



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Unwiderruflichkeit der Zustimmung zur Erbbaurechtsveräußerung

15.12.2017

Leitsatz

Ist als Inhalt des Erbbaurechts vereinbart, dass der Erbbauberechtigte zur Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf, wird die erteilte Zustimmung unwiderruflich, sobald die schuldrechtliche Vereinbarung über die Veräußerung wirksam geworden ist.

Sachverhalt

Die Beteiligte zu 2 ist Inhaberin eines Erbbaurechts am einem Grundstück der Beteiligte zu 3. Gemäß Grundbucheintrag ist bei einer Veräußerung die Zustimmung des Eigentümers notwendig. Nachdem sich die Beteiligten zu 1 und zu 2 über die Übertragung des Erbbaurechts geeinigt haben, beauftragen sie den Notar, die Genehmigung der Eigentümerin einzuholen und die Urkunde zu vollziehen. Nach der Vereinbarung soll die Genehmigung mit dem Eingang beim Notar als bei allen Beteiligten zugeworfen gelten. Die Beteiligte zu 3 stimmte in einem mit Farbdruckesiegel der Stadt versehenen Schreiben der „der Veräußerung des Grundstücks“ zu, in einem weiteren mit Siegel versehenen Schreiben widersprach sie jedoch später die Zustimmung zu dem „genannten Kaufvertrag“. Der Notar bewilligte aufgrund der ihm erteilten Vollmacht und stellte Eintragungsantrag, dem die Erklärung der Zustimmung und des Widerrufs der Beteiligte zu 3 beigefügt waren. Das Grundbuchamt kritisierte mit einer Zwischenverfügung die fehlende Zustimmung des Eigentümers, wogegen Bet. zu 1 Beschwerde einlegte, welche zurückgewiesen wurde. Das OLG München entschied, dass ein Widerruf der Zustimmung des Grundstückseigentümers bis zur Stellung des Antrags auf Eigentumsumschreibung im Grundbuch möglich sei und hier daher keine Zustimmung der Beteiligte zu 3 vorliege.

Entscheidung

Der BGH hob dies auf und wies das Grundbuchamt an, den Vollzug des Eintragungsantrages nicht aufgrund der in der Zwischenverfügung genannten Gründe zu verweigern.

Die Richter des BGH verweisen darauf, dass sich die Zustimmungserklärung des Grundstückseigentümers trotz ihres „missverständlichen Wortlauts auf die Übertragung des Erbbaurechts bezogen“ habe, die jedoch entgegen der Auslegung des OLG München nicht wirksam widerrufen wurde. Stattdessen folgte der BGH der Ansicht, wonach die Zustimmung nicht mehr widerrufen werden kann, sobald das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft wirksam geworden ist.

Praxishinweis

Der Grundstückseigentümer und Ausgeber des Erbbaurechts hat das Recht, seine Zustimmung zum Verkauf des Erbbaurechts bis zum wirksamen Abschluss des Kaufvertrags zwischen Erbbaurechtsinhaber und Käufer zu widerrufen. Wird er also um seine Zustimmung zu einem Verkauf des Erbbaurechts gebeten, sollte die Zustimmung nicht vorschnell abgegeben werden, da ein Widerruf nicht unbegrenzt möglich ist.