LG München I, Endurteil v. 13.07.2021 – 3 O 3482/21

Titel:

Fälligkeit des Auflassungsanspruchs bei Anknüpfung an die Ausstellung eines Fortführungsnachweises nach Vermessung – Anspruch auf Beseitigung einer Auflassungsvormerkung

Normenkette:

BGB § 199, § 271, § 873, § 886, § 894, § 925

Leitsätze:

1. Sollte die Auflassung nach der vertraglichen Vereinbarung der Parteien sofort nach Ausstellung des auf die Vermessung folgenden Veränderungsnachweises (heute: Fortführungsnachweis) erklärt werden, ist sie nicht bereits mit dem Vertragsschluss fällig geworden, auch wenn die Vermessung vertragsgemäß "alsbald" vorgenommen werden sollte. (Rn. 21 – 21) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Nichtigkeit des Kaufvertrages, welcher den durch Vormerkung gesicherten Anspruch begründet, stellt keine dauernde Einrede iSd § 886 BGB dar. Sofern die Vormerkung unwirksam ist, etwa mangels Bestehen des gesicherten Anspruchs, richtet sich der Anspruch des betroffenen Rechtsinhabers nach § 894 BGB. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anspruch auf Beseitigung einer Auflassungsvormerkung, dauernde Einrede, Verjährung des Auflassungsanspruchs, Verjährungsbeginn, Fälligkeit, Auflassungsanspruch, Vormerkung, Grundbuchberichtigungsanspruch, Widerruf einer Vollmacht

Fundstellen:

ZMR 2021, 860

LSK 2021, 18588

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin zu 1 wird verurteilt zu erklären, dass sie der Übertragung des Eigentums an dem Grundstück Flurstück 80/1, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts … je zur Hälfte auf die Beklagte zu 1 und den Beklagten zu 2 und der Umschreibung des Eigentums an diesem Grundstück im Grundbuch zustimmt.

3. Die Klägerin zu 3 wird verurteilt zu erklären, dass sie der Übertragung des Eigentums an dem Grundstück Flurstück 80/1, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts …, je zur Hälfte auf die Beklagte zu 1 und den Beklagten zu 2 und der Umschreibung des Eigentums an diesem Grundstück im Grundbuch zustimmt.

4. Die Klägerin zu 3 wird verurteilt zu erklären, dass sie der Übertragung des Eigentums an dem Grundstück Flurstück 80/1, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts ..., je zur Hälfte auf die Beklagte zu 1 und den Beklagten zu 2 und der Umschreibung des Eigentums an diesem Grundstück im Grundbuch zustimmt.

5. Es wird festgestellt, dass die im Kaufvertrag des Notars „…“ vom 08.06.1966 von den Rechtsvorgängern der Kläger der Beklagten zu 3 erteilte Auflassungsvollmacht rechtswirksam und nicht einredebehaftet ist.

6. Die Kosten des Verfahrens tragen die Klägerinnen.

7. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 250.000 Euro.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 240.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Klageparteien begehren von den Beklagten Zustimmung zur Löschung einer Vormerkung, die Beklagten begehren von den Klägerinnen - hilfsweise widerklagend für den Fall der Klageabweisung - Zustimmung zur Grundbuchberichtigung sowie Feststellung der Wirksamkeit einer Auflassungsvollmacht.

2
Am 08.06.1966 wurde das im Grundbuch des Amtsgerichts … vorgetragene Grundstück … an … veräußert (K2). Eine Auflassungsvormerkung wurde bestellt und eingetragen. Die Käufer … wurden später als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen.

3
Am gleichen Tag veräußerten die Erwerber … unter Abtretung ihres Auflassungsanspruchs eine erst zu vermessende Teilfläche von etwa 1/6 des Grundstücks, angenommen zu 1.678 m², an die Beklagte zu 3 … sowie ebenfalls etwa 1/6 des Grundstücks, angenommen zu 1.678 m², an Herrn …. Ein dritter Grundstücksteil wurde an Herrn veräußert (K3).

