

letzte Aktualisierung: 20.2.2025

BGH, Beschl. v. 23.1.2025 – V ZB 10/24

BGB §§ 877, 1094 Abs. 2, 1103 Abs. 1

Keine Umwandlung eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht im Wege der Rechtsänderung; Erfordernis der Aufhebung und Neubegründung

Ein zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehendes Vorkaufsrecht (subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht) kann nicht im Wege der Rechtsänderung in ein zugunsten einer bestimmten Person bestehendes Vorkaufsrecht (subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht) umgewandelt werden. Erforderlich ist vielmehr die Aufhebung des bisherigen und die Begründung eines neuen Vorkaufsrechts. Dies gilt auch dann, wenn die nunmehr begünstigte Person Eigentümerin des (bislang) herrschenden Grundstücks ist.



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 10/24

vom

23. Januar 2025

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 877, § 1094 Abs. 2, § 1103 Abs. 1

Ein zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehendes Vorkaufsrecht (subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht) kann nicht im Wege der Rechtsänderung in ein zugunsten einer bestimmten Person bestehendes Vorkaufsrecht (subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht) umgewandelt werden. Erforderlich ist vielmehr die Aufhebung des bisherigen und die Begründung eines neuen Vorkaufsrechts. Dies gilt auch dann, wenn die nunmehr begünstigte Person Eigentümerin des (bislang) herrschenden Grundstücks ist.

BGH, Beschluss vom 23. Januar 2025 - V ZB 10/24 - OLG München
AG Laufen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 23. Januar 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel, Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Dr. Grau

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts München - 34. Zivilsenat - vom 22. Februar 2024 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren beträgt 5.000 €.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligte zu 1 ist Eigentümerin des in dem Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundstücks (Flurstück 993/3). Dieses ist belastet mit einem Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 993. Eigentümerin dieses Grundstücks ist die Beteiligte zu 2. Mit notarieller Urkunde vom 16. Mai 2023 vereinbarten die Beteiligten, das Vorkaufsrecht in der Weise zu ändern, dass es künftig der Beteiligten zu 2 persönlich zustehen, unvererblich sowie nicht übertragbar sein solle. Das Grundbuchamt hat den Antrag auf Eintragung dieser Änderung zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten ist vor dem Oberlandesgericht ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten ihren Eintragungsantrag weiter.

II.

2

Nach Ansicht des Beschwerdegerichts, dessen Entscheidung unter anderem in ZfIR 2024, 347 veröffentlicht ist, hat das Grundbuchamt den Antrag zu Recht zurückgewiesen, da die Beteiligten eine inhaltlich unzulässige Umwandlung begehrten. Eine Umwandlung eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts in ein nicht vererbliches und nicht übertragbares subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht sei auch dann nicht möglich, wenn der Berechtigte - wie hier - der Eigentümer des herrschenden Grundstücks sei. Es handele sich nicht um eine bloße Inhaltsänderung eines Rechts i.S.d. § 877 BGB. Aus den §§ 1094, 1103 BGB ergebe sich nämlich, dass ein dingliches Vorkaufsrecht nur entweder als ein subjektiv-persönliches oder subjektiv-dingliches bestellt werden könne. Während das subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht das rechtliche Schicksal des Grundstücks teile, sei das subjektiv-persönliche Vorkaufsrecht an die Person des Berechtigten geknüpft. Die von den Beteiligten gewünschte Umwandlung könne deshalb nur durch Aufhebung und Neubestellung des Vorkaufsrechts und damit nicht rangwährend erfolgen.

III.

3

Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthaft und auch im Übrigen gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG zulässige Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Rechtsfehlerfrei nimmt das Beschwerdegericht an, dass die von den Beteiligten beantragte Umwandlung des Vorkaufsrechts nicht möglich und ihr Eintragungsantrag von dem Grundbuchamt zu Recht zurückgewiesen worden ist.

4 1. Zutreffend ist zunächst der - auch von der Rechtsbeschwerde nicht in Frage gestellte - rechtliche Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts. Dem Eintragungsantrag könnte nur stattgegeben werden, wenn die von den Beteiligten beabsichtigte rangwahrende Umwandlung des bislang zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 993 bestehenden Vorkaufsrechts (subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht i.S.d. § 1094 Abs. 2, § 1103 Abs. 1 BGB) in ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Beteiligten zu 2 (subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht i.S.d. § 1094 Abs. 1, § 1103 Abs. 2 BGB) als eine Änderung des Inhalts eines Rechts an einem Grundstück i.S.d. § 877 BGB zu qualifizieren wäre. Andernfalls müsste das derzeit bestehende Vorkaufsrecht aufgehoben (§ 875 BGB) und ein Vorkaufsrecht mit der Beteiligten zu 2 als der Berechtigten neu begründet werden (§ 873 Abs. 1 BGB).

