Oberlandesgericht Hamm, 22 U 155/21

Datum:	07.02.2022
Gericht:	Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper:	22. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	22 U 155/21
ECLI:	ECLI:DE:OLGHAM:2022:0207.22U155.21.00

Vorinstanz:	Landgericht Detmold, 2 O 25/21
Schlagworte:	Ankaufsrecht, Erbbaurecht
Normen:	ErbbauRG §§ 2, 14

Leitsätze:

1. Für die Begründung eines dinglichen Ankaufrechts des Erbbauberechtigten gem. § 2 Nr. 7 ErbbauRG ist es nicht erforderlich, dass das Recht als solches im Erbbaugrundbuch ausgewiesen ist; es genügt gem. § 14 Abs. 1 S. 3 ErbbauRG die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung.

2. Zur Auslegung eines notariellen Vertrages, wenn zwischen den Parteien im Streit steht, ob das vereinbarte Ankaufsrecht dinglicher Natur ist

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das am 09.07.2021 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Detmold abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, der Übertragung des Grundstücks G01, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Detmold für A, Bl. Bl01, Gemarkung A, Flurstück Flst01, Flur F01, Größe: 502 qm, auf die Kläger zu je ½ ideellem Miteigentumsanteil zuzustimmen (Auflassung) und die Eintragung der Kläger als Eigentümer im Grundbuch, lastenfrei in Abt. 3 und in Abt. 2 nur mit den Rechten Nr. 1 und 2. belastet, zu bewilligen, Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von 74.231,36 €.

Die Beklagte trägt die Kosten I. und II. Instanz.

Das Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung der Kläger wegen der Kosten des Rechtsstreits durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leisten. Im Übrigen darf die Beklagte die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110.000 € abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Gründe 1

I. 2

Die Parteien streiten über die Ausübung eines Ankaufsrechts über das im Tenor näher bezeichnete Grundstück durch die Kläger. 3

Im Erbbaurechtsvertrag vom 22.10.2010 (UR-NR. 502/2010 des Notars B in A), auf den wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird (Bl. 7 ff. GA), hat der damalige Eigentümer des streitgegenständlichen Grundbesitzes G01 in Ziff. II § 13 den damaligen Erbbaurechtsberechtigten ein Ankaufsrecht für das Grundstück nach 10 und nach 20 Jahren eingeräumt. 4

Im Jahr 2012 ließ der damalige Eigentümer – der Ehemann der Beklagten – das Grundstück auf die Beklagte auf. 5

Am 24.08.2018 kauften die Kläger von den damaligen Erbbauberechtigten das Erbbaurecht. § 7 dieses Vertrages, auf den wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird (Bl. 23 ff. GA), regelt, dass die Kläger sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Erbbaurechtsvertrag übernehmen. 6

Die Beklagte stimmte dem Erwerb des Erbbaurechts durch die Kläger nur mit der Maßgabe zu, dass die Übernahme der ihrer Ansicht nach rein schuldrechtlichen Vereinbarung gem. § 13 des Erbbaurechtsbestellungsvertrags vom 22.10.2010 ausgenommen blieb (Bl. 38 GA). 7

Die Kläger stellten am 22.10.2020 schriftlich ein Kaufverlangen, welches die Beklagte ablehnte. 8

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Verkaufsverpflichtung im notariellen Vertrag sei nicht auf die Beklagte übergegangen. Diese Verpflichtung habe nicht den jeweiligen Eigentümer verpflichten sollen. Dies ergebe sich aus der Auslegung (§§ 133, 157 BGB) des Erbbaurechtsvertrages. Der Wortlaut spreche gegen eine dingliche Wirkung, da in Ziff. II. § 13 von „Eigentümer“ und „Erbbauberechtigten“ und – im Unterschied zu Ziff. I § 7 – nicht von „jeweiliger Eigentümer“ und „jeweiliger Erbbauberechtigter“ gesprochen werde. Zudem sei das in Ziff. I § 7 vereinbarte Vorkaufsrecht grundbuchlich abgesichert worden, die Verkaufsverpflichtung des Eigentümers aber gerade nicht. 9