4
In den Verträgen verpflichteten sich die Beteiligten das Grundstück alsbald vermessen zu lassen, die Auflassung sollte sofort nach Vorliegen des geprüften Veränderungsnachweises erklärt und entgegengenommen werden. Zudem wurden die Käufer verpflichtet, die gekaufte Teilfläche innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist entsprechend den Bestimmungen über den sozialen bzw. steuerbegünstigten Wohnungsbau zu bebauen. Die entsprechenden, von den damaligen Käufern gestellten Anträge wurden in den Jahren 1969 und 1970 auch bewilligt. Zudem enthielten beide Verträge folgende Klausel: „Vorsorglich ermächtigen aber die Verkäufer den Käufer, etwa notwendig werdende Erklärungen bei der Auflassung und Messungsanerkennung für sie unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB abzugeben.“

5
Der beurkundete Kaufpreis betrug 38.333,00 DM und wurde im Jahr 1966 bezahlt. Die Grundbucheinträge bezüglich der Auflassungsvormerkungen erfolgten jeweils.

6
Herr … veräußerte seine weiterhin nicht vermessene Teilfläche am 13.06.1973 unter Abtretung des Auflassungsanspruchs an Herrn … sowie die mittlerweile verstorbene Frau … Herr … trat seinen Auflassungsanspruch am 25.06.2020 an die Beklagten zu 1 und 2 ab ….

7
Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Klägerinnen als Rechtsnachfolger der ursprünglichen Verkäufer … als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Vermessung des Grundstücks erfolgte auf Veranlassung durch die Kläger am 29.07.2020, der Fortführungsnachweis wurde am 18.08.2020 erstellt. Das Grundstück wurde in FlNr. 80 - neu -, FlNr. 80/1 und FlNr. 80/2 zerlegt und im Grundbuch des Amtsgerichts …, vorgetragen.

8
Am 01.06.2021 erklärten die Klägerinnen, etwa erteilte Vollmachten seien bereits schriftsätzlich widerrufen worden, was keiner näheren Darlegung bedürfe (vgl. Bl. 46 d.A.).

9
Die Klägerinnen behaupten, dass unabhängig vom beurkundeten Kaufpreis zwischen den damaligen Parteien als Kaufpreis jeweils 48.250,00 DM vereinbart und bezahlt wurden. Der Rechtsnachfolger des damals dritten Käufers, Herr …, sei überzeugt, dass damals Schwarzgeld bezahlt wurde. Die Beklagten zu 1 und 3 hätten sich diese Aussage zwar nicht ausdrücklich, „doch eindeutig erkennbar“ (Bl. 42 d.A.) zu eigen gemacht. Zudem erinnere sich Herr … an eine Äußerung seines Vaters, dass alle Käufer den gleichen Preis pro Quadratmeter gezahlt hätten.

10
Die Klägerinnen sind der Ansicht, dass die Kaufverträge vom 08.06.1966 wegen Unterverbriefung unwirksam sind. Desweitern sei der Anspruch auf Auflassung sowie der Anspruch auf Vermessung mittlerweile verjährt, da die Auflassung nach dem Willen der Vertragsparteien sofort nach Vertragsschluss im Jahr 1966 fällig geworden und insbesondere nicht von einem äußeren Ereignis, wie dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans abhängig gewesen sei. Die vorgenommene Vermessung und Teilung des

Grundstücks sei in Erfüllung des dritten Grundstückskaufvertrages erfolgt und daher für die Fälligkeit der in diesem Verfahren umstrittenen Auflassungsansprüche unbeachtlich.

11
Die Klägerinnen beantragen zuletzt:

1. a) Die Beklagte zu 1 wird verurteilt, die Löschung der an den Grundstücken FINr. 80, 80/1 und 80/2, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts … eingetragene Auflassungsvormerkung zu bewilligen und beantragen.

2. b) Der Beklagte zu 2 wird verurteilt, die Löschung der an den Grundstücken FINr. 80, 80/1 und 80/2, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts … eingetragene Auflassungsvormerkung zu bewilligen und beantragen.

3. Die Beklagte zu 3 wird verurteilt, die Löschung der an den Grundstücken FINr. 80, 80/1 und 80/2, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts … eingetragene Auflassungsvormerkung zu bewilligen und beantragen.

12
Die Beklagten beantragen,

die Klage wird abzuweisen.

13
Sie erheben Eventualwiderklage für den Fall, dass das Gericht der Klageabweisung stattgibt, und beantragen:

1. Die Klägerin zu 1 wird verurteilt zu erklären, dass sie der Übertragung des Eigentums an dem Grundstück Flurstück 80/1, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts …, je zur Hälfte auf die Beklagte zu 1 und den Beklagten zu 2 und der Umschreibung des Eigentums an diesem Grundstück im Grundbuch zustimmt.

