

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 890, 467, 1094 – Belastung eines Grundstücks mit einem dinglichen Vorkaufsrecht; Bestandteilszuschreibung; Aufteilung nach WEG

Rechtsprechung

EuErbVO Art. 4, 21 – Bestimmung des gewöhnlichen Aufenthalts einer demenzkranken Person nach Verbringung ins Ausland

HGB § 12; BeurkG § 40a – Verwendbarkeit einer durch einen österreichischen Notar im Online-Verfahren beglaubigten Anmeldung im deutschen Handelsregisterverfahren

BGB §§ 133, 311b Abs. 1 S. 1, 433 Abs. 1, 434 – Fehlvorstellung der Käufer über die räumlichen Grenzen des verkauften Grundstücks; Falsa demonstratio im Grundstückskaufvertrag

Veranstaltung

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 890, 467, 1094

Belastung eines Grundstücks mit einem dinglichen Vorkaufsrecht; Bestandteilszuschreibung; Aufteilung nach WEG

I. Sachverhalt

Ein Flurstück ist mit einem dinglichen Vorkaufrecht belastet. Im Wege der Bestandteilszuschreibung sollen zwei weitere – nicht mit dem Vorkaufsrecht belastete – Flurstücke hinzukommen. Sodann soll der neue Bestand nach WEG aufgeteilt werden. Die Zuschreibung ist nun erfolgt. Das Vorkaufrecht lastet alleine auf dem bisherigen Flurstück.

II. Frage

Wie würde sich die Belastung eines von mehreren Flurstücken mit einem dinglichen Vorkaufsrecht bei der

späteren Veräußerung einzelner Wohnungseigentums-einheiten auswirken?

III. Zur Rechtslage

1. Vorüberlegungen

Zur Beantwortung der Frage sind zunächst folgende Überlegungen anzustellen:

a) Verkauf eines Miteigentumsanteils an einem mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstück

Das dingliche Vorkaufsrecht wird durch den Abschluss eines Kaufvertrages des Vorkaufsverpflichteten über den mit dem Vorkaufsrecht belasteten Vertragsgegenstand ausgelöst, §§ 1098 Abs. 1 S. 1, 463 BGB. Ein zum Vorkauf berechtigender Vorkaufsfall liegt auch dann vor, wenn nicht das vom Vorkaufsrecht belastete Objekt *im Ganzen*, sondern lediglich ein *ideeller Anteil* hieran verkauft wird (BGH NJW 1984, 1617; BeckOGK-BGB/Daum, Std.: 1.7.2024, § 463 Rn. 47; Staudinger/Schermaier, BGB, 2024, § 463 Rn. 11). Begründen lässt sich dies damit, dass die Veräußerung eines ideellen Anteils an dem vorkaufsrechtsbelasteten Objekt ein Minus zur Veräußerung des gesamten Objekts darstellt und

daher gleichermaßen vom Vorkaufsrecht erfasst sein muss.

Ist somit ein Grundstück insgesamt mit einem Vorkaufsrecht belastet, so führt der Verkauf eines ideellen Bruchteils an einen Dritten dazu, dass das Vorkaufsrecht ausgelöst wird. Das Vorkaufsrecht ist in diesem Fall jedoch nur **hinsichtlich des verkauften ideellen Teils des Vorkaufsgegenstandes ausübbar**, während es im Übrigen für den Rest fortbesteht (Grüneberg/Herrler, BGB, 83. Aufl. 2024, § 1097 Rn. 4).

b) Auswirkungen einer Aufteilung des belasteten Grundstücks nach WEG auf das dingliche Vorkaufsrecht

Bei Aufteilung des belasteten Grundstücks nach WEG setzt sich die an diesem Grundstück bestehende Belastung an allen Wohnungseigentumsrechten fort (BeckOGK-WEG/M. Müller, Std.: 1.6.2024, § 2 Rn. 45; Staudinger/Rapp/Wobst, WEG, 2023, § 3 Rn. 87; Thoma, RNotZ 2008, 121, 127), da es sich weiterhin um eine Belastung des Grundstücks handelt. Diese besteht weiter am gesamten WEG-Grundstück. An dem Belastungsgegenstand „Grundstück“ hat sich infolge der WEG-Aufteilung lediglich das Binnenverhältnis der Miteigentümer untereinander geändert, indem es in Wohnungseigentum als ein „besonderes Bruchteils-eigentum“ aufgeteilt wurde (vgl. zur dogmatischen Einordnung von Wohnungseigentum BeckOGK-WEG/M. Müller, § 1 Rn. 32 ff.).

Besteht also ein dingliches Vorkaufsrecht an einem ganzen Grundstück, das in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt wird, so **erstreckt sich das Vorkaufsrecht nach der Aufteilung – im Übrigen inhaltsgleich – auf sämtliche entstehenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten**. Handelt es sich um ein Vorkaufsrecht nur für den ersten Vorkaufsfall, kann der Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht so lange ausüben, bis das Grundstück insgesamt einmal verkauft ist (LG Köln Rpfleger 1987, 368; Staudinger/Rapp/Wobst, § 3 WEG Rn. 87).

Konsequenterweise führt also die Aufteilung nach WEG zu keiner Besonderheit oder Abweichung von den Überlegungen unter Ziffer 1. Festhalten lässt sich an dieser Stelle, dass, wenn ein Grundstück insgesamt mit einem Vorkaufsrecht belastet ist, der Verkauf eines Miteigentumsanteils an diesem Grundstück – **unabhängig** davon, ob als „einfaches“ Bruchteils-eigentum i. S. v. §§ 741 ff. BGB oder als Wohnungs- oder Teileigentum – ein **Vorkaufsrecht hinsichtlich dieses Anteils auslöst und das Vorkaufsrecht im Übrigen bestehen bleibt**.

c) Auswirkung der Bestandteilszuschreibung oder Vereinigung (§ 890 BGB) auf ein dingliches Vorkaufsrecht

Wird einem mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstück ein anderes nicht mit einem Vorkaufsrecht belastetes Grundstück als Bestandteil zugeschrieben oder mit ihm vereinigt (§ 890 Abs. 1, 2 BGB), so hat dieser Vorgang keine Auswirkungen auf das Vorkaufsrecht. Es findet keine **Erstreckung des Vorkaufsrechts auf das unbelastete Grundstück statt** (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 1431; BeckOGK-BGB/Hertel, Std.: 1.6.2024, § 890 Rn. 68).

2. Problemfall: Vorkaufsrecht bei Veräußerung eines Miteigentumsanteils nach Vereinigung von Grundstücken oder Bestandteilszuschreibung (§ 890 BGB)

Die **Problematik** liegt jedoch nun in den **konkreten Folgen** im Hinblick auf das Vorkaufsrecht, wenn eine Bestandteilszuschreibung (oder Vereinigung) mit einem unbelasteten Grundstück erfolgt ist und nunmehr ein **Miteigentumsanteil an dem gesamten (vereinigten) Grundstück verkauft wird**. Diese Problematik stellt sich stets bei der Veräußerung eines Miteigentumsanteils an dem gesamten Grundstück, und zwar unabhängig davon, ob es sich um „schlichtes“ Miteigentum i. S. v. §§ 741 ff. BGB oder um gem. WEG inhaltlich ausgestaltetes Miteigentum (also Wohnungs- bzw. Teileigentum) handelt.

Die konkrete Frage, welche Konsequenzen die Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem ganzen (vereinigten) Grundstück auf das dingliche Vorkaufsrecht hat, wenn das Vorkaufsrecht nur an dem Ausgangsgrundstück (also an einer Teilfläche des vereinigten Grundstücks) lastet, wird – soweit ersichtlich – weder in der Literatur noch in der Rechtsprechung erörtert. Die folgenden Ausführungen beruhen damit allein auf einer Anwendung des Gesetzes und unseren eigenen Einschätzungen.

a) Die gesetzgeberische Wertung in § 467 BGB

Relevant für die Beurteilung des Problemfalls ist u. E. primär die Vorschrift des § 467 BGB, welche auch für das dingliche Vorkaufsrecht Anwendung findet, § 1098 Abs. 1 S. 1 BGB.

Wird der vorkaufsrechtsbelastete Gegenstand mit einem anderen, nicht belasteten Gegenstand verkauft, so gewährleistet **§ 467 S. 1 BGB** weiterhin die Ausübungsmöglichkeit des Vorkaufsrechts und schreibt eine Berechnungsmethode für den Vorkaufspreis vor. In der Konsequenz sichert § 467 S. 1 BGB damit zunächst das Interesse des Vorkaufsberechtigten an der Ausübung seines Rechts für den Fall des Verkaufs mehrerer Gegenstände, die nur zum Teil dem Vorkaufsrecht unterliegen

und schränkt den in § 464 Abs. 2 BGB enthaltenen Grundsatz der Vertragsidentität ein (BGH NJW-RR 2016, 910 Rn. 63). Darüber hinaus bringt die Vorschrift u. E. zum Ausdruck, dass es grundsätzlich nicht zum Nachteil des Vorkaufsberechtigten gehen soll, wenn der vorkaufsrechtsbelastete Gegenstand gemeinsam mit weiteren Gegenständen verkauft wird. D. h., auch wenn der den Vorkaufsfall auslösende (Erst-)Kaufvertrag sich auf ein Paket von mehreren Gegenständen bezieht, kommt mit Ausübung des Vorkaufsrechts zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Vorkaufsberechtigten **grundsätzlich ein Kaufvertrag nur hinsichtlich des vorkaufsbelasteten Gegenstands** zustande; insoweit wird § 464 Abs. 2 BGB durch § 467 S. 1 BGB modifiziert. Das Vorkaufsrecht und nicht der den Vorkaufsfall auslösende (Erst-)Kaufvertrag bestimmt also, welche Gegenstände der Vorkaufsberechtigte in Ausübung seines Rechts erwerben kann (vgl. BGH NJW-RR 2016, 910, Leitsatz Nr. 2).

