

DNotI - Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

24. Jahrgang
Mai 2016
ISSN 1434-3460

9/2016

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 528, 1030, 2325 – Lauf der 10-Jahres-Frist bei Vorbehalt eines Totalnießbrauchs; Einschränkung des Nießbrauchs zwecks Fristanlaufs; Nießbrauch an einer Grundstücksteilfläche; Verzicht auf den Nießbrauch als weitere ergänzungspflichtige Schenkung

BGB §§ 2225, 2197; EGBGB Art. 25 – Testamentsvollstreckung; Tod des Erben; Bindung der Erbeserben

BeurkG § 10; DNot § 26 Abs. 2; GBV § 15 Abs. 1 lit. a – Angabe des Geburtsnamens in notarieller Niederschrift und Grundbucheintragung

Gutachten im Abrufdienst

Rechtsprechung

WEG §§ 10 Abs. 6 u. 7, 21 Abs. 1 u. 7 – Grundstückserwerb durch die teilrechtsfähige WEG möglich

BGB §§ 1095, 1097 Abs. 1; GBO §§ 22, 29 – Kein Nachweis des Erlöschens eines dinglichen, auf den ersten Verkaufsfall beschränkten Vorkaufsrechts zugunsten des anderen Miteigentümers, wenn der Miteigentümer des mit dem Vorkaufsrecht belasteten Anteils das Grundstück im Rahmen der Teilungsversteigerung erwirbt

Literaturhinweise

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 528, 1030, 2325

Lauf der 10-Jahres-Frist bei Vorbehalt eines Totalnießbrauchs; Einschränkung des Nießbrauchs zwecks Fristanlaufs; Nießbrauch an einer Grundstücksteilfläche; Verzicht auf den Nießbrauch als weitere ergänzungspflichtige Schenkung

I. Sachverhalt

Die Eltern M und V haben im Jahre 2003 ihrer Tochter T ein aus zwei Flurstücken bestehendes Einheitsgrundstück überlassen, auf welchem sich zwei Häuser (A-Straße 1 und A-Straße 2) befinden. Dabei haben sie sich den Nießbrauch am gesamten Grundbesitz vorbehalten. Nun wollen M und V den Nießbrauch insoweit einschränken, dass sich dieser nur noch auf das Gebäude A-Straße 2 erstreckt. Hintergrund ist die Verringerung etwaiger Pflichtteilsergänzungsansprüche eines weiteren Kindes von M und V.

Es ist angedacht, den Nießbrauch inhaltlich in einen Bruchteilnießbrauch zu 1/2 am gesamten Grundbesitz zu ändern und eine schuldrechtliche Vereinbarung hierzu zu treffen, dass die Ausübung des Nießbrauches sich nur noch auf das Gebäude A-Straße 2 erstreckt und somit das Gebäude 1 der T zur uneingeschränkten Nutzung zusteht.

II. Frage

Setzt die Inhaltsänderung des Nießbrauches und Beschränkung des Ausübungsbereichs auf ein bestimmtes Gebäude des belasteten Grundstücks die 10-Jahres-Frist nach § 2325 Abs. 1 BGB im Hinblick auf die Übertragung der übrigen Fläche in Lauf?

III. Zur Rechtslage

1. Allgemeines zum Beginn der Frist des § 2325 Abs. 3 BGB

Nach § 2325 Abs. 3 S. 2 BGB bleibt eine pflichtteilsergänzungsspflichtige Schenkung unberücksichtigt, wenn seit der Schenkung zehn Jahre verstrichen sind. § 2325 Abs. 3 S. 1 BGB regelt das zeitanteilige „Abschmelzen“ des Pflichtteilsergänzungsanspruchs.

Für den Fristbeginn ist grundsätzlich auf den **Zeitpunkt des Schenkungsvollzugs**, d. h. auf den Eintritt des Leistungserfolgs, abzustellen. Bei einem Grundstück als Schenkungsgegenstand ist die **Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch** maßgeblich (vgl. BGHZ 102, 289, 292 = NJW 1988, 821; BeckOK-BGB/J. Mayer, Std.: 1.8.2015, § 2325 Rn. 32; MünchKommBGB/Lange, 6. Aufl. 2013, § 2325 Rn. 57 ff. m. w. N.). Dieser Zeitpunkt ist für jede Schenkung gesondert festzustellen, d. h. bei mehreren Zuwendungen aufgrund eines einheitlichen Schenkungsvertrags ist **für jeden einzelnen verschenkten Gegenstand der Fristbeginn individuell zu ermitteln** (vgl. BGH NJW 1988, 138; Schindler, ZEV 2005, 290; Krauß, Vermögensnachfolge in der Praxis, 4. Aufl. 2015,

Rn. 3213; Heinrich, MittRhNotK 1995, 157, 163). Jedes Grundstück bildet daher für den Fristbeginn einen eigenständigen Schenkungsgegenstand. Werden also mehrere Grundstücke in einem Vertrag verschenkt, ist daher eine **grundstücksbezogene Ermittlung** des für § 2325 Abs. 3 BGB maßgeblichen Fristbeginns angezeigt, da die Eigentumsumschreibung hinsichtlich der einzelnen Grundstücke durchaus zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen kann. Hierzu kann es z. B. durch unterschiedliche Bearbeitungszeiten von verschiedenen Grundbuchämtern kommen.

Im vorliegenden Fall war Gegenstand des Überlassungsvertrages aus dem Jahr 2003 ein (einheitlicher) Zuwendungsgegenstand, nämlich das Einheitsgrundstück als *ein* Grundstück im Rechtssinne (vgl. zum Begriff des Grundstücks im Rechtssinne nur Palandt/Bassenge, BGB, 75. Aufl. 2016, Vor § 873 Rn. 1).

2. Fristbeginn bei Vorbehalt von „Teilnutzungsrechten“

Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 27.4.1994 (NJW 1994, 1791 = DNotZ 1994, 784) zu einem Sachverhalt, bei dem sich der Erblasser an dem lebzeitig übertragenen Grundbesitz den **Totalnießbrauch** vorbehalten hatte, entschieden, dass eine solche Schenkung unabhängig von ihrem dinglichen Vollzug ergänzungspflichtig bleibt. Der Schenker habe durch den vorbehaltenen Nießbrauch den „Genuss“ des verschenkten Gegenstandes nicht aufgegeben. Es komme daher trotz Eigentumsumschreibung auf den Beschenkten nicht zu einem Anlaufen der 10-Jahres-Frist.

