BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 218/09

vom

29. April 2010

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

VermG § 3 Abs. 3; GVO § 5

Ein Verfügungsberechtigter haftet nicht wegen Verletzung des Unterlassungsgebots aus § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG, wenn er einem Dritten eine Belastungsvollmacht erteilt, von der dieser erst nach Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung für den zugrundeliegenden schuldrechtlichen Vertrag Gebrauch machen kann. Das gilt auch dann, wenn die Belastungsvollmacht nach einem Widerruf oder einer Rücknahme der Genehmigung wirksam bleibt.

BGH, Beschluss vom 29. April 2010 - V ZR 218/09 - OLG Dresden
LG Leipzig

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 29. April 2010 durch die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 3. November 2009 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 177.673,93 €.

Gründe:

I.

1 Der Kläger macht hinsichtlich eines in Sachsen belegenen Grundstücks Rückübertragungsansprüche nach dem Vermögensgesetz geltend, über die bislang nicht rechtskräftig entschieden worden ist. Im Oktober 1999 schloss die Beklagte als Verfügungsberechtigte einen Kaufvertrag über eine unvermessene Teilfläche des Grundstücks mit M. B. und bewilligte die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu dessen Gunsten. Die Grundstücksverkehrsgenehmigung wurde 2004 erteilt.

2 2005 wurde eine Grundschuld in das Grundbuch eingetragen, die B. in Ausübung einer in dem Kaufvertrag enthaltenen Belastungsvollmacht im

Jahr 2000 zu Gunsten einer Sparkasse bestellt hatte. 2007 nahm die zuständige Behörde die Grundstücksverkehrsgenehmigung zurück.

3 Der Kläger, der seit 2006 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, verlangt von der Beklagten die Beibringung von Löschungsbewilligungen für die Auflassungsvormerkung und die Grundschuld. Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Revision nicht zugelassen; dagegen richtet sich die Beschwerde des Klägers.

II.

4 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unbegründet.

5 1. a) Soweit der Anspruch auf Beibringung einer Löschungsbewilligung für die Grundschuld in Rede steht, rügt die Beschwerde allerdings zu Recht, dass der Anspruch des Klägers auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt worden ist. Zwar konnte das Berufungsgericht der Beklagten Gelegenheit geben, sich nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung näher zu den Umständen der Grundschuldbestellung zu erklären (§§ 296a, 139 Abs. 5 ZPO). Nachdem die Beklagte aber aus Sicht des Berufungsgerichts Entscheidungserhebliches vorgetragen hatte, musste der Kläger Gelegenheit erhalten, dazu Stellung zu nehmen; hierzu hätte die mündliche Verhandlung wiedereröffnet (§ 156 ZPO) oder das schriftliche Verfahren (§ 128 Abs. 2 ZPO) angeordnet werden müssen (vgl. Zöller/Greger, ZPO, 28. Aufl., § 296a Rdn. 4).

6 b) Das angefochtene Urteil beruht auf der Verletzung von Art. 103 Abs. 1 GG. Hätte der Kläger Gelegenheit zu einer Stellungnahme erhalten, hätte er darauf hingewiesen, dass die Anweisung an die Notarin, die Eintragung der Grundschuld erst zu beantragen, wenn die Grundschuldgläubigerin zugesichert hatte, dass sie

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

"bis zum grundbuchamtlichen Vollzug" des Kaufvertrages, "d.h. bis nach Vermessung des Flurstücks 82a .... keine Vollstreckungsmaßnahmen in das gesamte Grundstück einleiten" werde, nicht den Zweck hatte, eine Belastung des Grundstücks vor Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung zu verhindern. Vermieden werden sollte lediglich, dass die Grundschuldgläubigerin vor der Vermessung des Flurstücks 82a und der Abschreibung der verkauften Teilfläche in das Gesamtgrundstück und damit auch in den nicht mitverkaufen Grundstücksteil vollstreckte. Das Berufungsgericht hätte dann erkannt, dass es die Anweisung missverstanden hat.

7 c) Die Zulassung der Revision zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung ist jedoch nicht geboten, denn das angefochtene Urteil stellt sich aus anderen Gründen als richtig dar.