Würde nun allerdings der vorkaufsrechtsbelastete Gegenstand von den übrigen Kaufgegenständen getrennt, könnte dies im Einzelfall zu einem Nachteil für den Vorkaufsverpflichteten führen. Für diesen Fall sieht § 467 S. 2 BGB die Möglichkeit einer Einrede vor, wobei der Vorkaufsverpflichtete hierbei das Vorliegen des Nachteils zu beweisen hat (BeckOGK-BGB/Daum, § 467 Rn. 12). Macht der Vorkaufsverpflichtete das Erstreckungsverlangen nach § 467 S. 2 BGB zu Recht geltend, kann der Vorkaufsberechtigte wiederum von einem Wahlrecht Gebrauch machen und entweder von der Ausübung des Vorkaufsrechts ganz Abstand nehmen oder dem Erstreckungsverlangen nachkommen (BeckOGK-BGB/Daum, § 467 Rn. 18; Staudinger/Schermaier, BGB, 2024, § 467 Rn. 9). Die Beantwortung der Frage, ob ein Nachteil i. S. v. § 467 S. 2 BGB vorliegt, bedarf der Interessenabwägung im konkreten Einzelfall und lässt sich daher nur schwer prognostizieren.

b) Entsprechende Anwendung des § 467 BGB beim Vorkaufsrecht an Teilflächen

Die Rechtsprechung wendet bisher die Vorschrift des § 467 BGB auch dann an, wenn das Vorkaufsrecht nur einen **als Teilfläche abtrennbaren Teil eines Grundstücks betrifft** (BGH NJW 1971, 560 zum entsprechenden § 508 BGB a. F.). Der BGH ist der Ansicht, dass selbst wenn das ganze Grundstück mit einem einheitlichen Gebäude bebaut ist, dies keinesfalls rechtfertigt, dass sich das Vorkaufsrecht auf die restliche Fläche ausdehnt (BGH NJW 1971, 560, 561). Eine Erstreckung des Vorkaufs hält der BGH hingegen dann für möglich, wenn der dem Vorkaufsrecht unterliegende Grundstücksteil und das Restgrundstück nicht ohne Nachteil für den Vorkaufsverpflichteten getrennt

werden könnten und der Vorkaufsverpflichtete deshalb die Erstreckung verlangt (BGH NJW 1971, 560, 561). Hieraus lässt sich ableiten, dass das Vorkaufsrecht im Grundsatz immer allein an dem vorkaufsrechtsbelasteten Gegenstand bestehen bleibt und nicht „automatisch“ durch eine Bebauung o.Ä. ausgedehnt werden kann. Lediglich der Vorkaufsverpflichtete kann eine Erstreckung verlangen, aber auch nur dann, wenn eine Trennung für ihn mit Nachteilen verbunden wäre.

Weiter hat die Rechtsprechung die Vorschrift des § 467 BGB entsprechend auch für den Fall des Mietvorkaufsrechts (§ 577 BGB) angewendet (BGH NJW-RR 2016, 910 betreffend § 577 BGB analog bei der Realteilung eines Grundstücks). In dieser Entscheidung stellt der BGH klar, dass, wenn keine Identität zwischen Kaufobjekt und Mietgegenstand besteht, dies nicht das Zustandekommen des Kaufvertrags mit dem Vorkaufsberechtigten hindert, sondern nur dazu führt, dass sich dieser Kaufvertrag nicht auf den „überschießenden“ Kaufgegenstand erstreckt (BGH NJW-RR 2016, 910 Rn. 62). Der Vorkaufsrechtsverpflichtete kann aber dann ebenfalls von seiner Möglichkeit nach § 467 S. 2 BGB analog Gebrauch machen (BGH NJW-RR 2016, 910 Rn. 66).

c) Würdigung des vorliegenden Problemfalls

Die in der Rechtsprechung skizzierten Fälle behandeln nicht die Konstellation, dass ein Miteigentumsanteil an einem durch Vereinigung oder Bestandteilszuschreibung „vergrößerten“ Grundstück verkauft wird. Wendet man jedoch die Wertungen der Rechtsprechung auch auf diesen Fall an, so dürfte dies u. E. dazu führen, dass in einem **ersten Schritt** – nach Ausübung des Vorkaufsrechts – zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufsverpflichteten ein **Kaufvertrag hinsichtlich des Miteigentumsanteils allein an dem vorkaufsrechtsbelasteten Ausgangsgrundstück** entsteht. Die schuldrechtliche Verpflichtung, **einen Miteigentumsanteil an der vorkaufsrechtsbelasteten (Teil-)Fläche (= Ausgangsgrundstück)** zu verschaffen, ist rechtlich ohne Weiteres denkbar und zulässig; denn auf schuldrechtlicher Ebene kann die Leistungspflicht auch ein derzeit (noch) nicht existierendes Grundstück im Rechtssinne betreffen (vgl. den sog. Teilflächenkaufvertrag, zu dessen dinglicher Erfüllung das Grundstück im rechtlichen Sinne erst noch durch Realteilung gebildet werden muss). Eine Ausdehnung des Vorkaufsrechts auch auf den zugeschriebenen (nicht vorkaufsrechtsbelasteten) Grundstücksteil findet u. E. somit nicht automatisch statt.

Die Erfüllung dieses im ersten Schritt zustande kommenden Kaufvertrags kann jedoch – je nach Einzelfall

– für den Vorkaufsverpflichteten Schwierigkeiten bereiten. Ob dies der Fall ist, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Begegnen kann man u. E. diesen Schwierigkeiten des Vorkaufsverpflichteten – in einem **zweiten Schritt** – durch die entsprechende Anwendung des § 467 S. 2 BGB. Entscheidend wird es u. E. darauf ankommen, ob dem Vorkaufsverpflichteten **tatsächlich Nachteile entstehen**. Ist das gesamte Grundstück beispielsweise bereits bebaut und würde die zur Erfüllung des Kaufvertrags erforderliche Realteilung (also Rückgängigmachung der Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung) zu einer Überbausituation oder zu baurechtswidrigen Zuständen führen, so dürfte es nahe liegen, einen aner kennenswerten Nachteil für den Vorkaufsverpflichteten anzunehmen. In der Folge könnte der Vorkaufsverpflichtete sich auf die Einrede des § 467 S. 2 BGB (analog) berufen und der Vorkaufsberechtigte müsste entweder den Miteigentumsanteil an dem *gesamten* Grundstück erwerben oder vom Kauf gänzlich Abstand nehmen.

Ist die vorkaufsrechtsbelastete Grundstücksfläche hingegen nicht bebaut und sind baurechtswidrige Zustände infolge der Realteilung nicht zu befürchten, so könnte den Vorkaufsverpflichteten die Pflicht treffen, die Realteilung durchzuführen und entsprechend auf seine Miteigentümer hinzuwirken. Ob eine Rückgängigmachung der Grundstücksvereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung (also Realteilung) sowie eine Hinwirkungspflicht im konkreten Einzelfall dem Vorkaufsverpflichteten zumutbar ist oder nicht, lässt sich indes nicht abstrakt vorhersehen, zumal im Streitfall hierüber das hierfür zuständige Gericht zu entscheiden hätte. Nimmt man im konkreten Einzelfall keinen Nachteil i. S. v. § 467 S. 2 BGB für den Vorkaufsverpflichteten an, so ist dieser zur Erfüllung des Kaufs hinsichtlich des Miteigentumsanteils *allein* an der vorkaufsrechtsbelasteten Grundstücksfläche verpflichtet. Erfüllt er diese Pflicht nicht (beispielsweise, weil sein Bemühen, die anderen Miteigentümer zu einer Realteilung zu bewegen, scheitert), verbleiben dem Vorkaufsberechtigten die Möglichkeiten des Leistungsstörungenrechts (vgl. insbesondere § 275 Abs. 2, Abs. 4 BGB).

3. Ergebnis

Ist ein Grundstück insgesamt mit einem Vorkaufsrecht belastet, löst der Verkauf eines ideellen Anteils an diesem Grundstück – unabhängig davon, ob als schlichtes Bruchteilseigentum oder als Wohnungs- oder Teileigentum – ein Vorkaufsrecht hinsichtlich dieses Anteils aus und lässt das Vorkaufsrecht im Übrigen unberührt.

Die Bestandteilszuschreibung oder Vereinigung (§ 890 BGB) mit einem nicht belasteten Grundstück lässt das Vorkaufsrecht weder entfallen, noch führt dies zu einer

Erstreckung des Vorkaufsrechts auf das gesamte Grundstück.

Wird ein Miteigentumsanteil an dem *gesamten* Grundstück verkauft und wird das Vorkaufsrecht ausgeübt, so führt dies – insofern in Abweichung zum inhaltlichen Identitätsgrundsatz des § 464 Abs. 2 BGB – zu einem Kaufvertrag mit dem Vorkaufsberechtigten allein über einen Miteigentumsanteil an der *vorkaufsrechtsbelasteten Grundstücks(teil)fläche*. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich nicht automatisch auf einen Miteigentumsanteil an dem durch Zuschreibung bzw. Vereinigung vergrößerten (Gesamt-)Grundstück. Ist der Verkauf des Miteigentumsanteils allein an der vorkaufsrechtsbelasteten Grundstücks(teil)fläche jedoch mit Nachteilen für den Vorkaufsverpflichteten verbunden, etwa weil aufgrund einer Bebauung die Realteilung zu Schwierigkeiten führt, so kann der Vorkaufsverpflichtete ggf. das Erstreckungsbegehren nach § 467 S. 2 BGB analog erfolgreich geltend machen. Ob die Voraussetzungen hierfür vorliegen, wäre anhand der Umstände des konkreten Einzelfalls zu beurteilen. Sollte kein Nachteil i. S. v. § 467 S. 2 BGB vorliegen und dem Vorkaufsverpflichteten die Erfüllung seiner Eigentumsverschaffungspflicht (gerichtet auf die Verschaffung eines Miteigentumsanteils an der vorkaufsrechtsbelasteten Grundstücks(teil)fläche) scheitern, beispielsweise weil die anderen Miteigentümer an der Realteilung nicht mitwirken, so dürften dem Vorkaufsberechtigten die gesetzlichen Ansprüche wegen Leistungsstörungen zustehen.

