

Aktenzeichen und Fundstelle

Az.: BGH XII ZR 107/17

in: NJW-RR 2020, 962
RNotZ 2020, 504
NZM 2020, 997
DNotZ 2021, 50

A. Leitsatz des Gerichts

Die in einem notariell beurkundeten Angebot auf Übertragung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück erteilte Auflassungsvollmacht ist im Fall der Formnichtigkeit des Angebots im Zweifel ebenfalls unwirksam. Anders liegt es, wenn eine Partei die andere unwiderruflich zur Auflassung bevollmächtigt hat, um so die Vollziehung des Vertrages – und damit die Heilung der Formnichtigkeit des gesamten Vertrages – zu sichern (...).

B. Sachverhalt (stark vereinfacht)

K und B lebten seit 2012 in nichtehelicher Lebensgemeinschaft und bewohnten ein ursprünglich der K gehörendes Hausgrundstück. Mit notarieller Urkunde vom 05.11.2012 unterbreitete die K dem B ein Angebot zum Abschluss eines (schuldrechtlichen) Übertragungsvertrages über den hälftigen Miteigentumsanteil an dem Grundstück. Dieses Angebot wurde "unbefristet und unwiderruflich" erteilt. In derselben Urkunde ermächtigte die K den B "unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB mit der Annahme des Angebots gleichzeitig die Auflassung in [ihrem] Namen zu erklären".

Zusätzlich vereinbarten die Parteien in einfacher Urkunde, dass B als Gegenleistung für die Übertragung des Miteigentums die Erlöse, die er aus dem Verkauf einer Eigentumswohnung und eines Gartengrundstücks erwartete, auf ein von K zur Finanzierung des Hausgrundstücks aufgenommenes Darlehen zahlen sollte.

Im Jahr 2015 beendete die K die Beziehung zu B. Ende 2015 nahm B das Angebot auf Übertragung des Miteigentums an und wurde infolgedessen als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen.

K begehrt die Berichtigung des Grundbuchs nach § 894 BGB.

C. Anmerkungen

Die Berichtigung des Grundbuchs setzt voraus, dass dieses eine fehlerhafte Eintragung aufweist. Der von K geltend gemachte Anspruch hat also Erfolg, wenn B nicht Miteigentümer des Grundstücks geworden ist. B wäre nicht Miteigentümer des Grundstücks geworden, wenn der dingliche Übertragungsvertrag (Auflassung) unwirksam wäre.

Warum die Auflassung hier unwirksam sein könnte, erschließt sich nicht ohne Weiteres. Ansatzpunkt ist der Umstand, dass die Auflassungsvollmacht in derselben Urkunde erklärt wurde wie das schuldrechtliche Angebot. Wäre das schuldrechtliche Angebot nichtig, würde sich diese Nichtigkeit nach ständiger Rechtsprechung des BGH gem. § 139 BGB auch auf die Auflassungsvollmacht erstrecken, sofern diese nicht unwiderruflich

erteilt wurde.

Die Unwirksamkeit der schuldrechtlichen Abrede ergibt sich hier aus einem Formverstoß: Das Erfordernis notarieller Beurkundung aus § 311b Abs. 1 S. 1 BGB erstreckt sich auf sämtliche Vereinbarungen, aus denen sich der schuldrechtliche Vertrag nach dem Willen der Parteien zusammensetzen soll. Hier wurde zwar das Angebot auf Übertragung des Miteigentums notariell beurkundet, nicht aber die Abrede über die Gegenleistung.

Mithin wäre die Erteilung der Auflassungsvollmacht nach § 139 BGB nichtig, sofern diese nicht unwiderruflich erteilt wurde. Dies war jedoch nicht der Fall: Aus dem Vertrag vom 05.11. ergibt sich lediglich die Unwiderruflichkeit des Angebots auf Übertragung des Miteigentums; eine Unwiderruflichkeit der Vollmachterteilung folgt daraus nicht.

Das OLG hatte all dies indes offengelassen mit der Begründung, etwaige Formmängel seien durch den nunmehr erfolgten Vollzug gem. § 311b Abs. 1 S. 2 BGB ohnehin geheilt worden. Dem erteilte der BGH jedoch zu Recht eine deutliche Absage: Die Ausführungen des OLG seien "bereits deshalb in sich widersprüchlich, weil die Heilung eine wirksame Auflassung voraussetzt. Eine Heilung kann folglich nicht eintreten, wenn schon die Auflassungsvollmacht nicht wirksam erteilt war, weil dies zur Unwirksamkeit der vom Bevollmächtigten erklärten Auflassung führt".

Damit bleibt es bei der Unwirksamkeit des schuldrechtlichen Angebots und in der Folge bei der Unwirksamkeit der Eigentumsübertragung. K ist nach wie vor Alleineigentümerin des Grundstücks und hat einen Anspruch auf Grundbuchberichtigung aus § 894 BGB.

D. In der Prüfung

§ 894 BGB

1. Unrichtigkeit des Grundbuchs

a. Kein wirksamer Eigentumserwerb des B

aa. Keine Vertretungsmacht gem. § 139 BGB

(1) Keine unwiderrufliche Vollmachterteilung

(2) Nichtigkeit Grundgeschäft wegen Formmangels

(3) Keine Heilung nach § 311b Abs. 1 S. 2 (P)**E. Literaturhinweise**

Ausführliche Entscheidungsbesprechung: Schrader, Unwirksamkeit der Auflassungsvollmacht bei zusammen erklärtem, formnichtigem Angebot auf Eigentumsübertragung, JA 2021, 73.