Wegen des weiteren erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes inkl. der erstinstanzlichen Anträge wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen. 10

Mit ihrer Berufung verfolgen die Kläger ihre erstinstanzlichen Anträge vollständig weiter. Das Landgericht habe keine Hinweise erteilt, zu welcher Auslegung es tendiere. Bei einem entsprechenden Hinweis hätten sie die Eheleute C (vorherige Erbbauberechtigte) zu ihrem Verständnis der Klausel als Zeugen benannt. Diese hätten die Klausel so verstanden, dass das Ankaufsrecht auch etwaigen Rechtsnachfolgern zustehen sollte. Das Landgericht habe nicht gewürdigt, dass die ursprünglichen Erbbauberechtigten ihre (sämtlichen) Rechte an die Kläger abgetreten hätten. Die Auslegung des Landgerichts sei unvollständig. Es habe nur den Wortlaut gewürdigt. Das Landgericht habe die Interessen der ursprünglichen Erbbaurechtsberechtigten nicht hinreichend gewürdigt. Diese hätten ein Interesse daran gehabt, auch ein übertragbares Ankaufsrecht zu erhalten. Zudem hätte der Eigentümer bei einer nur schuldrechtlichen Wirkung sich – wie erfolgt – des Ankaufsrechts durch Übertragung des Grundstücks entledigen können. Er habe noch am Tage der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages das Grundstück übertragen. Das Landgericht habe bei der Auslegung auch ihren Vortrag übergangen und rechtsfehlerhaft die Ablehnung des Antrags zu 3 nicht begründet. 11

Die Kläger haben zunächst beantragt, 12

das Urteil des Landgerichts Detmold vom 09.07.2021 zu Az. 2 O 25/21 abzuändern und 13

1. die Beklagte zu verurteilen, der Übertragung des Grundstücks G01, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Detmold für A, Bl. Bl01, Gemarkung A, Flurstück Flst01, Flur F01, Größe: 502 qm, auf die Kläger zu je ½ ideellem Miteigentumsanteil zuzustimmen (Auflassung) und die Eintragung der Kläger als Eigentümer im Grundbuch, lastenfrei in Abt. 3 und in Abt. 2 nur mit den Rechten Nr. 1 und 2. belastet, zu bewilligen, Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von 74.231,36 €; 14

2. die Beklagte weiter zu verurteilen, den mittelbaren Besitz des zuvor in Ziff. 1. bezeichneten Grundstücks an die Kläger herauszugeben; 15

3. die Beklagte weiter zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger einen Betrag von 3.174,92 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 24.12.2020 zu zahlen. 16

Im Senatstermin haben die Kläger nach entsprechenden Hinweisen des Senats, die Anträge zu 2 und 3 zurückgenommen. 17

Die Beklagte beantragt, 18

die Berufung zurückzuweisen. 19

Die Beklagte verteidigt die angefochtene Entscheidung. Ein Hinweis sei nicht erforderlich gewesen, da der entscheidende Gesichtspunkt von den Parteien nicht übersehen worden sei. Die ursprünglichen Erbbauberechtigten hätten bereits erstinstanzlich als Zeugen angeboten werden können. Das Landgericht habe die Vereinbarung auch zutreffend ausgelegt. 20

II. 21

Die zulässige Berufung ist – nach Rücknahme der Anträge zu 2 und 3 – vollständig begründet. Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf Verkauf des im Tenor näher bezeichneten Grundstücks und deswegen auch einen Anspruch auf Auflassung und Eintragung als Eigentümer im Grundbuch. 22

23

Ziff. II § 13 des notariellen Vertrages vom 22.10.2010 begründet ein dingliches Recht des jeweiligen Erbrechtsinhabers gegen den jeweiligen Eigentümer auf Ankauf des Grundstücks. Im Einzelnen:

1. 24

Bei der gebotenen Auslegung (§§ 133, 157 BGB) des Vertrages vom 22.10.2010 ist zu berücksichtigen, dass die Auslegung der durch Eintragung im Grundbuch zum dinglichen Inhalt des Grundbuchs gewordenen Vertragserklärungen nach den Grundsätzen der Auslegung von Grundbucherklärungen zu erfolgen hat, vgl. OLG Saarbrücken, Beschluss vom 22.07.2019 – 5 W 32/19. Damit ist entscheidend, welchen Sinn der Erklärung für einen unbefangenen Betrachter sich als nächstliegend ergibt. Außerhalb der Erklärung liegende Umstände dürfen nur insoweit herangezogen werden, als sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Deswegen sind die ursprünglichen Erbbaurechtsinhaber – unabhängig von der Frage, ob es sich hierbei um gem. § 531 ZPO zuzulassende neue Beweismittel handelt – und der bereits erstinstanzlich gegenbeweislich angebotene Ehemann der Beklagten nicht zu der Frage zu vernehmen, wie diese Ziff. II. § 13 des Vertrages verstanden haben. 25

Die Auslegung nach diesen Grundsätzen führt dazu, dass in dem Vertrag vom 22.10.2010 ein dingliches Ankaufsrecht vereinbart worden ist. 26

Entgegen der Ansicht des Landgerichts spricht der Wortlaut von Ziff. II § 13 des Vertrages vom 22.10.2010 nicht für eine nur schuldrechtliche Vereinbarung. Vielmehr spricht der Wortlaut, unter Berücksichtigung der Systematik des Vertrages, für die Vereinbarung eines dinglichen Ankaufsrechts. In Einzelnen: 27

Der Vertrag vom 22.10.2010 ist in Ziff. I „Erbbaurechtsbestellung“ und in Ziff. II „Inhalt des Erbbaurechts“ unterteilt. Die Formulierung in Ziff. I. § 7 des Vertrages „jeweiliger Inhaber des Erbbaurechts“ und „jeweiliger Eigentümer“ ist im Kontext der Erbbaurechtsbestellung in Ziff. I des Vertrages zu lesen. Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass das dort normierte Vorkaufsrecht in die Abteilung II (vgl. Nr. 1 der Abteilung II) des Erbbaurechtsgrundbuch einzutragen war. Für den Inhalt des Erbbaurechts ist diese Formulierung nicht entscheidend. Vielmehr ergibt sich aus Ziff. I § 8 Nr. 1 b des Vertrages, dass am Erbbaugrundstück das Erbbaurecht einzutragen war. Der Inhalt des Erbbaurechts wird aber nach dem Wortlaut und der Systematik des Vertrages in Ziff. II. geregelt. 28

In Ziff. II des Vertrages wurde – mit dinglicher Wirkung – der Inhalt des Erbbaurechts geregelt. In diesem Zusammenhang wurde durchgängig nicht auf den „jeweiligen Inhaber des Erbbaurechts“ und „jeweiligen Eigentümer“ abgestellt, sondern auf den Erbbauberechtigten und den Eigentümer. Sämtliche §§ der Ziff. II des Vertrages betreffen als dingliche Regelung den Inhalt des Erbbaurechts. 29

Ziff. II § 1 des Vertrages regelt den Inhalt und Umfang des Erbbaurechts i.S. von § 1 Abs. 1 und 2 ErbbauRG, Ziff. II. § 2 des Vertrages die Dauer des Erbbaurechts. Die Bauverpflichtung in Ziff. II. § 3 des Vertrages bezieht sich auf § 2 Nr. 1 ErbbauRG, ebenso wie die Regeln in Ziff. II. § 4 (Instandhaltung, Bodenschutz, Emissionen) des Vertrages. Die Versicherungspflicht in Ziff. II. § 5 des Vertrages knüpft an § 2 Nr. 2 ErbbauRG an, ebenso wie die Wiederaufbauverpflichtung in Ziff. II. § 6 des Vertrages. Die Regelung der Tragung der Lasten und Abgaben (Ziff. II § 7 des Vertrages) hat die Grundlage in § 2 Nr. 3 ErbbauRG. Das Zustimmungserfordernis des Eigentümers zur Veräußerung oder Belastung (Ziff. II § 8 des Vertrages) konnte gem. § 5 ErbbauRG vereinbart werden (vgl. zum Erfordernis der gesonderten Eintragung unten). Der Heimfall (Ziff. II § 9 des Vertrages) konnte gem. § 2 Nr. 4 30

