

gen (KEHE-Ertl, Rz. 2 zu § 20 GBO). Da sich Veräußerer und Erwerber durch Bevollmächtigte vertreten lassen und unter Befreiung von § 181 BGB den gleichen Bevollmächtigten zur Auflassung ermächtigen können (KEHE-Ertl, Rz. 87 und 91 zu § 20 GBO), was vorliegend geschehen ist, gehörte es zur Prüfungspflicht des Grundbuchamts im Rahmen des § 20 GBO, daß die erteilte Vollmacht inhaltlich die Einigung deckt. Dabei war der Umfang der Vollmacht notfalls durch Auslegung nach den Grundsätzen der Grundbucheintragungen zu ermitteln (OLG Köln, Rpfleger 1981, 440; KEHE-Ertl, Rz. 90 zu § 20 GBO). Die Auslegung mußte zu einem den Anforderungen des Grundbuchverkehrs an Klarheit und Bestimmtheit entsprechenden zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führen (KEHE-Ertl, Einl. C 27). In diesem Sinne hatten die Vorinstanzen den Umfang der erteilten Auflassungsvollmacht anhand der notariellen Verhandlung vom 12. Dezember 1981 in Verbindung mit dem beigefügten Lageplan durch Auslegung zu ermitteln, wobei es weniger auf den tatsächlich vorhandenen Willen der an dieser Erklärung Beteiligten ankam, was die weitere Beschwerde verkennt, sondern darauf, was jeder gegenwärtige und zukünftige Betrachter als objektiven Inhalt der Grundbucheintragung ansehen muß (KEHE-Ertl, Einl. C 26). Bei der Auslegung war vorliegend die Identität der im Lageplan des Kaufvertrags rot eingezeichneten Fläche mit dem später parzellierten Kaufgrundstück das entscheidende Kriterium. Die Auslegung von Urkunden (z. B. Vollmachten) der verwendeten Art durch die Tatgerichte unterliegt dabei nur einer begrenzten Nachprüfung durch das Gericht der weiteren Beschwerde. Sie ist nur darauf zu überprüfen, ob das Landgericht nicht gegen den klaren Sinn der Urkunde, gegen gesetzliche Auslegungsregeln und allgemein anerkannte Erfahrungssätze (z. B. den allgemeinen Sprachgebrauch) oder gegen Denkgesetze verstoßen und ob es alle für die Auslegung in Betracht kommenden Gesichtspunkte gewürdigt hat (Horber, GBO, 16. Aufl., Anm. 1 b zu § 78 GBO; KEHE-Kuntze, Rz. 12 zu § 78 GBO). Ein Rechtsverstoß in dieser Richtung ist nicht ersichtlich.

Das Landgericht hat die Vollmacht ausgelegt und dazu ausgeführt: Zweifel an der Erstreckung dieser Auflassungsvollmacht auf das parzellierte Grundstück ergäben sich daraus, daß die vermessene Grundfläche etwa dreimal größer als die im Kaufvertrag und folglich in der Auflassungsvollmacht umschriebene sei. Behebbarer Zweifel an der Identität seien hier auch deshalb ausgeschlossen, weil der Lageplan des Kaufvertrags für die in Frage kommende Fläche wenig individuelle geometrische Merkmale aufweise; denn diese Fläche erscheine in der Skizze lediglich als ein sehr schmaler, fast nadelförmiger, also an einem Ende spitz zulaufender Streifen. Demgegenüber umfasse das Flurstück 833 einen Streifen, der zwar an einem Ende ebenfalls annähernd spitz zulaufe, im Verhältnis zur Länge aber doch deutlich breiter sei und in der Mitte des Streifens eine deutliche Verbreiterung (Ausbauchung) aufweise, die in der Skizze zum Vertrag vom 12. Dezember 1981, wenn überhaupt, so doch nur in zarter Andeutung erkennbar werde.