Rechtsprechung

EuErbVO Art. 4, 21

Bestimmung des gewöhnlichen Aufenthalts einer demenzkranken Person nach Verbringung ins Ausland

Für die Bestimmung des unionsautonom auszulegenden Begriffes des „gewöhnlichen Aufenthalts“ eines Erblassers im Sinne des Art. 4 EuErbVO ist neben dem objektiven Kriterium des tatsächlichen Aufenthalts in subjektiver Hinsicht das Vorliegen eines animus manendi (Bleibewille) erforderlich. An dem fehlt es, wenn ein demenzkranker Erblasser gegen oder ohne seinen Willen in ein Pflegeheim im Ausland verbracht wurde, ohne dass der Erblasser über die reine Pflege hinausgehende Bindungen zu dem Land hatte, in dem er bis zu seinem Tod gepflegt wurde.

OLG Karlsruhe, Beschl. v. 22.7.2024 – 14 W 50/24 (Wx)

Problem

Der Erblasser wurde 1955 geboren. Er war deutscher

Staatsangehöriger. Im Mai 2022 trat eine zunehmende Demenz auf, die ihn zum Pflegefall machte. Nachdem seine Ehefrau eine häusliche Betreuung nicht mehr bewerkstelligen konnte, wurde er ab Juni 2022 in verschiedenen Pflegeheimen in Deutschland versorgt. Da die sehr geringe Altersrente gemeinsam mit dem Pflegegeld für eine weitere Unterbringung in deutschen Pflegeheimen nicht mehr ausreichte, brachte die Ehefrau ihn ab dem 1.4.2023 in einem Pflegeheim in Polen unter. Hier verstarb der Erblasser ein halbes Jahr später.

Das Amtsgericht am letzten Wohnsitz in Deutschland hat den Erbscheinsantrag zurückgewiesen, da keine internationale Zuständigkeit nach Art. 4 EuErbVO bestehe. Die Beteiligten sind dagegen der Ansicht, es liege ein gewöhnlicher Aufenthalt im Inland vor, da das gesamte Vermögen des Erblassers (inklusive eines Anteils an Immobilien und Gesellschaftsanteilen) sich in Deutschland befand, er kein polnisch sprach, keine Beziehungen nach Polen hatte und die Unterbringung in Polen gegen seinen Willen bzw. ohne seinen Willen erfolgte.

Entscheidung

Der gewöhnliche Aufenthalt des Erblassers ist einer der Schlüsselbegriffe in der Europäischen Erbrechtsverordnung. Er entscheidet gem. Art. 4 EuErbVO über die internationale Zuständigkeit der Gerichte, gem. Art. 21 EuErbVO über das Erbstatut und gem. Art. 24 ff. EuErbVO auch über die Wirksamkeit von Verfügungen von Todes wegen. Dabei enthält die Europäische Erbrechtsverordnung keine Definition des gewöhnlichen Aufenthalts. Der vom EuGH verfolgte Grundsatz der verordnungsautonomen Definition des gewöhnlichen Aufenthalts bedingt zudem, dass Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs zum gewöhnlichen Aufenthalt in anderen Zusammenhängen nur unter Vorbehalt auf die EuErbVO übertragen werden können (vgl. EuGH ZEV 2020, 628). Es verwundert daher nicht, dass die Bestimmung des gewöhnlichen Aufenthalts in einigen Spezialfällen (Rentner mit Auslandsresidenz, Diplomaten, Expatriats etc.) zu den umstrittensten Problempunkten bei der Anwendung der EuErbVO zählen. Der Fall der Unterbringung des Erblassers im Ausland nach Eintritt einer Demenz wurde bislang von deutschen Gerichten unterschiedlich entschieden.

Das OLG Karlsruhe verweist zunächst auf die unionsautonome Auslegung des Begriffes und die Erwägungsgründe 23, 24 EuErbVO. In objektiver Hinsicht müsse zumindest ein tatsächlicher Aufenthalt (körperliche Anwesenheit) in einem Staat gegeben sein, verbunden mit einem animus manendi (subjektives Element). Dieser Bleibewille erfordere keinen rechtsgeschäftlichen Willen. Wenn aber eine pflegebedürftige Person bei Unter-

bringung in einem ausländischen Pflegeheim zum Zeitpunkt des Aufenthaltswechsels keinen eigenen Willen mehr bilden könne oder die Unterbringung gegen ihren Willen erfolge, so fehle es an dem für die Begründung des neuen gewöhnlichen Aufenthalts erforderlichen Bleibewillen, sodass der gewöhnliche Aufenthalt i. S. v. Art. 4 EuErbVO im Herkunftsstaat verbleibe.

Praktischer Hinweis

Die Argumentation des OLG lässt sich dahingehend verstehen, dass ausschließlich der Fall erfasst werden soll, dass der Erblasser ins Ausland „verschickt“ wurde, eine abweichende Beurteilung aber möglich ist, wenn im Ausland lebende Familienangehörige diesen zu sich nehmen, er sich also dort im familiären Umfeld befindet.

Die deutsche Literatur strebt aus Gründen der Vereinfachung mehrheitlich einen einheitlichen Begriff des gewöhnlichen Aufenthalts an und möchte wie bei den Haager Konventionen verstärkt die objektiven Umstände entscheiden lassen. Das OLG Karlsruhe hat sich mit seiner Auslegung des Begriffs des gewöhnlichen Aufenthalts dagegen der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs angenähert, die generell eine verordnungsautonome Auslegung des Begriffs anstrebt und bei erwachsenen Personen z.B. im Rahmen der Brüssel IIa-VO zunehmend das subjektive Element, also den Bleibewillen, betont. Endgültige Klarheit ließe sich für die Auslegung der EuErbVO freilich nur erreichen, wenn die deutschen Gerichte verstärkt solche Fälle dem Europäischen Gerichtshof zur Entscheidung vorlegen würden.

HGB § 12; BeurkG § 40a

Verwendbarkeit einer durch einen österreichischen Notar im Online-Verfahren beglaubigten Anmeldung im deutschen Handelsregisterverfahren

Die nach österreichischem Recht erfolgte notarielle Online-Beglaubigung ist einer deutschen Beglaubigung mittels Videokommunikation nach § 40a BeurkG nicht gleichwertig. Eine Pflicht zur Anerkennung ergibt sich auch nicht aus der Gesellschaftsrechtsrichtlinie in der Fassung der Digitalisierungsrichtlinie der EU.

KG, Beschl. v. 17.7.2024 – 22 W 25/24

Problem

Der Geschäftsführer einer im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg registrierten GmbH meldete eine Änderung der inländischen Geschäftsanschrift der GmbH an. Die Anmeldung wurde durch einen Notar

mit Amtssitz in Österreich im Online-Verfahren nach österreichischem Recht beglaubigt.

Das AG Charlottenburg wies die Anmeldung zurück. Eine im Ausland vorgenommene Beglaubigung im dortigen Online-Verfahren könne nur dann anerkannt werden, wenn das Verfahren den §§ 40a, 16a Abs. 1 BeurkG gleichstünde. Dies sei bei einer nach österreichischem Recht vorgenommenen Online-Beglaubigung nicht der Fall.

Entscheidung

Das Kammergericht wies die Beschwerde gegen die Entscheidung des Amtsgerichts als unbegründet zurück. Die Anmeldung zum Handelsregister erfülle nicht die Voraussetzung der § 12 Abs. 1 S. 1, 2 HGB, §§ 16a Abs. 1, 40a Abs. 1 BeurkG, § 78p BNotO. Insbesondere sei die notarielle Beglaubigung der qualifizierten elektronischen Signatur des Geschäftsführers durch den österreichischen Notar im Wege des Online-Verfahrens nicht nach der in BeurkG und BNotO vorgeschriebenen Weise erfolgt (Rn. 10).

Das in Österreich vorgesehene Verfahren weiche in drei wesentlichen Punkten von dem deutschen Verfahren ab (Rn. 22): Zunächst sehe das österreichische Verfahren anders als § 16c S. 1, 2 BeurkG kein zweistufiges Verfahren zur Feststellung der Person der Urkundsbeteiligten vor. Vielmehr genüge nach österreichischem Recht ein optischer Abgleich des per Video sichtbaren Ausweisdokuments mit der per Video zugeschalteten Person (allg. bekannt als Video-Identifikationsverfahren). Zudem müsse der österreichische Notar – anders als der deutsche Notar – die Identifizierung der Beteiligten nicht selbst vornehmen, sondern könne hierfür auch geschulte und zuverlässige Mitarbeiter einsetzen (s. a. Rn. 14). Drittens müsse der österreichische Notar nicht ein von der Notarkammer bereit gestelltes Videokommunikationssystem nutzen, sondern könne sich auch diesbezüglich eines Dienstleisters bedienen.

Das Verfahren nach österreichischem Recht sei aus diesen Gründen nicht gleichwertig zu dem deutschen Verfahren.

Das KG führt weiter aus, dass mit §§ 16c, 40a BeurkG, § 78p BNotO tragende Grundsätze des deutschen Beurkundungsrechts geschaffen worden seien. Es bezieht sich insoweit auf die Gesetzesbegründung zum sog. DiREG (BR-Drucks. 171/22), wonach auch dort, wo das deutsche Recht notarielle Online-Verfahren zulässt, ausländische Online-Verfahren nur dann als gleichwertig anerkannt werden können, wenn diese den tragenden Grundsätzen des deutschen Beurkundungsrechts entsprechen. Dies sei allenfalls dann der Fall, wenn eine

vergleichbar sichere persönliche Identifizierung der Beteiligten durch die Notarin oder den Notar anhand von elektronischen Identifizierungsmitteln und elektronisch übermittelten Lichtbildern ermöglicht werde (Rn. 26). Zuletzt verneint das Gericht noch einen Verstoß gegen die Dienstleistungsfreiheit (Rn. 30). Die Beschränkungen seien hier aus zwingenden Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt (Rn. 33).