ErbbauRG vereinbart werden. Die daran anknüpfende Vereinbarung zur Entschädigung (Ziff. II § 10 des Vertrages) hat ihre Grundlage in § 27 Abs. 1 S. 2 und § 32 ErbauRG, ebenso wie die Regelung zur Herausgabe bei Zeitablauf (Ziff. II § 12 des Vertrages). Die Vereinbarung zum Vorrecht auf die Erneuerung des Erbbaurechts (Ziff. II § 11 des Vertrages) war gem. § 2 Nr. 5 ErbauRG möglich. Auch die hier streitgegenständliche Verkaufsverpflichtung in Ziff. II § 13 des Vertrages fügt sich in diese Regelungen ein. Eine Vereinbarung mit dinglicher Wirkung ist möglich, vgl. § 2 Nr. 7 ErbbauRG. Wenn diese im Unterschied zu allen anderen Regelungen keine dingliche Wirkung haben sollte, hätte dies im Gesamtkontext sprachlich deutlich hervorgehoben werden müssen, was aber nicht erfolgt ist. Es wird vielmehr wie in allen anderen Regelungen mit dinglicher Wirkung der Ziff. II. des Vertrages auf „den Eigentümer“ und „den Erbbauberechtigten“ abgestellt.

Der Senat verkennt nicht, dass diese dingliche Wirkung des Ankaufsrechts durch eine Vormerkung hätte abgesichert werden können (vgl. Ruge in: Schreiber/Ruge, Handbuch Immobilienrecht, 4. Aufl. 2020, Kapitel 10: Das Erbbaurecht, Rn. 46.), was aber nicht erfolgt ist. Der Senat verkennt auch nicht, dass die Parteien zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses eine Vormerkung vereinbart haben. Dies spricht aber nicht entscheidend gegen die vorliegende Auslegung, weil die Nichtvereinbarung einer Vormerkung unterschiedliche Gründe haben kann, u.a. aus Kostengründen unterblieben sein kann. Zudem liegt ein Sicherungsbedürfnis bei einer dinglichen Wirkung des Ankaufsrechts nicht auf der Hand. Der jeweilige Eigentümer ist in der Regel problemlos ermittelbar. Aufgrund der dinglichen Wirkung ist ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb nach Eintragung ausgeschlossen (§ 892 BGB). 31

Die Anknüpfung des Kaufpreises an das 31-fache des im Zeitpunkt gezahlten Erbbauzinses spricht auch für eine dingliche Wirkung. Denn der in Ziff. I § 6 des Vertrages wertgesicherte Erbbauzins ist an den jeweiligen Eigentümer zu zahlen. 32

Bei der Auslegung ist nur eingeschränkt auf den Sinn und Zweck der Regelungen abzustellen. Denn nach den Grundsätzen der Auslegung des Grundbuchs ist entscheidend, welchen Sinn der Erklärung für einen unbefangenen Betrachter sich als nächstliegend ergibt. Der nach diesem Ansatz zu ermittelnde Sinn und Zweck spricht für eine dingliche Wirkung des Ankaufsrechts. Der Sinn von Ziff. II § 13 des Vertrages ist insoweit auch bei einer dinglichen Wirkung für einen unbefangenen Betrachter problemlos nachzuvollziehen. Den Interessen des (jeweiligen) Eigentümers wird dadurch Rechnung getragen, dass nur an zwei bestimmten Stichtagen, am 10. Jahrestag und am 20. Jahrestag, das Ankaufsrecht ausgeübt werden konnte. Nach 20 Jahren entfiel das Ankaufsrecht. Die Anknüpfung an das 31-fache des jeweiligen Erbbauzinses ist ebenfalls eine aus sich heraus nachvollziehbare Größe. Das Interesse der ursprünglichen Erbbauberechtigten, die Möglichkeit zu haben, das Erbbaurecht mit dem Eigentum am Grundstück (wirtschaftlich) zu vereinigen, und zwar unabhängig von einer von ihnen nicht zu beeinflussenden Übertragung des Eigentums auf einen Dritten, liegt auf der Hand. 33