2. Die Klägerin zu 2 wird verurteilt zu erklären, dass sie der Übertragung des Eigentums an dem Grundstück Flurstück 80/1, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts …, je zur Hälfte auf die Beklagte zu 1 und den Beklagten zu 2 und der Umschreibung des Eigentums an diesem Grundstück im Grundbuch zustimmt.

3. Die Klägerin zu 3 wird verurteilt zu erklären, dass sie der Übertragung des Eigentums an dem Grundstück Flurstück 80/1, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts …, je zur Hälfte auf die Beklagte zu 1 und den Beklagten zu 2 und der Umschreibung des Eigentums an diesem Grundstück im Grundbuch zustimmt.

4. Es wird festgestellt, dass die im Kaufvertrag des Notars „…“ vom 08.06.1966 von den Rechtsvorgängern der Kläger der Beklagten zu 3 erteilte Auflassungsvollmacht rechtswirksam und nicht einredebehaftet ist.

14
Die Klägerinnen beantragen,

die Widerklage abzuweisen.

15
Die Beklagten weisen darauf hin, dass die Auflassungen am 01.03.2021 durch den Notar … beurkundet wurden (B 14, B15). Ferner seien die damaligen Kaufverträge mit der Erwartung, dass das Grundstück in Kürze zumindest Bauerwartungsland werde, geschlossen worden. Die Beklagten sind der Ansicht, die Fälligkeit des Auflassungsanspruch richte sich nach dem Zeitpunkt der Vermessung. Die Vermessung sei ebenfalls nicht sofort, sondern nach Erlass eines Bebauungsplans zu vollziehen gewesen. Der Widerruf der

Vollmacht sei ausgeschlossen, da es sich um eine Vollmacht zugunsten der Käufer handle, die nur aus wichtigem Grund widerruflich sei. Ein solcher wichtiger Grund habe nicht vorgelegen.

16
Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 04.05.2021 (Bl. 38/40 d.A.) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

17
Die zulässige Klage ist unbegründet. Die gem. § 33 ZPO zulässige Eventual-Widerklage ist begründet.

A. Zur Klage

I.

18
Ein durchsetzbarer Anspruch aus § 886 BGB auf Beseitigung einer Auflassungsvormerkung besteht nicht. Dieser setzte eine dauernde Einrede gegen den durch die Vormerkung gesicherten Anspruch voraus.

19
1. An einer solchen Einrede aus § 214 I BGB fehlt es hier, da der durch die Vormerkung gesicherte Auflassungsanspruch nicht verjährt ist.

20
Die maßgebliche Verjährungsfrist beträgt 30 Jahre (§ 195 BGB a.F.). Sie beginnt nach § 198 BGB a.F. i.V.m. Art. 229 § 6 I, II EGBGB mit der Entstehung des Anspruchs, die voraussetzt, dass der Anspruch geltend gemacht und im Wege der Klage durchgesetzt werden kann. Ein Anspruch wird gem. § 271 BGB in der Regel sofort fällig, sofern nicht vertraglich ein anderer Fälligkeitszeitpunkt vereinbart wird. Dieser ist dann auch für den Beginn der Verjährungsfrist entscheidend.

21
Aus der gebotenen Auslegung des Vertrags, die nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte zu erfolgen hat (§§ 133, 157, 242 BGB), sollte vorliegend der jeweilige Auflassungsanspruch nicht bereits mit Vertragsschluss am 08.06.1966 fällig werden.