Weitere Hinweise

Das Kammergericht hat die Rechtsbeschwerde zugelassen. Diese ist bereits beim Bundesgerichtshof eingelegt (Az. II ZB 13/24). Zur Thematik bereits DNotI-Report 2023, 9.

BGB §§ 133, 311b Abs. 1 S. 1, 433 Abs. 1, 434 Fehlvorstellung der Käufer über die räumlichen Grenzen des verkauften Grundstücks; Falsa demonstratio im Grundstückskaufvertrag

1. Zur Beschaffenheit eines verkauften Grundstücks gehört es nicht, dass es sich auf ein Nachbargrundstück erstreckt; eine solche Vereinbarung legt den Kaufgegenstand selbst und nicht lediglich dessen Beschaffenheit fest.

2a. Der Wortsinn einer in einem notariellen Grundstückskaufvertrag enthaltenen Erklärung ist nicht maßgeblich, wenn feststeht, dass die Vertragsparteien in der Erklärung Begriffe anders als nach dem Wortsinn verstehen oder mit Flurstücks- oder Grundbuchangaben andere Vorstellungen über den verkauften Grundbesitz verbinden (sog. versehentliche Falschbezeichnung bzw. falsa demonstratio). Eine solche Falschbezeichnung ändert nach § 133 BGB nichts daran, dass – wie auch sonst – nicht das fehlerhaft Erklärte, sondern das wirklich Gewollte gilt.

2b. Aus dem Umstand, dass die Kaufvertragsparteien die tatsächlichen Verhältnisse des im Eigentum des Verkäufers stehenden Grundstücks bei einer Besichtigung zur Kenntnis genommen haben, kann, auch wenn dieses Grundstück und das angrenzende Nachbargrundstück scheinbar eine Einheit bilden, nur im Ausnahmefall auf eine Einigung über den Mitverkauf des nicht im Eigentum des Verkäufers stehenden Nachbargrundstücks geschlossen werden (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 18. Januar 2008 – V ZR 174/06, NJW 2008, 1658).

3. Weckt der Verkäufer eines Grundstücks bei dem Käufer vor Vertragsschluss falsche – einseitige –

Vorstellungen über den tatsächlichen Umfang seines Eigentums oder erkennt er eine entsprechende Fehlvorstellung über den Grenzverlauf, klärt den Käufer aber nicht über den wahren Grenzverlauf auf, fehlt es in aller Regel an einer Einigung über den Verkauf eines scheinbar zu dem Grundstück des Verkäufers zugehörigen fremden Grundstücks. Der Verkäufer kann allerdings wegen Verschuldens bei Vertragsschluss zum Schadensersatz verpflichtet sein.

BGH, Urt. v. 23.6.2023 – V ZR 89/22

Problem

Mit notariellem Kaufvertrag kauften die Kläger von den Beklagten ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück. Als Kaufgegenstand wurde dabei lediglich das Flurstück 1 benannt. Die Kläger gingen bei Vertragsschluss jedoch irrtümlich davon aus, dass zum Kaufgegenstand auch das angrenzende Flurstück 2 mit einer Fläche von 19 qm gehörte. Dieses Flurstück 2 steht im Eigentum eines Dritten.

Die Kläger begehren die Rückabwicklung des Vertrages, sowie die Feststellung, dass die Beklagten sie von sämtlichen sich im Zuge der Rückabwicklung ergebenden materiellen Schäden freizustellen haben. Das LG hatte die Klage abgewiesen; das OLG hatte die Berufung durch Beschluss zurückgewiesen.

Entscheidung

Der BGH wies die Klage ab. Dabei stellte das Gericht zunächst fest, dass in diesem Fall kein aus der kaufrechtlichen Sachmängelhaftung hergeleitetes Rücktrittsrecht aus § 434 BGB i. V. m. § 437 Nr. 2 BGB in Betracht komme. **Zur Beschaffenheit eines verkauften Grundstücks gehöre es nicht, dass sich dieses auch auf ein Nachbargrundstück erstrecke.** Dies betreffe vielmehr die Frage nach dem **Kaufgegenstand selbst** und könne daher auch nicht Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung sein.

Auch aus dem allgemeinen Leistungsstörungsrecht ließ sich nach Ansicht des BGH kein Anspruch auf Rückabwicklung des Vertrages (§ 433 Abs. 1 S. 1 BGB i. V. m. §§ 326 Abs. 5, 323 Abs. 5 S. 1 BGB) daraus herleiten, dass sich die Parteien aufgrund einer *falsa demonstratio* auf den Verkauf eines Grundstücks geeinigt hätten, das sowohl aus Flurstück 1 als auch Flurstück 2 bestand.