Die Übertragung dieser Rechtsprechung auf andere Fälle vorbehaltener Rechte bereitet in der Praxis teils große Schwierigkeiten, weil noch ungeklärt ist, was unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des BGH unter dem „Genuss“ des verschenkten Gegenstandes zu verstehen ist. So wird insbesondere für den Vorbehalt eines **Wohnungsrechts, welches sich nur auf einen Teil des übergebenen Anwesens erstreckt**, diskutiert, ob dies den Anlauf der 10-Jahres-Frist verhindert (vgl. zum Streitstand mit Nachweisen obergerichtlicher Entscheidungen: BeckOK-BGB/J. Mayer, § 2325 Rn. 34 m. w. N.). Ähnliche Problemlagen ergeben sich beim Vorbehalt von anderen Teilnutzungsrechten, wobei in der Literatur z. B. der **Bruchteilsnießbrauch** und der **Quotennießbrauch** herausgegriffen werden. Hierbei werden z. T. starre Grenzen zur Feststellung der Wesentlichkeit vorgeschlagen. So lehnt *J. Mayer* einen Fristbeginn schon ab, wenn dem Übergeber mehr als 50 % der Nutzungen verbleiben (BeckOK-BGB/J. Mayer, § 2325 Rn. 33; ebenso Wegmann, MittBayNot 1994, 307, 308). Demgegenüber schlägt *Cornelius* vor, dass die 10-Jahres-Frist zu laufen beginne, wenn der Veräußerer wertmäßig auf mehr als $\frac{3}{4}$ der Nutzungen verzichtet habe (Cornelius, Der Pflichtteils-ergänzungsanspruch, 2004, Rn. 763). Andere ziehen die Grenze bei 10, 15 oder 20 % (so Schippers, MittRhNotK 1996, 197, 211; Worm, RNotZ 2003, 535, 549). Wieder andere betonen, dass die Ziehung einer abstrakten Grenze nicht möglich sei. Sie halten eine Gesamtbetrachtung anhand der Umstände des jeweiligen Einzelfalls für maßgeblich (Schlitt, in: Schlitt/Müller, Handbuch Pflichtteilsrecht, 2010, § 6 Rn. 42; Pawlytta, in: Mayer/Süß/u. a., Handbuch Pflichtteilsrecht, 3. Aufl. 2013, § 7 Rn. 172 ff.; Heinrich, MittRhNotK 1995, 157, 162). Eine höchststrichterliche Klärung dieser Fragen steht bisher noch aus.

3. Vorliegender Sachverhalt

Vor diesem Hintergrund steht im vorliegenden Fall zunächst fest, dass hinsichtlich der im Jahre 2003 erfolgten Überlassung des aus zwei Flurstücken bestehenden Einheitsgrundstückes die Frist des § 2325 Abs. 3 BGB bisher nicht angelaufen ist, da sich die Eltern am gesamten Zuwendungsgegenstand, bei dem es sich um ein Grundstück im Rechtssinne (rechtlich vereinigt Grundstück) handelt, den Totalnießbrauch vorbehalten haben.

Soll nunmehr im wirtschaftlichen Ergebnis erreicht werden, dass den Eltern der Nießbrauch an dem einen Flurstück verbleibt, während der Tochter an dem anderen Flurstück die Nutzungen zustehen sollen, kann dies auf verschiedene Wege erreicht werden. Im Hinblick auf den Anlauf der 10-Jahres-Frist des § 2325 Abs. 3 BGB ist zu differenzieren:

a) So ist denkbar, dass das Stammgrundstück in **zwei selbstständige Grundstücke im Rechtssinne** geteilt wird, so dass zwei Zuwendungsgegenstände entstehen, von denen nur eines mit dem Nießbrauch belastet wird. Hierzu müsste das Grundstück in zwei Grundstücke im Rechtssinne entsprechend der Flurstücksgrenzen geteilt werden.

Hierdurch würden **zwei Zuwendungsgegenstände** gebildet. Der Nießbrauch an mehreren Grundstücken im Rechtssinne ist nicht als einheitliches Recht (Gesamtrecht), sondern als eine Mehrheit von selbständigen Rechten zu beurteilen (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 1368 m. w. N.). An dem zu bildenden Grundstück A-Straße 1 könnte damit der Nießbrauch aufgehoben werden (§ 875 BGB), während er an dem anderen Grundstück A-Straße 2 fortbesteht.

Mit der Eintragung der Aufhebung des Nießbrauchs im Grundbuch würde unzweifelhaft eine **wirtschaftliche Ausgliederung** des gebildeten Grundstücks A-Straße 1 aus dem Vermögen der Übergeber i. S. v. § 2325 Abs. 3 BGB stattfinden, die insoweit den Anlauf der 10-Jahres-Frist bewirkt (vgl. Heinrich, MittRhNotK 1995, 157, 161; N. Mayer, ZEV 1994, 325, 330; Gehse, RNotZ 2009, 361, 376 f.).

b) Der Nießbrauch an einer Grundstücksteilfläche kann jedoch auch ohne Bildung eines selbständigen Grundstücks bestellt werden. So ist die Belastung des gesamten Grundstücks mit einem auf die Teilfläche bezogenen Ausübungsbereich möglich. Alternativ kann die reale Teilfläche unter Bezugnahme auf einen amtlichen Lageplan (§ 7 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 3 GBO) mit dem Nießbrauch belastet werden, ohne dass es der vorherigen Abschreibung und rechtlichen Vonselbständigung der Teilfläche bedarf (vgl. hierzu Schöner/Stöber, Rn. 1365).