22
Die Auflassung wurde nicht in den Verträgen vom 08.06.1966 erklärt. Nach dem ausdrücklichen Willen der damaligen Vertragsparteien sollte die Auflassung erst erklärt werden, wenn über das Ergebnis ein geprüfter Auszug aus dem Veränderungsnachweis vorliegt. Aus der Tatsache, dass die Vermessung vertragsgemäß „alsbald“ vorgenommen werden sollte, lässt sich nicht auf die sofortige Fälligkeit der Auflassung schließen. Sie sollte zwar „sofort“ im Anschluss an die Ausstellung des auf die Vermessung folgenden Veränderungsnachweises (heute Fortführungsnachweis) erklärt werden, wurde aber eben auch von der vorherigen Vornahme der Vermessung abhängig gemacht. Zudem mag „alsbald“ im reinen Wortsinn die Bedeutung von „sogleich; kurz danach“ haben, ist aber auch im Lichte der Interessenlage der Parteien auszulegen. So gingen die Parteien ganz offenkundig von einer zeitnahen Ausweisung als Bauland, jedenfalls als Bauerwartungsland aus. Dies erscheint auch angesichts der damaligen Planungstätigkeit der Gemeinde … und der Höhe des Kaufpreises plausibel und wird durch die Verträge gestützt. Dort verpflichteten sich die Käufer, die Fläche entsprechend den damaligen Bestimmungen über den sozialen bzw. steuerbegünstigten Wohnungsbau zu bebauen und die entsprechenden Anträge zu stellen. Diese Anträge wurden in den Jahren 1969 und 1970 auch bewilligt. Es erscheint unwahrscheinlich, dass solche Vereinbarungen in den Vertrag aufgenommen und zeitnah umgesetzt worden wären, wenn erst in unbestimmter Zukunft mit einer Baulandausweisung und darauffolgender Bebauung der Grundstücke gerechnet worden wäre. Eine Vermessung ist unter diesen Umständen nämlich erst nach der Ausweisung als Bauland wirtschaftlich sinnvoll, da grenzverändernde Umlegungen i.S.d. §§ 45-84 BauGB zuvor nicht ausgeschlossen werden können. Daher muss die Begrifflichkeit „alsbald“ in Zusammenhang mit der erwarteten Baulandausweisung gelesen werden.

23

Daneben hätte zwar der Auflassungsanspruch, aber nicht der Anspruch auf Bewilligung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch klageweise durchgesetzt werden können. Ohne grundbuchrechtlich vollzogene Teilung des Grundstücks fehlt einer entsprechenden Klage wegen § 28 GBO das Rechtsschutzbedürfnis. Dies hätte durch einen vom Schuldner genehmigten Fortführungsnachweis überwunden werden können (vgl. BGH NJW 1988, 415, 417). Dieser lag jedoch erst am 18.08.2020 (B13) vor.

24
Unabhängig davon, ob der Anspruch auf Vermessung verjährt ist, wurde die Vermessung am 29.07.2020 durch die Klägerinnen selbst veranlasst, der Fortführungsnachweis (B13) wurde am 18.08.2020 erstellt. Aus welchem Grund die Vermessung veranlasst wurde ist dabei nicht relevant.

25
Der Auflassungsanspruch ist damit nicht verjährt, da er erstmals im Jahr 2020 fällig wurde. Die klageweise Durchsetzung war ebenfalls erstmals im Anschluss an die Ausstellung am 18.08.2020 möglich.

26
2. Sofern vorgetragen wird, dass die Kaufverträge des Notars … vom 08.06.1966, die die durch die Vormerkungen zugunsten der Beklagten gesicherten Ansprüche begründen, unterverbrieft worden und daher nichtig seien, stellt dies schon keine dauernde Einrede i.S.d. § 886 BGB dar. Die Vormerkung ist ein streng akzessorisches Sicherungsrecht, das den Anspruch auf Einräumung eines Rechts an einem Grundstück sichern soll. Sofern die Vormerkung, etwa mangels Bestehens dieses gesicherten Anspruchs, unwirksam ist, richtet sich der Anspruch des betroffenen Rechtsinhabers nach § 894 BGB (vgl. BGH NJW 2002, 2313; Palandt, BGB, 2021, § 886 Rn. 1).

II.

27
Ein Anspruch aus § 894 BGB auf Löschungsbewilligung besteht nicht.

28
Die Auflassungsvormerkungen zugunsten der Beklagten sind wirksam entstanden, da die Kaufverträge des Notars … vom 08.06.1966, die die jeweiligen sicherungsfähigen Ansprüche begründen, nicht nach § 313 BGB a.F., § 125 BGB nichtig sind. Eine Unterverbriefung wurde durch die Klägerinnen nicht ausreichend schlüssig und substantiiert dargelegt. Selbst wenn die Klägerinnen im Verhältnis zu einer dritten Partei übereinstimmend davon ausgingen, dass der ebenfalls am 08.06.1966 mit dem Rechtsvorgänger dieser dritten Partei geschlossene Kaufvertrag unterverbrieft gewesen sein sollte, lässt sich schon daraus nicht schließen, dass dies auch für die weiteren hier streitgegenständlichen Verträge gilt. Es mag im Übrigen zutreffen und könnte sogar als wahr unterstellt werden, dass Herr … den Eindruck hatte, dass sich die Beklagten zu 1 und zu 3 diese Position zwar nicht ausdrücklich, doch eindeutig erkennbar eigen gemacht hätten. Dieser bloße Eindruck beschreibt aber die subjektive Wahrnehmung aus einer Gesprächssituation im Jahr 2019 des Herrn …, nicht die realen Abläufe im Jahr 1966. Im Übrigen sind schon etwaige Situationen und Verkettungen des allenfalls gewesenen Hörensagens nicht nachvollziehbar dargelegt.

III.

29
Ein entsprechender Anspruch ergibt sich auch nicht aus § 812 I BGB, da die Kaufverträge nach Überzeugung des Gerichts nicht nach § 313 BGB a.F., § 125 BGB nichtig sind. Somit besteht ein Rechtsgrund für das Erlangen der Grundbuchposition.

B. Zur Widerklage

30
Die innerprozessuale Bedingung für die Eventualwiderklage ist mit der Klageabweisung eingetreten, sodass auch über die Widerklage zu entscheiden ist.

I. Zu den Leistungsanträgen (I. und II.)

31

Die Beklagten haben gegen die Klägerinnen einen Anspruch auf Zustimmung zur Eigentumsübertragung und der Umschreibung des Eigentums. Dieser ergibt sich aus dem abgetretenen Auflassungsanspruch. Die Klägerinnen sind als Rechtsnachfolger der ursprünglichen Verkäufer verpflichtet und auch als Eigentümer des Grundstücks 80/1 im Grundbuch eingetragen. Nach der Auflassung, beurkundet nach Beklagtenvortrag am 01.03.2021 durch den Notar … (nun vorgelegt als Anlagen B14, B15), fehlte gem. § 873 I BGB zum Eigentumserwerb durch die Beklagten zu 1 und 2 noch die Eintragung ins Grundbuch. Die Abgabe der entsprechenden Bewilligungserklärungen ist auch Teil des abgetretenen und durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs. Das Bestreiten der Klägerinnen hinsichtlich der Auflassung durch den Notar … war im Übrigen nicht weiter substantiiert.

32
Dieser Anspruch ist nicht verjährt (s.o.).

II. Zum Feststellungsantrag (III.)

33
Die zugunsten der Beklagten zu 3 erteilte Vollmacht ist rechtswirksam und nicht einredebehaftet.

34
In den Kaufverträgen vom 08.06.1966 findet sich in Abschnitt E, S. 7 der Vertragsurkunden eine Bevollmächtigung der damaligen Käufer durch die Verkäufer …, alle „notwendig werdende[n] Erklärungen bei der Auflassung“ abzugeben. Es ist unklar, wie diese Klausel angesichts ihres Wortlauts anders als eine Bevollmächtigung zur Abgabe der Auflassungserklärung ausgelegt werden sollte. Hierfür spricht auch die durch den Notar … beurkundete Auflassung.

35
Eine Vollmacht ist grundsätzlich widerruflich (§ 168 BGB). Ein Widerruf der Vollmacht durch die Klägerinnen als Rechtsnachfolger der damaligen Vollmachtgeber war jedenfalls unwirksam, da die Bevollmächtigung im Interesse der Beklagten zu 3 erfolgte. Sie diente der Absicherung der Käuferin, die den Eigentumsübergang ohne die Mitwirkung der Verkäufer herbeiführen können sollte. Ein Widerruf ohne das Vorliegen eines gewichtigen Grundes widerspricht daher dem Zweck dieser Vollmacht. Ein solcher Grund wurde nicht vorgetragen.

36
Die Vollmacht ist nicht wegen Zweckerreichung erloschen. Das Rechtsgeschäft, für das die Vollmacht ausgestellt wurde, ist noch nicht abgeschlossen, da die Beklagte zu 3 bisher nicht als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen wurde. Dies ist gem. § 873 BGB allerdings für den endgültigen Eigentumserwerb nötig.

C. Nebenentscheidungen

37
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 S. 1 ZPO.