 Rz. 25). Unter besonderen Umständen ist der Notar berechtigt, auf den einseitigen Widerspruch eines von mehreren Beteiligten seine Vollzugstätigkeit aufzuschie-

ben. Das ist der Fall, wenn ihm ein Beteiligter einen ausreichend substantiierten und glaubhaft erscheinenden Anfechtungs – oder Unwirksamkeitsgrund des notariell beurkundeten Vertrages vorträgt, dem der andere Beteiligte nicht oder nur mit fadenscheinigen Behauptungen zu begegnen versucht (Senat OLGZ 1994, 495, 498; FG Prax 1995, 171; BayObLG DNotZ 1998, 646 f; OLG Frankfurt DNotZ 1998, 196; Winkler a.a.O., § 53 Rz. 37). Wenn es für den Notar in hohem Maße wahrscheinlich ist, dass durch seine Mitwirkung das Grundbuch unrichtig wird, wie z.B. durch die Eintragung einer mangels Auflassungsanspruchs nicht entstandenen Vormerkung, darf er nicht tätig werden (Senat a.a.O.; BayObLG DNotZ 1998, 646f; OLG Frankfurt DNotZ 1998, 196; Winkler a.a.O., § 53 Rz. 37). Bei dem von den Beteiligten vorgebrachten Sachvortrag kann von einer hohen Wahrscheinlichkeit der Unwirksamkeit des notariellen Vertrages vom 30.12.2005 ausgegangen werden, auch wenn die Frage der Nichtigkeit des Kaufvertrages im Verfahren nach § 15 BNotO nicht abschließend zu klären ist.

Ohne Rechtsfehler hat das Landgericht den beurkundeten Kaufvertrag nach § 139 BGB als unwirksam angesehen, weil der ebenfalls am 30.12.2005 zwischen der N GmbH und der Beteiligten zu 3) abgeschlossenen Werkvertrag nicht beurkundet wurde und daher gemäß §§ 311b Abs. 1 Satz 1, 125 BGB nichtig ist. Allgemein anerkannt ist (BGH NJW 1981, 274; NJW 1987, 1069; Staudinger - Wufka, BGB, 2006, § 311b Rz. 173), dass ein für sich allein nicht formbedürftiger Vertrag ebenfalls notariell zu beurkunden ist, wenn er mit einem Grundstückskaufvertrag rechtlich zusammenhängt. Wird nur einer der beiden rechtlich zusammenhängenden Verträge beurkundet, erstreckt sich die Nichtigkeit gemäß §§ 125, 139 BGB auf beide Verträge.

Bauvertrag und Grundstückserwerbvertrag wiederum stehen in einem rechtlichen Zusammenhang, wenn die Vereinbarungen nach dem Willen der Beteiligten derart voneinander abhängig sind, dass sie miteinander „stehen und fallen“ sollen. Auch wenn nur einer der Vertragspartner einen solchen Einheitswillen erkennen lässt und der andere Partner ihn anerkennt oder zumindest hinnimmt, kann ein einheitlicher Vertrag vorliegen. Nicht erforderlich ist, dass an jedem der Rechtsgeschäfte jeweils dieselben Parteien beteiligt sind (BGHZ 76, 43, 49; NJW 1981, 274; Staudinger – Wufka, a.a.O., § 311b Rz. 178, 179). Die von dem Landgericht rechtsfehlerfrei festgestellten Tatsachen sprechen hier trotz der tatsächlichen Vermutung der rechtlichen Selbständigkeit der jeweiligen Vereinbarung bei getrennt abgeschlossenen Verträgen (BGH a.a.O.) für zwei rechtlich zusammenhängende Verträge:

Der Einheitswille der Beteiligten zu 3) wurde für die Beteiligten zu 1) und 2) bereits dadurch deutlich, dass der Termin zur Beurkundung des Kaufvertrages über die N2 GmbH, dem Vertragspartner des Werkvertrages, vermittelt wurde, unter Ziffer II, 6 des Kaufvertrages die Bauabsicht der Beteiligten zu 3) festgeschrieben wurde sowie unter Ziffer II,2 die Gebühren der Baugenehmigung für die geplante Doppelhaushälfte im Kaufpreis enthalten sind. Alleine aus dieser Kenntnis kann zwar nicht bereits auf eine Billigung des Verknüpfungswillens des Käufers durch den Verkäufer geschlossen werden. Denn es versteht sich von selbst, dass ein Käufer, der Bauland erwirbt, dieses bebauen will (OLG Celle, Urteil vom 07.12.2006, 7 U 296/05). Hier kommt aber entscheidend hinzu, dass die Beteiligten zu 1) und 2) selbst den Bauträger beauftragt haben, den Verkauf des Grundstücks inklusive einer noch zu errichtenden Doppelhaushälfte selbst oder über einen Makler zu vermitteln. Hierzu hat der Beteiligte zu 2) sogar die genehmigten Baupläne der N3 GmbH zur Verfügung gestellt. Auf dieser Grundlage muss in dem vorliegenden Verfahren davon ausgegangen werden, dass die Beteiligten zu 1) und 2) bewusst eine Form der Vermarktung ihres Grundstücks gewählt haben, bei der unter dem Dach eines Gesamtangebots sowohl der Erwerb des Grundstücks als auch die Bauerrichtung angeboten worden sind. Dann konnten sie aber auch nicht die Augen davor verschließen, dass das Leistungsinteresse der Beteiligten zu 3) auf den schlüsselfertigen Erwerb des Gesamtobjekts gerichtet war. Deshalb kommt es nicht darauf an, dass die Beteiligte zu 3) nach der Beurkundung des Kaufvertrages nicht gehindert gewesen wäre, den Abschluss des Werkvertrages zu verweigern. Denn ihr Interesse war erkennbar nicht auf den isolierten Erwerb nur des Grundstücks gerichtet.

Da im Verfahren nach § 15 BNotO die Frage der Nichtigkeit des Kaufvertrages nicht abschließend zu klären ist, kommt es nicht darauf an, ob hier aufgrund bislang nicht vorgebrachter tatsächlicher Besonderheiten gleichwohl eine Wirksamkeit des Kaufvertrages anzunehmen ist. Daher konnte das Landgericht davon absehen, weitere Ermittlungen zu Einzelheiten der Kaufvertragsanbahnung durchzuführen (Vgl. BayObLG DNotZ 1998, 646f).

Der Senat hat allerdings die auf § 13a Abs. 1 Satz 1 FGG beruhende Kostenentscheidung des Landgerichts abgeändert. Da es sich bei dem Verfahren nach § 15 BNotO um ein Erstbeschwerdeverfahren gegen eine Entscheidung des Notars handelt, war nach der

zwingenden Regelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 FGG anzuordnen, dass die Beteiligten zu 1) und 2) die der Beteiligten zu 3) sowohl im Verfahren der ersten als auch der weiteren Beschwerde entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten haben. Das Verschlechteungsgebot gilt nicht für die Kostenentscheidung (Keidel – Kahl, FG, 15. Aufl., § 19 Rz. 116).

Die Festsetzung des Geschäftswertes basiert auf §§ 131 Abs. 2, 30 KostO. Die Bewertung des Senats beruht darauf, dass in dem vorliegenden Verfahren nicht über die Wirksamkeit des Kaufvertrages, sondern nur über die Amtspflicht des Notars im Hinblick auf dessen Vollzug zu entscheiden ist. Das Beschwerdeinteresse der Beteiligten zu 1) und 2) ist deshalb darauf gerichtet, eine weitere Verzögerung des Vollzugs des Vertrages zu vermeiden. Dieses hat der Senat nach einem geschätzten Zinsverlust mit 6.000,-- Euro bewertet und gleichzeitig gem. § 31 Abs. 1 S. 2 KostO die landgerichtliche Wertfestsetzung abgeändert.

mitgeteilt von ROLG Engelhardt, Emsdetten