In den letztgenannten Fällen besteht jedoch die Gefahr, dass das Stammgrundstück weiterhin als ein **einheitlicher Zuwendungsgegenstand** angesehen wird. Es stellen sich die geschilderten Abgrenzungsschwierigkeiten für die Frage, ob die Frist des § 2325 Abs. 3 BGB anläuft oder nicht. Liegt nämlich ein (einheitlicher) Zuwendungsgegenstand vor, kann nach den überwiegenden Stellungnahmen zur Problematik des teilweisen Vorbehalts von Nutzungen der Fristanlauf entweder nur bejaht oder nur verneint werden. Dies verdeutlichen die Ausführungen zum Fristanlauf beim Wohnungsrecht (s. o. unter 2.). Die Rechtsprechung nimmt keine Aufteilung der Zuwendung anhand der zur

Wohnnutzung überlassenen Flächen vor, sondern stellt auf den Zuwendungsgegenstand als solchen ab. Ein „**gespalte-ner Fristanlauf**“ ist wohl **nicht möglich** (vgl. Herrler, ZEV 2008, 461, 462). Die Lösung, statt eines Alles-oder-Nichts-Prinzips auch bei einer teilweisen Nutzung einen gespaltenen Fristablauf anzunehmen, wird nur vereinzelt vertreten (vgl. Palandt/Weidlich, § 2325 Rn. 27).

Mithin wäre zu klären, ob die dem Übergeber verbleibende Nutzung die Wesentlichkeitsschwelle überschreitet. Sind die dem Veräußerer vorbehaltenen Nutzungen als wesentlich einzustufen, würde die Frist insgesamt nicht anlaufen, während bei einem unwesentlichen Nutzungsvorbehalt der Fristbeginn insgesamt (und damit auch für den Nießbrauchsbelasteten Teil) zu bejahen wäre.

c) Sollen hingegen die aus dem (Gesamt-)Grundstück fließenden Nutzungen lediglich anteilmäßig zwischen Eigentümer und Nießbraucher verteilt werden, kommt die Bestellung eines **Quotennießbrauchs** in Betracht; auch könnte der Alleineigentümer einen Miteigentumsbruchteil mit einem Nießbrauch belasten (**Bruchteilsnießbrauch**) (vgl. zur Zulässigkeit nur Schöner/Stöber, Rn. 1366).

Hierbei stellen sich jedoch erneut die geschilderten Abgrenzungsschwierigkeiten für die Frage, ob die Frist des § 2325 Abs. 3 BGB anläuft oder nicht (Wesentlichkeitsschwelle). Auf die dabei in Ermangelung unmittelbar einschlägiger Rechtsprechung bestehende Rechtsunsicherheit sei insofern nochmals hingewiesen.

d) Im **Ergebnis** dürfte der sicherste Weg in dem in Ziff. 3 lit. a) beschriebenen Vorgehen liegen, da dort verschiedene Zuwendungsgegenstände gebildet werden, deren Schicksal in Bezug auf den Fristanlauf gem. § 2325 Abs. 3 BGB getrennt zu beurteilen ist. Auf die mit der Wesentlichkeitsrechtsprechung des BGH verbundenen Abgrenzungsschwierigkeiten bei Teilnutzungsrechtsvorbehalten käme es dann nicht an.

4. Aufhebung des Nießbrauchs als weiterer Schenkungstatbestand

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die **Aufhebung des Nießbrauchs** an einem der beiden Grundstücke einen **weiteren Schenkungstatbestand** i. S. v. § 2325 BGB darstellen kann, zumindest dann, wenn keine oder eine hinter dem kapitalisierten Wert zurückbleibende Gegenleistung vereinbart wird (so ausdrücklich Kerscher/Riedel/Lenz, Pflichtteilsrecht, 3. Aufl. 2002, § 9 Rn. 87; vgl. auch Gehse, RNotZ 2009, 361, 377; BeckOGK-BGB/A. Schindler, Stand: 1.2.2016, § 2325 Rn. 133; Blum/Melwitz, ZEV 2010, 77, 79; Gutachten, DNotI-Report 2002, 178, 180). Daher wird in der Gestaltungsliteratur vorgeschlagen, anstelle der Aufhebung des Nießbrauchs diesen gegen eine fristunschädliche **gleichwertige Gegenleistung** (z. B. Leibrente) auszutauschen (N. Mayer, ZEV 1994, 325, 330; Gehse, RNotZ 2009, 361, 377). Außerdem kann die nachträgliche Aufgabe des Nutzungsrechts zu steuerlichen Nachteilen führen (vgl. N. Mayer, ZEV 1994, 325, 330; Moench, ZEV 2001, 143 ff.; Gehse, RNotZ 2009, 361, 377), sodass ggf. die Hinzuziehung eines Steuerberaters zu erwägen ist.

BGB §§ 2225, 2197; EGBGB Art. 25 Testamentsvollstreckung; Tod des Erben; Bindung der Erbeserben

I. Sachverhalt

Der vor dem 17. August 2015 verstorbene Erblasser hatte die deutsche Staatsangehörigkeit. Der Erblasser hat Testamentsvollstreckung (Abwicklungsvollstreckung) angeordnet. Der Erbe lebt im Ausland. Er hat eine ausländische Staatsangehörigkeit.

Nun ist der Erbe verstorben. Dessen Erben leben ebenfalls im Ausland. Die Abwicklung des in Deutschland belegen Nachlasses nach dem Erblasser steht noch aus.

II. Frage

Endet die noch nicht vollendete Testamentsvollstreckung beim Tod des Erben oder gilt diese auch für dessen Erben (Erbeserben) weiter?

III. Zur Rechtslage

1. Aufgabe des Abwicklungsvollstreckers ist es, die Auseinandersetzung unter den Miterben zu bewirken (§ 2204 Abs. 1 BGB). Fraglich ist, wie sich der Tod der Erben auf die bestehende Abwicklungsvollstreckung auswirkt. Das BGB enthält in den §§ 2225-2227 eine Aufzählung von Beendigungsgründen für das Amt des Testamentsvollstreckers. Diese Aufzählung ist jedoch nicht abschließend (Burandt/Rojahn/Heckschen, Erbrecht, 2. Aufl. 2014, § 2225 Rn. 1). So ist anerkannt, dass die Beendigung der Testamentsvollstreckung durch eine entsprechende Anordnung des Erblassers (z. B. durch eine auflösende Bedingung) und mit Erledigung der dem Testamentsvollstrecker zugewiesenen Aufgaben eintritt. Hierzu gehört insbesondere der Fall, dass der Testamentsvollstrecker sämtliche Abwicklungs- und Auseinandersetzungsmaßnahmen erfüllt hat (vgl. Heckschen, a. a. O., m. w. N.).

Der **Tod des Erben** führt grundsätzlich **nicht** zur **Beendigung** der **Testamentsvollstreckung**. Anderes gilt, wenn der Erblasser die Testamentsvollstreckung nur für den **konkreten Erben** anordnen wollte (vgl. den Umkehrschluss aus § 2338 Abs. 1 S. 2 BGB; vgl. ferner auch OLG München NJW 1951, 74; BeckOGK-BGB/Tolksdorf, Std: 1.2.2016, § 2225 Rn. 20; Staudinger/Reimann, BGB, Neubearb. 2012, § 2225 Rn. 5; Erman/Schmidt, BGB, 14. Aufl. 2014, § 2225 Rn. 2). Die Aufgabe des Testamentsvollstreckers erledigt sich bei einer Abwicklungsvollstreckung nicht deshalb, weil an die Stelle eines Erben ein Erbeserbe tritt. Vielmehr ist auch der Erbeserbe an die Testamentsvollstreckung gebunden.

Die Frage ist somit dahin gehend zu beantworten, dass die Abwicklungsvollstreckung über den Tod des Erben hinaus fort dauert und für dessen Erben gilt, sofern der Erblasser nicht Abweichendes angeordnet hat und nicht anzunehmen ist, dass die Testamentsvollstreckung nur für den Erben gelten sollte. Mangels entgegenstehender Anhaltspunkte gehen wir davon aus, dass die Testamentsvollstreckung im vorliegenden Fall weiter fortgilt, weil die Abwicklung noch nicht beendet ist.

2. Die Erbfolge nach dem Erblasser beurteilt sich gem. **Art. 25 Abs. 1 EGBGB** nach deutschem Erbrecht. Die EU ErbVO ist nicht anwendbar, da der Erbfall vor dem 17. August 2015 eingetreten ist (vgl. Art. 83 Abs. 1 EU ErbVO).

Wird der Erbe von einem **Erbeserben** nach einer **ausländischen Rechtsordnung** beerbt, wirft das die Frage auf, ob sich die Fortwirkung der Testamentsvollstreckung nach dem ausländischen Erbrecht richtet. Dabei gilt im Grundsatz, dass über das Bestehen und das Ausmaß einer erbrechtlichen Beteiligung am Nachlass eines anderen Erblassers (Nachlass im Nachlass) dasjenige Recht entscheidet, welches als Erbstatut diesen anderen Nachlass beherrscht (Staudinger/Dörner, BGB, Neubearb. 2007, Art. 25 Rn. 137; Soergel/Schurig, BGB, 12. Aufl. 1996, Art. 25 Rn. 24). Das Erbstatut nach dem Erblasser entscheidet auch darüber, ob die dem Erben zustehenden Rechte ihrerseits weitervererbt werden können. Dies gilt auch für die mit der Erbenstellung selbst verbundenen Befugnisse und Beschränkungen (vgl. Staudinger/Dörner, Rn. 222).

Es dürfte im Grundsatz wie folgt zu differenzieren sein: Die Frage, wer Gesamtrechtsnachfolger des Erben und dessen Erbesebe ist, richtet sich nach dem Erbstatut des Erben. Insbesondere unterliegt diesem Erbstatut auch die Frage, wie der Vermögensgegenstand (Erbanteil) auf den Erbeseben übergeht.

Davon zu unterscheiden ist die Frage, welche Auswirkungen die Erbfolge nach dem Erben auf die **Testamentsvollstreckung** und Abwicklung auf den Nachlass des Erblassers hat. Insoweit handelt es sich um ein Rechtsproblem, das den **Nachlass des Erblassers** und dessen Abwicklung betrifft. Insoweit wird man also das **Erbstatut des Erblassers** anwenden müssen.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass das **deutsche Recht** über die Frage der Fortwirkung der Testamentsvollstreckung nach dem Erblasser auch dann entscheidet, wenn der Erbe nach einem ausländischen Erbrecht beerbt worden sein sollte.

BeurkG § 10; DONot § 26 Abs. 2; GBV § 15 Abs. 1 lit. a **Angabe des Geburtsnamens in notarieller Niederschrift und Grundbucheintragung**

I. Sachverhalt

Bei Beurkundung eines Kaufvertrages hat der Notar die Personalien der Erwerber aus deren Ausweispapieren übernommen. Der Ehemann hat dem Notar einen Bundespersonalausweis vorgelegt. Darin ist der Familienname mit A angegeben. Die Ehefrau hat sich mit einem deutschen Reisepass ausgewiesen. Dort ist der Familienname ebenfalls mit A angegeben. In beiden Ausweispapieren befindet sich kein Geburtsname. Das Grundbuchamt verlangt die Angaben des Geburtsnamens der Ehegatten.

II. Frage

Kann das Grundbuchamt bei Eintragung des Eigentumswechsels die Angabe des Geburtsnamens verlangen?

III. Zur Rechtslage

Es ist zwischen den für den Notar relevanten Bestimmungen (§§ 9, 10 BeurkG, § 26 Abs. 2 DONot) und den für das **Grundbuchamt relevanten Vorschriften** (§ 15 GBV) zu differenzieren. Nach § 26 Abs. 2 DONot ist der Geburtsname in einer notariellen Niederschrift anzugeben,

wenn er vom Familiennamen abweicht (vgl. Eickelberg, in: Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG/DONot, 7. Aufl. 2015, § 26 DONot Rn. 20). § 26 Abs. 2 DONot präzisiert als allgemeine Verwaltungsanordnung die Amtspflichten des § 10 Abs. 1 BeurkG. § 10 Abs. 1 BeurkG ist daher im Lichte des § 26 Abs. 2 DONot zu lesen. Zugleich kann § 26 DONot nicht über die Anforderung des § 10 BeurkG hinausgehen. Der Notar darf daher von den Pflichtangaben nach § 26 Abs. 2 DONot dann abweichen, wenn es beachtliche Gründe gibt, nicht alle Angaben in die Urkunde aufzunehmen, sofern nur nach § 10 BeurkG die Personen so genau bezeichnet sind, dass Zweifel und Verwechslungen ausgeschlossen sind (Winkler, BeurkG, 17. Aufl. 2013, § 10 BeurkG Rn. 2 ff.; Renner, NotBZ 2002, 432, 434 f.).

Hiervon zu unterscheiden ist die Frage, wie die **Person im Grundbuch zu bezeichnen** ist. Dies richtet sich nach der Spezialvorschrift des § 15 GBV. Das Grundbuchamt darf also einen Eintragungsantrag nicht wegen eines Verstoßes gegen § 26 DONot, sondern nur wegen eines Verstoßes gegen § 15 GBV ablehnen (Winkler, § 10 Rn. 11, Fn. 9).

§ 15 GBV hat folgenden Wortlaut:

„§ 15 [Bezeichnung des Berechtigten]

(1) Zur Bezeichnung des Berechtigten sind im Grundbuch anzugeben:

- a. bei natürlichen Personen Vorname und Familienname, Geburtsdatum und, falls aus den Eintragungsunterlagen ersichtlich, akademische Grade und frühere Familiennamen; ergibt sich das Geburtsdatum nicht aus den Eintragungsunterlagen und ist es dem Grundbuchamt nicht anderweitig bekannt, soll der Wohnort des Berechtigten angegeben werden;
- b. (...)

Der nicht mehr geführte Geburtsname ist ein „früherer Familienname“ im vorgenannten Sinne. Nach dem Wortlaut ist er also nur dann anzugeben, wenn er aus den **Eintragungsunterlagen ersichtlich** ist. Unseres Erachtens bezieht sich der Einschub „falls aus den Eintragungsunterlagen ersichtlich“ auch auf die früheren Familiennamen. Auch aus der Kommentierung von *Schöner/Stöber* (Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 230) ergibt sich keine zwingende Eintragung des Geburtsnamens. Die dort aufgeführten Spiegelstriche stehen in einem Alternativ- und nicht in einem Kumulativverhältnis. Dies folgt bereits aus der Ausführung des Ehenamens und des Lebenspartnerschaftsnamens, die nicht nebeneinander bestehen können. Auch andere uns vorliegende Kommentierungen treffen keine eindeutige Aussage, dass der Geburtsname anzugeben ist (vgl. KEHE/Eickmann, Grundbuchrecht, 7. Aufl. 2015, § 15 GBV Rn. 3, der den Namen als „Vornamen und Familiennamen“ definiert). Zudem zeigt § 15 Abs. 1 lit. a GBV e. E. (Geburtsdatum), dass eine Eintragung nicht von der vollständigen Angabe aller Merkmale abhängt.

Freilich ist es in der Praxis regelmäßig üblich, den Geburtsnamen anzugeben, um eine möglichst genaue Individualisierung zu gewährleisten. Sofern die **Individualisierbarkeit** jedoch mit den vorhandenen Daten ausreichend möglich ist, muss u. E. eine Eintragung auch ohne Geburtsnamen zulässig sein. Auch bei einem Ehegatten, bei dem Familien- und Geburtsname identisch sind, lässt die Eintragung nur eines Namens eine hinreichend konkrete Individualisierung zu. Ist bei einem

Ehegatten mit abweichendem Geburtsnamen der frühere Name aus den Unterlagen ersichtlich, ist es nach § 15 Abs. 1 lit. a GBV **zweckmäßig**, diesen zu einer noch besseren Identifizierung einzutragen. Erforderlich für eine Eintragung und hinreichende Individualisierung ist die Angabe des Geburtsnamens jedoch nicht.

Auch die Gesetzesentstehungsgeschichte des § 15 GBV spricht für dieses Ergebnis. Dass der aus den Eintragungsunterlagen ersichtliche frühere Familienname einzutragen ist, hat der Gesetzgeber erst mit dem Gesetz zur Einführung des DaBaGG (BGBl. 2013 I, S. 3719) eingeführt. In der vorherigen Fassung der GBV fand sich keine entsprechende Bestimmung (vgl. zur bloß optionalen Angabe des Geburtsnamens Meikel/Böttcher, 10. Aufl. 2009, § 15 GBV Rn. 15). In der Gesetzesbegründung zur Neufassung des § 15 GBV heißt es (BT-Drucks. 17/12635, S. 25; Hervorhebungen durch das DNotI):

„Akademische Grade und frühere Familiennamen sollen nur dann eingetragen werden, wenn sich die entsprechenden Angaben aus den Eintragungsunterlagen ergeben; das Grundbuchamt soll auch künftig weder berechtigt noch verpflichtet sein, diese Daten von den Beteiligten zu erfragen. Bei dem früheren Familiennamen wird es sich regelmäßig um den Geburtsnamen handeln.“

Die Gesetzesbegründung macht deutlich, dass die Angabe des Geburtsnamens nur aus Zweckmäßigkeitsgründen angezeigt ist, wenn sich der Name aus den Eintragungsunterlagen ergibt. Eine Verpflichtung zur **Angabe des Geburtsnamens** besteht nicht.

Ist ein Beteiligter daher hinreichend über andere Namensbestandteile und sein Geburtsdatum individualisiert, ist der Geburtsname nicht einzutragen, sofern er sich nicht aus den Eintragungsunterlagen ergibt.

Gutachten im Abrufdienst

Folgende Gutachten können Sie über unseren Gutachten-Abrufdienst im Internet unter:

<http://www.dnoti.de>

abrufen. In diesem frei zugänglichen Bereich können die Gutachten über die Gutachten-Abrufnummer oder mit Titelschlagworten aufgefunden werden. Dies gilt ebenfalls für die bisherigen Faxabruf-Gutachten.

BGB §§ 135, 136, 928; ZVG § 23

Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück trotz laufender Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
Abruf-Nr.:

EU ErbVO Artt. 20 ff., 30

Frankreich: Vererbung in Frankreich belegener Immobilien auf Basis der Europäischen Erbrechtsverordnung
Abruf-Nr.:

WEG §§ 10 Abs. 6 u. 7, 21 Abs. 1 u. 7 **Grundstückserwerb durch die teilrechtsfähige WEG möglich**

a) Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinschaft beschließen. An der erforderlichen Beschlusskompetenz fehlt es nur dann, wenn es sich offenkundig nicht um eine Verwaltungsmaßnahme handelt.

b) Der Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft entspricht jedenfalls dann in aller Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn das Grundstück für die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese mit dem Erwerb aufrechterhalten werden soll.

c) Die Kosten des Erwerbs eines Grundstücks stellen einen besonderen Verwaltungsaufwand im Sinne des § 21 Abs. 7 WEG dar, dessen Verteilung die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit abweichend von dem gesetzlichen Kostenverteilungsmaßstab des § 16 Abs. 2 WEG regeln können.

BGH, Urt. v. 18.03.2016 – V ZR 75/15

Problem

Nach § 10 Abs. 6 S. 1 WEG kann die Wohnungseigentümergeinschaft *„im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums [...] selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen.“* Ob diese Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auch den Erwerb von Grundeigentum abdeckt, war bislang höchststrichterlich nicht geklärt. Der V. Zivilsenat des BGH hat zu dieser Frage nunmehr erstmals Stellung genommen.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Eigentümer teilte sein Grundstück in 31 Wohnungseigentumseinheiten auf. Dabei war vorgesehen, dass 25 Einheiten jeweils ein Pkw-Stellplatz auf dem Nachbargrundstück zugeordnet wurde. An dem Nachbargrundstück wurde jedoch nur eine öffentlich-rechtliche Baulast begründet, wonach 25 Stellplätze der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verfügung stehen. Die Baulast diente der Erfüllung des nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweises. Seither wurden die Stellplätze durch die Wohnungseigentümer genutzt.

Nach einem Eigentumswechsel war der neue Eigentümer des Nachbargrundstücks der Auffassung, dass der WEG kein Nutzungsrecht an den 25 Stellplätzen zusteht. Er bot der WEG den Kauf der für die Stellplätze genutzten Teilfläche zu einem Preis von 75.000 € oder den Abschluss eines Mietvertrags mit einem monatlichen Mietzins von 750 € an.

Die Wohnungseigentümer fassten daraufhin den Beschluss, den Teil des Nachbargrundstücks, auf dem sich die Stellplätze befinden, zu erwerben:

„- Der Kaufpreis beträgt maximal € 75.000 [...].

- Der Verwalter wird ermächtigt, für die Wohnungseigentümergeinschaft sämtliche erforderli-

chen Erklärungen im Zusammenhang mit Abschluss und Durchführung des Kaufvertrages gegenüber Verkäufer, Notar, Grundbuchamt, Finanzamt und sämtlichen weiteren Stellen abzugeben. Der Kaufpreis wird durch Erhebung einer Sonderumlage finanziert. [...] Für die Sonderumlage sowie die endgültige Verteilung sämtlicher Kosten im Zusammenhang mit Abschluss und Durchführung des Kaufvertrages gilt folgender Kostenverteilungsschlüssel: 15 % des Kaufpreises sind von allen Eigentümern nach Einheiten zu tragen, 85 % des Kaufpreises von den Eigentümer WE 1-25 als Nutzer der Stellplätze.“

Gegen diesen Beschluss hat ein Wohnungseigentümer Klage erhoben. Das Berufungsgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen.

Entscheidung

Die Revision blieb ohne Erfolg. Der BGH hält den Beschluss für rechtmäßig.

Zunächst setzt sich der BGH mit der Frage auseinander, ob der Beschluss der Wohnungseigentümer wirksam ist. Dies setzt voraus, dass die Eigentümerversammlung eine **Beschlusskompetenz** zum Erwerb des Grundstücks hat. Nach § 21 Abs. 3 WEG können die Wohnungseigentümer Verwaltungsmaßnahmen des gemeinschaftlichen Eigentums beschließen. Änderungen der sachenrechtlichen Grundlagen der WEG sind keine Verwaltungsmaßnahmen. Über sie können die Eigentümer weder einen Beschluss noch eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung treffen (BGH NJW-RR 2012, 1036 Tz. 8). Der vorliegende Beschluss lasse jedoch – so der BGH – die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft unberührt; an der zu erwerbenden Teilfläche solle **Verbandseigentum** begründet werden. Es komme nicht zu einer Begründung von Gemeinschaftseigentum.

Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zum Erwerb eines Grundstücks durch die WEG folge aus § 20 Abs. 1 WEG i. V. m. § 21 Abs. 1 u. 3 WEG. Der Begriff der **Verwaltung** i. S. v. § 21 WEG sei weit zu verstehen (vgl. bereits BGH NJW 2015, 3713 Tz. 11; so auch bereits OLG Hamm NJW 2010, 1464, 1465 f.; OLG Celle NJW 2008, 1537, 1538; Hügel/Elzer, WEG, 2015, § 10 Rn. 224; Gutachten DNotI-Report 2007, 169, 172; Häublein, ZWE 2007, 474, 477, 483).

Gegenstand der gemeinschaftlichen Verwaltung sei auch das **Verwaltungsvermögen**, das gemäß § 10 Abs. 7 WEG der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gehöre. § 10 Abs. 7 S. 2 WEG stelle auf die **im Rahmen der gesamten Verwaltung rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen** ab. Damit sehe die Vorschrift einen Erwerb von Sachen vor, ohne zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen zu differenzieren. Sodann richtet der BGH seinen Blick auf die Teilrechtsfähigkeit der WEG (Tz. 27; Hervorhebungen durch die DNotI-Redaktion):

*„Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer hinsichtlich des Erwerbs von Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft reicht so weit, wie § 10 Abs. 6 S. 1 WEG der Gemeinschaft die Rechtsfähigkeit zuerkennt. Die **Rechtsfähigkeit** der Wohnungseigentümergeinschaft ist danach **nicht umfassend**, sondern auf die **Teilbereiche** des Rechtslebens beschränkt, bei denen die Wohnungseigentümer **im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums** als*

*Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen (vgl. [...] BGHZ 163, 154, 177; Wenzel, ZWE 2006, 462). In diesem Rahmen kann die Wohnungseigentümergeinschaft auch **Immobilien** erwerben. Im Hinblick auf den weiten Verwaltungsbegriff und das Erfordernis des Schutzes des Rechtsverkehrs wird es an der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nur fehlen, wenn es sich **offenkundig nicht** um eine **Verwaltungsmaßnahme** handelt. Hiervon kann vorliegend keine Rede sein.“*

Der Beschluss sei auch nicht gem. § 311b Abs. 1 S. 1 BGB beurkundungspflichtig. Der Beschluss der Wohnungseigentümer stelle keine Abgabe eines verbindlichen Angebots auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrags dar. Die Beurkundungspflicht folge auch nicht aus der im Beschluss enthaltenen Ermächtigung des Verwalters zum Abschluss des Kaufvertrags. Nach § 167 Abs. 2 BGB könne eine Vollmacht formfrei erteilt werden. Eine Ausnahme gelte für den (vorliegend nicht einschlägigen) Fall einer unwiderruflichen Vollmacht (BGH NJW 1979, 2306).

Im Folgenden geht der V. Zivilsenat der Frage nach, ob der Erwerb der Fläche **ordnungsmäßiger Verwaltung** entsprach.

Welcher Maßstab für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung beim Grundstückserwerb abstrakt gilt (vgl. hierzu eingehend BeckOK-WEG/Dötsch, Std.: 1.2.2016, § 10 Rn. 456 f.), lässt der BGH offen. **Jedenfalls** entspreche der Erwerb eines Grundstücks in aller Regel **ordnungsmäßiger Verwaltung**, wenn das **Grundstück** für die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine **dienende und auf Dauer angelegte Funktion** hatte und diese mit dem Erwerb aufrechterhalten werden solle. Im vorliegenden Fall sei der Beschluss ordnungsmäßig. Die benachbarte Fläche diene seit der Errichtung der Anlage als Parkplatz und erfülle über die Baulast zugleich den nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweis. Die Baulast gewähre dem Begünstigten weder einen Nutzungsanspruch noch einen Anspruch auf Duldung der Nutzung. Deswegen reiche sie zur Sicherung der Nutzung nicht aus. Der Kaufpreis von maximal 75.000 € sei zwar erheblich. Die Miete der Teilfläche hätte aber bei dem verlangten monatlichen Mietzins von 750 € ebenfalls, wenn auch zeitlich gestreckt, zu einer erheblichen Belastung geführt und im Hinblick auf die nicht abdingbare Kündigungsmöglichkeit nach Ablauf von 30 Jahren (§ 544 BGB) nicht zu einer endgültigen Lösung des Problems geführt. Es komme hinzu, dass die Belastung für den einzelnen Wohnungseigentümer (bei insgesamt 31 Einheiten) tragbar sei.

Auch die Regelung über die **Erhebung der Sonderumlage** und die **Verteilung der Kosten** für den Grundstückserwerb sei nicht zu beanstanden. Der Beschluss sei hinreichend bestimmt. Die Kosten des Erwerbs eines Grundstücks stellten einen besonderen Verwaltungsaufwand im Sinne des § 21 Abs. 7 WEG dar, dessen Verteilung die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit abweichend von dem gesetzlichen Kostenverteilungsmaßstab des § 16 Abs. 2 WEG regeln können. Die Vorschrift ermögliche es, einen Umlageschlüssel für eine konkrete Zahlung wegen eines besonderen Verwaltungsaufwands zu beschließen. Sie werde insoweit nicht durch § 16 Abs. 3 WEG verdrängt. Diese Vorschrift gelte nicht für Kostenverteilungen in einem Einzelfall.

In § 21 Abs. 7 WEG werde **kein fester Verteilungsmaßstab** vorgegeben. Vielmehr eröffne die Vorschrift Raum für

sachgerechte und flexible Regelungen im Einzelfall. Ein möglicher Maßstab sei das Verursacherprinzip, nach dem diejenigen Wohnungseigentümer mit den Kosten des besonderen Verwaltungsaufwands belastet werden, die die Ursache für sein Entstehen gesetzt haben. Die Regelung über die Verteilung der Kosten für den Erwerb eines Grundstücks könne aber auch an dem Maß der bei einzelnen Wohnungseigentümern eintretenden **Nutzungsvorteile** ausgerichtet werden (vgl. auch den Rechtsgedanken von § 16 Abs. 4 S. 1 WEG). Dass die Anschaffungskosten im vorliegenden Fall nicht allein von den Wohnungseigentümern, denen ein Stellplatz auf der zu erwerbenden Teilfläche zur Verfügung steht, sondern zu 15 % von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, sei sachgerecht. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks in der Lage sei, die bestehende Stellplatzbaulast zu kondizieren (vgl. BGH NJW 1995, 53, 55). In diesem Fall hätten die Wohnungseigentümer die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen oder eine Stellplatzabgabe (§ 3 StellplOG Bremen) zu entrichten, um die zur Löschung der Baulast erforderliche Verzichtserklärung der Bauaufsichtsbehörde (§ 82 Abs. 3 BremLBO) herbeizuführen. Die konkrete Kostenverteilung von 85 % für die 25 Wohnungseigentümer und von 15 % für die weiteren sechs Wohnungseigentümer halte sich deshalb im Rahmen des bestehenden Gestaltungsspielraums.

BGB §§ 1095, 1097 Abs. 1; GBO §§ 22, 29
Kein Nachweis des Erlöschens eines dinglichen, auf den ersten Verkaufsfall beschränkten Vorkaufsrechts zugunsten des anderen Miteigentümers, wenn der Miteigentümer des mit dem Vorkaufsrecht belasteten Anteils das Grundstück im Rahmen der Teilungsversteigerung erwirbt

Das Erlöschen eines für den ersten Verkaufsfall bestellten und nach den Versteigerungsbedingungen bestehenden bleibenden dinglichen Vorkaufsrechts für einen Miteigentümer an dem Miteigentumsanteil des anderen Miteigentümers kann dem Grundbuchamt nicht durch den Zuschlagsbeschluss nachgewiesen werden, durch den der verpflichtete Miteigentümer das Grundstück in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft erwirbt.

BGH, Beschl. v. 21.1.2016 – V ZB 43/15

Problem

B1 war Miteigentümerin des Grundstücks zu 5/8, B2 zu 3/8. Auf den Miteigentumsanteilen war jeweils zugunsten der anderen Miteigentümerin ein vererbliches und nicht übertragbares Vorkaufsrecht auf den ersten Verkaufsfall im Grundbuch eingetragen.

Im Rahmen einer Teilungsversteigerung wurde B1 das Grundstück zugeschlagen. Nach den Versteigerungsbedingungen blieb das Vorkaufsrecht der B2 bestehen.

B1 hat beim Grundbuchamt die Löschung des für B2 bestellten Vorkaufsrechts beantragt. Das Grundbuchamt meint, dass eine Löschung nur aufgrund einer Bewilligung von B2 erfolgen kann.

Entscheidung

Anders als das Beschwerdegericht folgt der V. Zivilsenat der Auffassung des Grundbuchamts. Ein **Unrichtigkeitsnachweis** (§ 22 Abs. 1 S. 1 GBO) für eine Löschung des Vorkaufsrechts sei nicht erbracht.

Das Erlöschen eines für den ersten Verkaufsfall bestellten und nach den Versteigerungsbedingungen bestehenden dinglichen Vorkaufsrechts für einen Miteigentümer an dem Miteigentumsanteil des anderen Miteigentümers könne nicht durch den Zuschlagsbeschluss aus dem Zwangsversteigerungsverfahren nachgewiesen werden.

Das nur für den ersten Verkaufsfall bestellte dingliche Vorkaufsrecht (§ 1097 BGB) beschränke sich auf den Fall des Verkaufs durch den Eigentümer, dem das Grundstück **zur Zeit der Bestellung** gehört. Es erlösche daher, wenn das belastete Grundstück **auf andere Weise als durch Verkauf in das Eigentum eines Sonderrechtsnachfolgers** des Verpflichteten übergehe; denn dann könne kein Verkauf durch den Eigentümer i. S. d. § 1097 BGB mehr erfolgen. Nach diesen Grundsätzen **erlösche das Vorkaufsrecht** z. B.

- bei einer Veräußerung des Grundstücks mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht (§§ 470, 1098 Abs. 1 BGB) oder
- bei einem Erwerb im Wege der Zwangsvollstreckung (§§ 471, 1098 Abs. 1 BGB).

Ein Eigentumsübergang, der notwendigerweise zum Erlöschen des Vorkaufsrechts führe, sei hier aber nicht gegeben.

Verpflichtet aus dem Vorkaufsrecht sei B1. Sie sei infolge des Zuschlags Eigentümerin des Grundstücks und damit auch des belasteten Miteigentumsanteils geworden. Ein **Verkauf** durch den **Eigentümer**, dem der Miteigentumsanteil zur Zeit der Bestellung des Vorkaufsrechts gehörte (hier: B1) sei **noch möglich**.

Etwas anderes ergebe sich auch nicht daraus, dass der Erwerber in der Teilungsversteigerung das Eigentum mit dem Zuschlag als rechtsgestaltenden Hoheitsakt originär erwerbe (§§ 90 Abs. 1, 180 Abs. 1 ZVG). Ein Erwerb in der **Teilungsversteigerung** stehe einem **freihändigen Kauf** gleich (vgl. bereits BGHZ 13, 133, 136). B1 sei somit in Bezug auf das Vorkaufsrecht so zu behandeln, als ob sie den **belasteten Miteigentumsanteil gekauft hätte**. Ein freihändiger Kauf durch B1 hätte den Vorkaufsfall aber nur ausgelöst, wenn sie als Dritte i. S. d. § 463 BGB zu behandeln wäre. Der Begriff des Dritten sei aus den materiellrechtlichen Umständen zu ermitteln. Dies sei aber nicht Aufgabe des Grundbuchamts, sondern des Prozessgerichts.

Nichts anderes folge aus dem Urteil in BGHZ 13, 133. Dort habe der Senat nur ausgeführt, dass **kein Kaufvertrag mit einem Dritten** vorliege, wenn ein ideeller Bruchteil eines gemeinschaftlichen Gegenstands an einen der übrigen Gemeinschaftler verkauft werde. Daraus zieht der V. Zivilsenat nunmehr die Schlussfolgerung, dass die Teilungsversteigerung eines im Bruchteilseigentum stehenden, mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks den Vorkaufsfall nicht auslöst, wenn der Zuschlag einem Miteigentümer erteilt wird.

Soweit nur ein **einzelner Bruchteil dem Vorkaufsrecht unterliege** (§ 1095 BGB), habe der Senat entschieden, dass die **Eigentümer der anderen**, nicht belasteten **Bruchteile** im Verhältnis zum Eigentümer als „Dritte“ anzusehen

seien (BGHZ 13, 133, 140). Daraus lasse sich jedoch nicht ableiten, dass die Teilungsversteigerung eines im Miteigentum stehenden Grundstücks den Vorkaufsfall stets auslöse, wenn ein Vorkaufsrecht i. S. d. § 1095 BGB bestehe und ein Miteigentümer den Zuschlag erhalte. Denn bei der dargestellten Abgrenzung zwischen Mitberechtigten der Gemeinschaft und Dritten im Sinne des § 463 BGB handele es sich nur um eine Faustregel. Gerade bei wechselseitig eingeräumten Vorkaufsrechten wie im vorliegenden Fall könne sich aus dem Schutzzweck des Vorkaufsrechts etwas anderes ergeben. Die Auslegung könne vom Grundbuchamt nicht vorgenommen werden.

Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus der Entscheidung in BGHZ 48, 1: Darin habe der Senat für ein auf **einen Miteigentumsanteil beschränktes dingliches Vorkaufsrecht** angenommen, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden könne, wenn bei der **Teilungsversteigerung ein Miteigentümer**, dessen eigener bisheriger Anteil nicht dem Vorkaufsrecht unterliegt, das **gesamte Grundstück** ersteigert. Dies habe er damit begründet, dass andernfalls die Aufhebung der Gemeinschaft unmöglich wäre und praktisch für alle Zeiten ausgeschlossen bliebe. Folge dessen sei jedoch nicht das Erlöschen des Vorkaufsrechts; vielmehr bleibe es in solchen Fällen bei dem Grundsatz des § 471 BGB, wonach das Vorkaufsrecht bei einem Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung nicht ausgeübt werden könne (BGHZ 48, 1, 5). Nach diesen Grundsätzen hätte die Teilungsversteigerung den Vorkaufsfall nicht ausgelöst; folglich könne auch das Vorkaufsrecht von B2 bestehen geblieben sein.

Literaturhinweise

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: Notarassessor Dr. Johannes Weber

Redaktion: Dr. Simon Blath

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:

Druckerei Franz Scheiner
Haugerpfargasse 9, 97070 Würzburg