



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

BGH v. 13.02.2020 - V ZB 3/16, juris

## Keine Wahrung der Form für Auflassung vor ausländischem Notar im deutschen Grundstücksverkehr

06.05.2020

### Leitsatz

Die in § 925 Abs. 1 Satz 1 BGB für die Auflassung bestimmte Form kann im Fall des Satzes 2 der Vorschrift nur durch deren Erklärung durch die gleichzeitig anwesenden Beteiligten vor einem im Inland bestellten Notar gewahrt werden.

(amtlicher Leitsatz)

### Sachverhalt

Die Beteiligten erklärten die Auflassung und der Veräußerer erteilte die Eintragungsbewilligung über ein in Deutschland belegenes Grundstück vor einem Notar in Basel. Die Vorinstanz lehnte die Eintragung des Erwerbers mit der Begründung ab, dass die Auflassung formunwirksam sei, da § 925 Abs. 1 S. 2 die gleichzeitige Erklärung der Auflassung vor einem deutschen Notar voraussetze.

### Entscheidung

Der BGH schließt sich der herrschenden Auffassung in der Literatur an, wonach eine vor einem nicht in Deutschland bestellten Notar erklärte Auflassung nicht den Anforderungen von § 925 Abs. 1 S. 2 BGB genüge und daher formunwirksam sei.

Dabei geht der BGH davon aus, dass auf die Auflassung einschließlich der einzuhaltenden Form deutsches Sachrecht anzuwenden sei, da im Verhältnis zur Schweiz Art. 9 Abs. 6 EVÜ greife, wonach für Verträge, die ein dingliches Recht an einem Grundstück zum Gegenstand haben, das Recht des Staates gelte, in dem das Grundstück gelegen sei. Damit sei aber noch nicht entschieden, ob § 925 Abs. 1 S. 2 BGB die Erklärung der Auflassung nur vor einem deutschen Notar zulasse.

Ob auch die gleichzeitige Anwesenheit vor einem ausländischen Notar genüge, sei nach dem Zweck der jeweiligen Formvorschrift zu beurteilen. So sei etwa die notarielle Beurkundung der Abtretung von GmbH-Geschäftsanteilen nach § 15 Abs. 3 GmbHG anerkanntermaßen auch durch in der Schweiz bestellte Notare zulässig. Anderes soll aber für § 925 Abs. 1 S. 1 BGB gelten. Der BGH stellt zunächst fest, dass der Wortlaut der Vorschrift unergiebig sei. Allerdings ergebe die Entstehungsgeschichte der Norm eindeutig, dass „jeder Notar“ nur im Inland bestellte Notare gemeint seien. Vor allem aber sei der Schutzzweck der Vorschrift zu berücksichtigen. So müssen im Inland bestellte Notare gemäß § 925a BGB darauf achten, dass schuldrechtlich nicht ohne Grund Auflassungen erklärt würden. Eine solche Pflicht treffe ausländische Notare nicht. Zudem könne nur durch die Anwesenheit vor inländischen Notaren sichergestellt werden, dass zugleich die grundbuchrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. So haben die Notare gemäß § 21 BeurkG das Grundbuch einzusehen, um die Eintragungsfähigkeit der Erklärungen zu prüfen und sie treffe nach § 17 BeurkG eine



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

Belehrungspflicht. Diese Pflichten der inländischen Notare könnten schließlich auch durch die Dienst- oder Notaraufsicht durchgesetzt werden. Zuletzt wäre eine etwaige Beschränkung der Dienstleistungsfreiheit von Schweizer Notaren nach dem Freizügigkeitsabkommen gerechtfertigt, insofern es sich bei der Sicherung des Grundbuchs vor unrichtigen Eintragungen, die andernfalls riskiert würden, um einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses handele.

## Praxishinweis

Mit dieser überzeugenden Begründung schließt sich der BGH der bereits bisher herrschenden Meinung an, wonach die Auflassung für im Inland belegene Grundstücke nur vor einem in Deutschland bestellten Notar erklärt werden kann.