Weder aus den getroffenen Feststellungen, noch aus dem in Bezug genommenen Klägervortrag sei zu entnehmen, dass sich die Parteien auch auf den Verkauf des Flurstücks 2 geeinigt und lediglich den Kaufgegenstand falsch bezeichnet hätten.

Zwar müsse bei einer versehentlichen Falschbezeichnung in der Urkunde das tatsächlich von den Parteien Gewollte, anders als bei der Auslegung einer solchen Urkunde, **nicht andeutungsweise Niederschlag in der Vereinbarung** gefunden haben. Denn der Wortsinn der Erklärung in der Urkunde sei dann nicht maßgeblich, wenn die Parteien übereinstimmend in der Erklärung Begriffe anders als nach dem Wortsinn verstehen oder mit Flurstücks- oder Grundbuchangaben andere Vorstellungen über den verkauften Grundbesitz verbinden. Eine solche übereinstimmende Falschbezeichnung führe dazu, dass nach § 133 BGB nicht das fehlerhaft erklärte, sondern das tatsächlich Gewollte gelte und auch beurkundet sei.

Nach Ansicht des BGH **stand jedoch** im vorliegenden Fall **nicht fest**, dass die **Parteien übereinstimmend den Kaufgegenstand dahingehend falsch bezeichnet** hatten, dass auch das Flurstück 2 mitverkauft werden sollte. Denn es seien keine Anhaltspunkte aus den getroffenen Feststellungen ersichtlich, dass die Beklagten auch das Flurstück 2 an die Kläger verkaufen wollten. In Ermangelung besonderer Umstände sei grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Grundstück in dem aus dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster ersichtlichen Zuschnitt und Umfang verkauft werden solle. Dies gelte umso mehr, wenn das vermeintlich mitverkaufte, nicht im Vertrag bezeichnete Grundstück nicht im Eigentum des Verkäufers stehe. Denn es stelle den absoluten Regelfall dar, dass ein Verkäufer ein ihm nicht gehörendes Grundstück nicht verkaufen wolle. Allein der Irrtum der Kläger, dass das Flurstück 2 mitverkauft werden sollte, reiche nicht für die Begründung einer solchen Falschbezeichnung aus. Denn hieraus ergebe sich kein Wille der Beklagten, mehr zu verkaufen, als ihnen eigentlich gehöre. Selbst wenn auch die Beklagten diesem Irrtum unterlegen gewesen wären, so seien aus den getroffenen Feststellungen keine Anhaltspunkte ersichtlich, die ausnahmsweise auf den auch von den Klägern so zu verstehenden Willen der Beklagten hindeuten könnten, mehr verkaufen zu wollen als das, was nach dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster in ihrem Eigentum gestanden habe.

Zuletzt führt das Gericht aus, dass hinsichtlich der Rückabwicklung des Vertrages auch ein Anspruch aus *culpa in contrahendo* gemäß §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 Nr. 1, 241 Abs. 2 BGB in Betracht komme, dieser Anspruch jedoch verjährt sei. Die Rückabwicklung des geschlossenen Vertrages wäre auch ein zulässiges Anspruchsziel des Schadensersatzanspruches, wenn die Beklagten im Vorfeld auch den Verkauf des Flurstücks 2 versprochen hätten, aber dann schuldhaft im notariellen Kaufvertrag dieses Flurstück nicht mitverkauft hätten.

Ein solcher Anspruch war aber jedenfalls nach Ansicht des BGH bereits verjährt (§§ 196 Abs. 1, 200 BGB) und daher nicht durchsetzbar. Für die Verjährungsfrist gelte die 10-Jahresfrist des § 196 BGB, da diese Norm auch die Rückabwicklung von Grundstückskaufverträgen erfasse. Die Verjährung habe damit kenntnisunabhängig nach § 200 BGB mit Abschluss des Kaufvertrages begonnen und sei mittlerweile abgelaufen.

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu zwei Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter www.dnoti.de

Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)

– eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Berlin –
97070 Würzburg, Gerberstraße 19

Telefon: (0931) 35576-0 Telefax: (0931) 35576-225

E-Mail: dnoti@dnoti.de Internet: www.dnoti.de

Hinweis:

Die im DNotI-Report veröffentlichten Gutachten und Stellungnahmen geben die Meinung der Gutachter des Deutschen Notarinstituts und nicht die der Bundesnotarkammer wieder.

Verantwortlicher Schriftleiter: Notar a. D. Dr. Andreas Bernert

Redaktion: Notarassessorin Katharina Baunach

Bezugsbedingungen:

Der DNotI-Report erscheint zweimal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden. Abbestellungen müssen mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

Bezugspreis:

Jährlich 170,00 €, Einzelheft 8,00 €, inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungstermin reklamiert und kostenfrei zugesandt werden. Alle im DNotI-Report enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist die Verwertung nur mit Einwilligung des DNotI zulässig.

Verlag:

Bundesnotarkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Geschäftsstelle Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg

Druck:

Brigitte Scheiner Druck- und Verlagsservice
Andreas-Bauer-Straße 8, 97297 Waldbüttelbrunn