8 aa) Eine Haftung der Beklagten nach § 823 Abs. 2 BGB scheitert daran, dass ihr der - objektiv gegebene - Verstoß gegen das Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG nicht vorgeworfen werden kann, weil sie bei Erteilung der Belastungsvollmacht an den Käufer im Jahr 1999 die im Verkehr erforderliche Sorgfalt nicht außer Acht gelassen und damit nicht schuldhaft gehandelt hat (§ 276 Abs. 2 BGB). Ein Anspruch aus § 3 Abs. 3 S. 6 Halbsatz 2 VermG i.V.m. § 678 BGB scheidet ebenfalls aus, da die Beklagte nicht zu erkennen vermochte, dass die Erteilung der Belastungsvollmacht den Interessen des Klägers widersprach. Das ergibt sich aus folgender Überlegung:

9 Die Beklagte hätte nach Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung das Grundstück belasten bzw. einem Käufer eine Belastungsvollmacht erteilen dürfen, ohne einem Vorwurf ausgesetzt zu sein. Denn sie durfte dann annehmen, dass ein Restitutionsantrag nicht mehr vorlag und sie deshalb keine Rücksicht auf die Belange eines möglichen Restitutionsberechtigten nehmen musste. Ebensowenig liegt ein schuldhafter Verstoß gegen § 3 Abs. 3 VermG vor, wenn die Belas-

tungsvollmacht zu einem früheren Zeitpunkt erteilt und gleichzeitig sichergestellt wird, dass von der Vollmacht erst bei Vorliegen einer Grundstücksverkehrsgenehmigung Gebrauch gemacht werden kann. So liegt es hier.

10 Die Beklagte hatte dadurch Vorsorge gegen eine mit § 3 Abs. 3 VermG unvereinbare Belastung des Grundstücks getroffen, dass aufgrund der Belastungsvollmacht bestellte Grundpfandrechte bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung des finanzierten und tatsächlich an den Verkäufer ausbezahlten Kaufpreises dienen durften. Da die Fälligkeit des Kaufpreises von der Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung abhängig war, stellte diese Einschränkung sicher, dass der Käufer - wie geschehen - zuvor kein Grundpfandrecht bestellen würde.

11 Dass die Belastungsvollmacht und damit auch die Grundschuldschuldbestellung trotz Rücknahme der Grundstücksverkehrsgenehmigung wirksam geblieben sind, begründet keine Haftung der Beklagten. Zwar ist die in dem Kaufvertrag enthaltene Belastungsvollmacht nur deshalb nicht schwebend unwirksam (§ 139 BGB), weil der Vertrag die Vereinbarung enthält, dass die Vollmacht ausgeübt werden kann, bevor erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind, und auch dann wirksam ist, wenn der Kaufvertrag nicht zur Durchführung kommt. Diese Vertragsgestaltung könnte der Beklagten aber nur vorgeworfen werden, wenn sie gehalten war, Vorkehrungen für den Fall des Widerrufs oder der Rücknahme einer einmal erteilten Grundstücksverkehrsgenehmigung zu treffen. Eine solche Verpflichtung bestand für sie jedoch nicht. Da ein Verfügungsberechtigter darauf vertrauen darf, dass eine Grundstücksverkehrsgenehmigung zu Recht erteilt werden wird, muss er einen Kaufvertrag nicht so gestalten, dass eine darin enthaltene Belastungsvollmacht bei Widerruf oder Rücknahme der Genehmigung unwirksam wird. Das gilt auch dann, wenn dem Verfügungsberechtigten, wie hier, bekannt ist, dass ein Restitutionsantrag (zunächst) gestellt war.

12 bb) Die angefochtene Entscheidung erweist sich auch im Hinblick auf § 16 Abs. 10 Satz 3 VermG (vgl. dazu Senat, Urt. v. 17. Oktober 2008, V ZR 31/08, NJW 2009, 1813) als richtig. Da ein Anspruch nach dieser Vorschrift erst entsteht, wenn es zu einer Rückübertragung des Grundstücks auf den Berechtigten nach dem Vermögensgesetz gekommen ist, und hier nicht feststeht, ob diese erfolgen wird, ist er von dem Berufungsgericht zu Recht nicht erwogen worden.

13 2. Soweit der Kläger die Beibringung einer Löschungsbewilligung für die Auflassungsvormerkung verlangt, hat die Sache keine grundsätzliche Bedeutung. Eine Entscheidung des Revisionsgerichts ist auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich. Von einer weiteren Begründung wird gemäß § 544 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 ZPO abgesehen.

Klein Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Leipzig, Entscheidung vom 22.04.2009 - 7 O 3707/07 -
OLG Dresden, Entscheidung vom 03.11.2009 - 14 U 720/09 -