Unerheblich ist, dass die Beklagte der Übertragung des Erbbaurechts nur mit der Maßgabe zugestimmt hat, dass „die Übernahme der rein schuldrechtlichen Vereinbarung gemäß § 13 des Erbbaurechtsbestellungsvertrages vom 22.10.2010 UR NR. 502/10 II des Notars B, in A ausgenommen ist und nicht auf den Käufer des Erbbaurechts übertragen wird.“ Denn diese Einschränkung ist wirkungslos. Wie dargelegt, war das Erbbaurecht dinglich dergestalt ausgestaltet, dass es nach 10 und nach 20 Jahren eine Ankaufsberechtigung des jeweiligen Erbbaurechtsinhabers gab. Diesen Inhalt konnte die Beklagte durch ihre Zustimmung nicht einseitig verändern. Hinzu kommt, dass die Beklagte auch verpflichtet war, der 34

Erbbaurechtsübertragung zuzustimmen, § 7 ErbbauRG. Das Ansinnen, das dingliche Ankaufsrecht auszuhebeln, wäre kein wirksamer Grund gewesen, die Zustimmung zu verweigern.

2. 35

Dieses dingliche Ankaufsrecht ist auch in das Grundbuch eingetragen worden. Der dingliche Inhalt des Erbbaurechts ist mit konstitutiver Wirkung in das Grundbuch einzutragen, § 14 ErbbauRG. Es kann aber gem. § 14 Abs. 1 S. 3 ErbbauRG zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Erbbaurechts auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Dies ist hier erfolgt. Denn ausweislich der Grundbuchauszüge wird Bezug genommen auf die „Bewilligung vom 22.10.2010 (UR-Nr. 502/10/II, Notar B, A)“. 36

Es war auch keine konkretere Bezugnahme erforderlich. Denn gem. § 56 Abs. 2 GBV war dies entbehrlich, weil die Eintragung des Inhalts des Erbbaurechts (§ 56 Abs. 1 b GBV) unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung zulässig ist. Auch die anderen Vereinbarungen des Inhalts des Erbbaurechts i.S. von § 2 ErbbauRG sind nicht konkret in das Grundbuch eingetragen worden, was ebenfalls nicht erforderlich war. Soweit das Zustimmungserfordernis in Ziff. II § 5 des Vertrages ausdrücklich eingetragen wurde, ergibt sich dies aus § 56 Abs. 2 GBV. Hiernach sind Verfügungsbeschränkungen i.S. von § 5 ErbbauRG ausdrücklich einzutragen. Die gesonderte Eintragung dieser Vereinbarung spricht mithin nicht gegen die obige Auslegung. 37

3. 38

Die Kläger haben das dingliche Ankaufsrecht wirksam ausgeübt. 39

Die Beklagte war als Eigentümerin gem. Ziff. II. § 13 des Vertrages vom 22.10.2010 verpflichtet, auf schriftliches Verlangen der Erbbauberechtigten, am 10. Jahrestag den Erbbauberechtigten (Klägern) das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück zum 31-fachen des im Zeitpunkt des Verlangens dieses Ankaufsrechts gezahlten Erbbauzinses zu verkaufen. 40

Das Verlangen haben die Kläger schriftlich gestellt (Bl. 39 GA). 41

Darüber, dass 74.231,36 € dem 31-fachen Erbbauzins zum Zeitpunkt des gestellten Verlangens entsprechen, besteht zwischen den Parteien kein Streit. 42

4. 43

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 516, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Der Wert der zurückgenommenen Anträge zu 2 und 3 ist verhältnismäßig gering und hat keine höheren Kosten veranlasst. 44

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergeht gem. §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Im Rahmen der Entscheidung gem. § 711 ZPO hat der Senat die vollstreckungsrechtlichen Regelungen der §§ 894, 895 ZPO berücksichtigt. 45

5. 46

Die Revision wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern ebenfalls keine 47

Entscheidung des BGH.

6. 48

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf bis zu 110.000 € festgesetzt. 49

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE