

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 135839

letzte Aktualisierung: 9. November 2017

BauGB §§ 24, 28

Reichweite der Mitteilungspflicht über den Inhalt des Kaufvertrags bei Bestehen eines gemeindlichen Vorkaufsrechts (Daten-DVD)

I. Sachverhalt

Sie haben einen Kaufvertrag über verschiedene in Hessen (u. a. in F.) und Hamburg belegene Grundstücke sowie eine Bezugsurkunde hierzu beurkundet. Die Bezugsurkunde hat verschiedene Unterlagen, z. B. Mietverträge, Mietsicherheiten etc., zum Inhalt. Auftragsgemäß wurde bei der Stadt F. angefragt, ob sie das ihr zustehende Vorkaufsrecht gem. § 28 BauGB ausüben wolle, und für den Fall der Nichtausübung um Übersendung des Negativattestes gebeten.

Die Stadt F. bat um Übersendung des Kaufvertrags nebst der zugehörigen Bezugsurkunde mit dem Hinweis, sie prüfe eine Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts. Im Auftrag der Beteiligten wurden der Stadt F. eine auszugsweise Ausfertigung des Kaufvertrags, enthaltend nur den in F. belegenen Grundbesitz, sowie eine auszugsweise Ausfertigung der Bezugsurkunde übersandt.

Bei der Beurkundung des Kaufvertrags wurden Ihnen von den Beteiligten drei Daten-DVDs übergeben; Sie haben keine Kenntnis von deren Inhalt. Diese Daten-DVDs sind nicht Bestandteil des von Ihnen beurkundeten Kaufvertrags, sondern Gegenstand eines separaten, Ihnen in dem Kaufvertrag erteilten Verwahrungsauftrags.

Die Stadt F. besteht auf der Übersendung der Daten-DVDs mit dem Hinweis, sie benötige diese zur Prüfung im Hinblick auf eine mögliche Ausübung des ihr zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrechts. Die Stadt F. teilt weiter mit, dass erst mit Eingang dieser Daten-DVDs bei ihr die achtwöchige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beginne, da die Stadt F. auf demselben Sachstand sein müsse wie der Käufer.

II. Frage

Beginnt die Frist zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 28 BauGB mit Zugang einer Ausfertigung des beurkundeten Kaufvertrags bei der Stadt/Gemeinde oder beginnt die Frist erst, wenn der Stadt/Gemeinde alle dem Käufer ausgehändigten und von der Stadt/Gemeinde angeforderten Unterlagen bezüglich des Objekts ebenfalls vorliegen, insbesondere die Kopie einer dem Notar zu dem beurkundeten Kaufvertrag übergebenen Daten-DVD?

III. Zur Rechtslage

Gem. § 28 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 BauGB hat der Verkäufer der Gemeinde den **Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen**, wenn ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde besteht. In der Praxis übernimmt häufig der Notar die Mitteilung an die Gemeinde, wozu er allerdings einer **ausdrücklichen Ermächtigung**, die typischerweise im Kaufvertrag erteilt wird, bedarf. Ist (noch) unklar, ob ein solches Vorkaufsrecht besteht, genügt angesichts der Datenschutzinteressen der Beteiligten zunächst die Mitteilung, dass ein wirksamer Kaufvertrag über ein bestimmtes Grundstück geschlossen wurde, ohne nähere Angaben über den Vertragsinhalt (z. B. den Kaufpreis) zu machen (zum Ganzen Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 112. EL 2014, § 28 Rn. 12).

Binnen **zwei Monaten nach Mitteilung** des Inhalts des Kaufvertrags kann die Gemeinde durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ihr Vorkaufsrecht ausüben (§ 28 Abs. 2 S. 1 BauGB). Die Frist wird nur durch eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Mitteilung in Gang gesetzt. Hinsichtlich des Umfangs dieser Mitteilungspflicht konkretisiert das Gesetz indes nicht, was alles zum mitzuteilenden „**Inhalt des Kaufvertrags**“ gehört. Zwar ist mangels ausdrücklichen Verweises in § 28 Abs. 2 S. 2 BauGB die Vorschrift des § 469 BGB nicht unmittelbar anwendbar; gleichwohl dürften die hierzu entwickelten Grundsätze hinsichtlich des Umfangs der Mitteilungspflicht bei der Auslegung des § 28 Abs. 1 S. 1 BauGB herangezogen werden können (Stock, § 28 Rn. 10).

Danach bestimmt der Zweck der Mitteilungspflicht, dem Vorkaufsberechtigten die Entscheidung über die Ausübung seines Rechts zu ermöglichen, den Umfang der Mitteilung. Diese muss so weit auf die Einzelheiten des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags eingehen, dass der Berechtigte über die **für seine Entscheidung wesentlichen Punkte Klarheit** hat. Hierfür mag es zwar nicht immer erforderlich sein, dem Berechtigten den **gesamten Vertragstext** zur Verfügung zu stellen; Letzteres ist aber nach Auffassung der Rechtsprechung in jedem Fall **ausreichend**, da die fristauslösende Mitteilung den Berechtigten nicht über sämtliche Umstände in Kenntnis setzen muss, die für seine Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts von Bedeutung sein könnten. Denn eine Ausdehnung der Mitteilungspflicht über den Wortlaut des Gesetzes („Inhalt des Kaufvertrags“) hinaus hätte einschneidende Auswirkungen auf die Sicherheit der Fristberechnung. Die Vertragsbeteiligten des Ursprungsvertrags müssen aber sicher sein können, mit der Übersendung des notariellen Vertrags an den Vorkaufsberechtigten grundsätzlich alles Erforderliche zur Ingangsetzung der Frist getan zu haben, um an den dann einfach zu berechnenden Fristlauf weitere Folgen knüpfen oder Entscheidungen treffen zu können. Da sich der Kreis denkbarer Informationsbedürfnisse des Vorkaufsberechtigten beliebig ausdehnen lässt, ohne dass präzise Abgrenzungskriterien hierfür vorhanden sind, muss es grundsätzlich dabei bleiben, dass die Ausübungsfrist mit der Mitteilung des wirksamen, vollständigen und richtigen notariellen Kaufvertrags beginnt (zum Ganzen BGH DNotZ 1994, 459, 460 ff.; OLG Frankfurt/M. NotBZ 2006, 210). Werden in einem Kaufvertrag mehrere Grundstücke verkauft, die nicht alle dem Vorkaufsrecht der Gemeinde unterliegen, so genügt nach dem Sinn und Zweck der Mitteilungspflicht die Übersendung einer **auszugsweisen Ausfertigung** des Kaufvertrags, die sich auf den dem Vorkaufsrecht unterliegenden Kaufgegenstand beschränkt. Gegen eine vollständige Übersendung des Gesamtvertrags sprechen in einem solchen Fall nicht zuletzt die berechtigten Datenschutzinteressen der Beteiligten.

Bleiben ungeachtet des übersandten Vertragstextes Unklarheiten, so ist der **Vorkaufsberechtigte befugt, ergänzende Auskünfte zu verlangen**. Ihm sind dabei grundsätzlich alle erheblichen Daten direkt zugänglich zu machen. Welche Daten konkret von dem Informationsanspruch des Vorkaufsberechtigten erfasst sind, ist stets eine Frage des Einzelfalls. Zu beachten

ist, dass auch die Ausübung des Vorkaufsrechts unter dem Gebot von Treu und Glauben steht und die Erteilung von Auskünften immer ein **berechtigtes Interesse des Vorkaufsberechtigten** voraussetzt (Staudinger/Schermaier, BGB, Neubearb. 2014, § 469 Rn. 10 ff.).

Wie der BGH in der bereits zitierten Entscheidung klargestellt hat, wird der **Beginn der Ausübungsfrist** für das Vorkaufsrecht durch ergänzende Auskunftsverlangen des Vorkaufsberechtigten **nicht berührt**. Es obliegt dem Vorkaufsberechtigten selbst, die ihm unklaren Punkte zu klären, ohne dass deswegen die Gesetzesbestimmung zur Mitteilungspflicht des Verkäufers über ihren Wortlaut hinaus auszudehnen wäre. Die Frist beginnt also in jedem Fall mit der ordnungsgemäßen Mitteilung gem. § 28 Abs. 1 S. 1 BauGB, unabhängig davon, ob der Vorkaufsberechtigte über den Vertragstext hinaus noch weitere Auskünfte verlangt. Ob sich der Vorkaufsberechtigte auch innerhalb der Ausübungsfrist Klarheit verschaffen muss oder ob sich ausnahmsweise die **Ausübungsfrist verlängert** – bzw. ein **Berufen des Verkäufers auf den Fristablauf treuwidrig** ist –, hat der BGH allerdings offengelassen (BGH DNotZ 1994, 459, 462; in diesem Sinne auch OLG Frankfurt/M. NotBZ 2006, 210, 211).

Für den vorliegenden Sachverhalt folgt hieraus, dass die zweimonatige **Frist** zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts jedenfalls mit Übersendung der auszugsweisen Ausfertigungen des Kaufvertrags und der Bezugsurkunde **in Gang gesetzt** wurde. Angesichts des von der Stadt F. geltend gemachten Informationsbedürfnisses hinsichtlich der Daten-DVDs könnte nach der zitierten Entscheidung des BGH allerdings ein Berufen auf den Fristablauf nach zwei Monaten treuwidrig sein bzw. sich die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts faktisch verlängern. Zwar dürfte eine solche **Fristverlängerung nur ausnahmsweise** in Betracht kommen, da sie als vom Gesetzeswortlaut abweichende Erweiterung eher **restriktiv** zu handhaben sein dürfte (Schmidt, in: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 9. Aufl. 2014, § 469 Rn. 3). Grundsätzlich kann vom Vorkaufsberechtigten nämlich erwartet werden, sein Informationsverlangen so rechtzeitig zu stellen, dass er mit einer Antwort bzw. Aufklärung des Sachverhalts vor Ablauf der Ausübungsfrist rechnen kann. Falls sich indes die Erteilung der geforderten Auskunft verzögert und sich der Vorkaufsberechtigte daher nicht mehr innerhalb der Frist über die Ausübung seines Rechts erklären kann, dürfte der formale Fristablauf die Wirksamkeit einer (angemessen) späteren Ausübung des Vorkaufsrechts nach **Treu und Glauben** nicht verhindern (RGZ 108, 66, 67 f.). Voraussetzung für eine faktische Fristverlängerung ist freilich, dass die Stadt F. tatsächlich die angeforderten **Informationen berechtigterweise verlangen** kann. Maßgeblich hierfür dürfte sein, ob es der Stadt auch in Unkenntnis der betreffenden Umstände zugemutet werden kann, ihr Vorkaufsrecht gleichwohl auszuüben (vgl. Erman/Grunewald, BGB, 14. Aufl. 2014, § 469 Rn. 9).

Letztlich hängt eine mögliche Fristverlängerung also von der **Bedeutung der Informationen** ab, die auf den betreffenden Daten-DVDs enthalten sind. Während einerseits ein unberechtigtes Auskunftsverlangen des Vorkaufsberechtigten, d. h. die Erkundigung über solche Umstände, die für die Ausübung des Vorkaufsrechts unwesentlich sind, nach Treu und Glauben nicht zu einer faktischen Fristverlängerung der Ausübungsfrist führen kann, dürfte andererseits ein Zurückhalten der Informationen auf den Daten-DVDs eine Fristverlängerung bewirken, wenn die enthaltenen Daten wesentliche Bedeutung für die Entscheidung des Vorkaufsberechtigten haben und deshalb deren Übersendung zulässigerweise von ihm verlangt werden kann. Wesentliche Bedeutung in diesem Sinne dürften die Daten z. B. dann haben, wenn sie Informationen über den **Zustand der Kaufsache** oder das **Vertragsverständnis der Parteien** enthalten, die aus dem übersandten Vertragstext (bzw. der Bezugsurkunde) selbst nicht ersichtlich sind (vgl. Erman/Grunewald, § 469 Rn. 5).

Dieser Brief ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt. Es gelten die allgemeinen Leistungsgrundsätze des Instituts, die Hinweise für den Anfragedienst sowie gegebenenfalls die im Anschreiben genannten Bedingungen.