Diese Auslegung des Landgerichts verstößt nicht gegen die in der weiteren Beschwerdeinstanz nachprüfbareren Grenzen. Sie ist vielmehr sogar naheliegend und wird den Prinzipien der Klarheit und Bestimmtheit gerecht, die das Grundbuchverfahren beherrschen. Die Identität des von der Vollmacht gedeckten Grundstücksteils mit der später aufgelassenen Parzelle ist durch die vorliegenden Urkunden und Lagepläne nicht zu beweisen. Zwar sind kleinere Abweichungen zwi-

schen einer als Veräußerungsobjekt in Aussicht genommenen, durch eine Zeichnung beschriebenen Grundstücksfläche und dem später vermessenen Grundstück mit diesen Grundbuchprinzipien noch vereinbar, weil hierbei ein objektiver Betrachter annehmen kann, daß die schließlich aufgelassene Fläche derjenigen entspricht, die die Vertragsparteien bei der Vollmachterteilung gemeint haben. Die Identität des Vertragsgegenstands ist objektiv jedoch dann in Frage gestellt, wenn sich wesentliche Größen- und/oder Formenunterschiede herausstellen, wie sie das Landgericht im einzelnen beschrieben hat. Insbesondere die dreifache Größe des aufgelassenen Grundstücks ließ für das Grundbucheintragungsverfahren berechnete Zweifel zu, daß die Auflassung durch den Umfang der Auflassungsvollmacht gedeckt wird.

11. BBauG § 24 Abs. 5 Satz 2 und 3 (*Erforderlichkeit eines zweiten Vorkaufsrechtszeugnisses*)

Hat der Mieter sein Vorkaufsrecht nach § 2 b Wohnungsbindungsgesetz ausgeübt, so muß für den Vollzug der Auflassung an ihn eine sog. Negativbescheinigung der Gemeinde (§ 24 Abs. 5 Satz 2 und 3 BBauG) auch dann vorgelegt werden, wenn sie eine solche Bescheinigung für den mit dem Erstkäufer abgeschlossenen Vertrag bereits erteilt hat.

BayObLG, Beschluß vom 4. 7.1985 — BReg. 2 Z 59/85 — mitgeteilt von Notar *Dr. Gerhard Bünke*, Nürnberg und *Dr. Martin Pfeuffer*, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Die Beteiligten zu 1 verkaufte mit notarieller Urkunde eine Eigentumswohnung an die Eheleute W. Die Stadt N. beschleunigte unter Bezugnahme auf diese Urkunde, daß ein Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BBauG nicht ausgeübt werde, bzw. nicht bestehe. Der Beteiligte zu 2 übte als Mieter der veräußerten Wohnung das ihm nach § 2 b Wohnungsbindungsgesetz (i.d.F. des Art. 1 Wohnungsbauänderungsgesetz 1980 vom 20. 2. 1980 BGBl. S. 159) zustehende Vorkaufsrecht aus. Das Wohnungseigentum wurde daraufhin von der Beteiligten zu 1 mit einer weiteren notariellen Urkunde an den Beteiligten zu 2 aufgelassen.

Das Grundbuchamt hat den durch den Urkundsnotar gestellten Eintragungsantrag mit Zwischenverfügung beanstandet, weil zu dem Verkauf an den Beteiligten zu 2 eine Bescheinigung der Gemeinde über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts nicht vorliege und die zur ursprünglich vorgesehenen Veräußerung an die Eheleute W. erteilte Negativbescheinigung nicht genüge. Die Erinnerung/Beschwerde der Beteiligten hat das Landgericht mit Beschluß zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die weitere Beschwerde.

Aus den Gründen:

1. Das Landgericht hat ausgeführt:

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts sei der Beteiligte zu 2 nicht etwa in den zwischen der Beteiligten zu 1 und den Eheleuten W. geschlossenen Vertrag eingetreten. Es sei vielmehr ein neuer selbständiger Kaufvertrag zustande gekommen. Für die beantragte Eigentumsumschreibung sei deshalb erneut die Vorlage einer Bescheinigung im Sinn des § 24 Abs. 5 Satz 3 BBauG über die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts erforderlich.

2. Die Rechtsbeschwerde hat keinen Erfolg. Die Zwischenverfügung des Grundbuchamts ist gerechtfertigt. Auch im vorliegenden Fall setzt die Eigentumsumschreibung die Vorlage einer Bescheinigung der Gemeinde voraus, das Vorkaufsrecht werde nicht ausgeübt oder bestehe nicht (§ 24 Abs. 5 Satz 2 u. 3 BBauG).

a) Nach § 24 Abs. 5 Satz 2 BBauG darf das Grundbuchamt bei Veräußerung von Grundstücken den Erwerber als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Das gilt auch bei Veräußerung von Wohnungseigentum, und zwar nicht nur in Fällen des Erstverkaufs, sondern auch bei Folgeveräußerungen (BGHZ 90, 174/176 ff. [= MittBayNot 1984, 89]). Dem Grundbuchamt ist mithin grundsätzlich bei jeder Veräußerung von Wohnungseigentum das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts durch eine Bescheinigung der Gemeinde nachzuweisen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, daß es nicht Sache des Grundbuchamts und des auf Klarheit und Einfachheit abgestellten Grundbuchverfahrens sein kann, zu überprüfen, ob der Gemeinde ein Vorkaufsrecht nach den §§ 24 ff. BBauG zusteht oder nicht.

b) Von diesen Grundsätzen abzugehen, wenn es, wie hier, um eine Veräußerung geht, die auf der Ausübung eines Vorkaufsrechts beruht, besteht keine Möglichkeit — auch dann nicht, wenn die Gemeinde zu dem (ersten) Kaufvertrag, der den Vorkaufsfall ausgelöst hat, bereits eine sogenannte Negativbescheinigung erteilt hat.

Das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach §§ 24 ff. BBauG besteht „beim Kauf“ eines Grundstücks (§ 24 Abs. 1 BBauG). Besteht hinsichtlich dieses Grundstücks (neben dem Vorkaufsrecht der Gemeinde) ein Vorkaufsrecht eines Dritten, so entsteht die Frage, ob die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht nur in Anknüpfung an den ursprünglichen Verkaufsfall ausüben kann oder ob das Zustandekommen des Kaufvertrags mit dem Dritten, der sein Vorkaufsrecht ausgeübt hat, einen (zweiten) Verkaufsfall darstellt, der das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde erneut auslöst. Letzteres ist aus den folgenden Gründen zu bejahen:

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt nach § 505 Abs. 2 BGB zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Verpflichteten ein neuer selbständiger Kaufvertrag zustande (BGH LM Nr. 4 zu § 505 BGB). Diese Vorschrift gilt auf Grund der Verweisung in § 2 b Abs. 2 Wohnungsbindungsgesetz auch für den hier vorliegenden Fall des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Mieters einer öffentlich geförderten Mietwohnung. Der Inhalt des mit dem Vorkaufsberechtigten zustandekommenden Vertrags ist zwar der gleiche wie derjenige des mit dem Erstkäufer abgeschlossenen Kaufvertrags. Als selbständiger Kaufvertrag aber fällt auch der mit dem Vorkaufsberechtigten zustandekommende Vertrag unter das Tatbestandsmerkmal „Kauf“ in § 24 Abs. 1 BBauG.

§ 24 Abs. 1 BBauG ist nicht einschränkend dahin auszulegen, daß unter „Kauf von Grundstücken“ nicht auch der Fall zu verstehen ist, in dem der Kaufvertrag dadurch zustandekommt, daß ein vorkaufsberechtigter Dritter ein ihm zustehendes Vorkaufsrecht ausübt. Abgesehen vom Wortlaut der Vorschrift spricht hierfür, daß nach der Ausübung des Vorkaufsrechts des Dritten die Gemeinde ein Interesse an der Ausübung ihres Vorkaufsrechts haben kann, auch wenn sie in bezug auf den mit dem Erstkäufer zustandekommenen Vertrag bereits ein Negativattest erteilt hat. In der Zeit zwischen dem Abschluß des Kaufvertrags mit dem Erstkäufer und der Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Dritten kann u.U. das gemeindliche Vorkaufsrecht erst entstanden sein oder es können sich die Gründe, die für die Entscheidung über seine Nichtausübung maßgeblich waren, geändert haben.

Die gegenteilige Auffassung würde zu erheblichen Schwierigkeiten im Grundbuchvollzug führen. Es käme dann nämlich darauf an, ob dem Dritten ein Vorkaufsrecht wirklich zustand und ob der Kaufvertrag mit ihm durch Ausübung dieses Vorkaufsrechts (und nicht etwa durch eine — daneben immer mögliche — Einigung mit dem Verkäufer) zustande gekommen ist. Diese Fragen zu entscheiden, ist nicht Sache des Grundbuchamts.

Der Rechtsbeschwerde ist allerdings zuzugeben, daß Fälle nicht häufig auftreten und eher die Ausnahme bleiben werden, in denen die Gemeinde nach der Ausübung eines Vorkaufsrechts durch einen Dritten nunmehr ihr Vorkaufsrecht ausüben will. Hat eine Gemeinde zu einem Verkauf einer Wohnung eine Negativbescheinigung erteilt und wird vom Mieter der Wohnung das ihm nach § 2 b Wohnungsbindungsgesetz eingeräumte Vorkaufsrecht geltend gemacht, so wird schon aus tatsächlichen Gründen mit der Ausübung eines Vorkaufsrechts durch die Gemeinde in der Regel nicht mehr zu rechnen sein. Da dies jedoch nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, erübrigt sich der nach § 24 Abs. 5 Satz 2 BBauG erforderliche Nachweis nicht. Er stellt sich auch nicht nur als eine bloße Förmlichkeit dar.

Ob und unter welchen Voraussetzungen es zur Vermeidung unnötigen Verwaltungsaufwandes angebracht sein kann, beim Bestehen anderweitiger Vorkaufsrechte eine Negativbescheinigung zu beantragen und zu erteilen, die sich von vornherein auch auf den Fall der Ausübung eines solchen Vorkaufsrechts erstreckt, braucht hier nicht erörtert zu werden. Ein solcher Fall steht nicht zur Entscheidung.

12. GBO §§ 17, 18 (*Grundschuldeintragung an noch nicht gebildetem Wohnungseigentum*)

Liegt dem Grundbuchamt bereits der Antrag auf Bildung von Wohnungseigentum vor, so darf ein später eingehender Antrag auf Eintragung einer Grundschuld an einer zu bildenden Wohnungseinheit solange nicht zurückgewiesen werden, bis der vorangegangene Antrag auf Bildung des Wohnungseigentums erledigt ist.

(*Leitsatz nicht amtlich*)

OLG Düsseldorf, Beschluß vom 1.8.1985 — 3 W 134/85 — mitgeteilt von Notar *Dr. Dr. Oswald Braun*, München

Aus dem Tatbestand:

Die Beteiligte zu 1 „als derzeitiger Eigentümer“ und die Beteiligte zu 2 „als künftiger Eigentümer“ haben für die Beteiligte zu 3 eine Grundschuld im Betrage von 160.000 DM an dem wie folgt bezeichneten Grundbesitz:

„Der Pfandbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts D. für F., Blätter 9573 und beschrieben wie folgt: Miteigentumsanteil von 49/1000 am Grundstück Flurstück Nr. 98, Hof- und Gebäudefläche, Hofstraße 37, zu 0,0354 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung.“

bestellt und die Eintragung bewilligt und beantragt.

Diese Urkunde hat der Notar auch im Namen der Beteiligten zu 3 zum Vollzug gemäß § 15 GBO beim Grundbuchamt eingereicht.

Der Rechtspfleger des Grundbuchamts hat den Notar mit Verfügung vom 28. Dezember 1984 darauf hingewiesen, daß das angegebene Grundbuchblatt F., Bl. 9573 nicht zutreffen könne, da in ihm weder eine Wohnung Nr. 13 noch ein Grundstück Flurstück 98 verzeichnet sei. Das Grundstück sei verzeichnet in F. Bl. 9560 bis mit 9571, jedoch existiere keine Wohnung Nr. 13. Wegen des nicht existierenden Belastungsgegenstandes habe der Antrag keine rangwahrende Wirkung, er werde zurückgewiesen, wenn nicht bis zum 10. Januar 1985 der Be-