5 2. Das Beschwerdegericht lehnt die Voraussetzungen des § 877 BGB zu Recht ab.

6 a) Nach allgemeiner Auffassung ist Inhaltsänderung i.S.d. § 877 BGB jede rechtsgeschäftliche Abänderung der Befugnisse, welche dem Berechtigten aus einem bereits bestehenden Recht zustehen (vgl. nur Grüneberg/Herrler, BGB, 84. Aufl., § 877 Rn. 3; BeckOK BGB/H.W. Eckert [1.11.2024], § 877 Rn. 2). Hieraus folgt zum einen, dass § 877 BGB nicht anwendbar ist, wenn die Person des Berechtigten eines Rechts geändert werden soll. Dies betrifft nämlich nicht den Inhalt des Rechts, sondern die Inhaberschaft, deren Übertragung allein unter die Regelung des § 873 BGB fällt (vgl. OLG Hamm, MDR 2014, 1386; OLG Naumburg, Beschluss vom 23. Januar 2017 - 12 Wx 22/16, juris Rn. 19; Grüneberg/Herrler, aaO). Zum anderen fehlt es an einer Inhaltsänderung grundsätzlich auch dann, wenn ein Grundstücksrecht in ein anderes umgewandelt werden soll, es sich bei dem eingetragenen und dem geänderten Recht also nicht mehr um

Rechte desselben sachenrechtlichen Typs handelt (vgl. BayObLGZ 1959, 520, 526; OLG Hamm, MDR 2014, 1386; Staudinger/Heinze, BGB [2021], § 877 Rn. 3, 8 f.; BeckOK BGB/H.W. Eckert [1.11.2024], § 877 Rn. 3; MüKoBGB/Lettmaier, 9. Aufl., § 877 Rn. 4, 9). Anders ist es wiederum, wenn das Gesetz trotz eines Typenwechsels eine Umwandlung ausdrücklich für zulässig erklärt, wie dies etwa in § 1186 BGB (Übergang von der Sicherungshypothek zur Verkehrshypothek und umgekehrt), § 1198 BGB (Übergang von der Hypothek zur Grundschuld und umgekehrt) und § 1203 BGB (Übergang von der Grundschuld zur Rentenschuld und umgekehrt) der Fall ist (vgl. hierzu Staudinger/Heinze, BGB [2021], § 877 Rn. 9; HK-BGB/Staudinger, 12. Aufl., § 877 Rn. 2; MüKoBGB/Lettmaier, 9. Aufl., § 877 Rn. 7; NK-BGB/Krause, 5. Aufl., § 877 Rn. 23; BeckOK BGB/H.W. Eckert [1.11.2024], § 877 Rn. 4).

7 b) Unter Beachtung dieser Grundsätze stellt die von den Beteiligten beabsichtigte Umwandlung des bislang bestehenden Vorkaufsrechts keine Änderung des Inhalts eines Rechts im Sinne des § 877 BGB dar. Die Frage, ob eine solche Umwandlung möglich ist, wird in Rechtsprechung und Literatur allerdings nicht einheitlich beantwortet.

8 aa) Nach nahezu einhelliger Auffassung in Rechtsprechung und Literatur, der das Beschwerdegericht folgt, kann ein subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht nicht durch eine bloße Änderung im Sinne des § 877 BGB in ein subjektiv-personliches Vorkaufsrecht umgewandelt werden (vgl. nur BayObLGZ 1971, 28, 32; KG, JW 1923, 760 [im Zusammenhang mit der Umwandlung von Dienstbarkeiten]; BeckOK BGB/Reischl [1.11.2024], § 1103 Rn. 2; Staudinger/Heinze, BGB [2021], § 877 Rn. 11; KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 9. Aufl., Teil 1 § 6 Rn. 211; Meikel/Grziwotz, GBO, 12. Aufl., Einl B Rn. 498; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 1401; § 1103 Rn. 1; Otto, ZfIR 2024, 347, 349 f.; Reichel,

FGPrax 2024, 61, 62). Zur Begründung wird zum Teil auf § 1103 Abs. 1 BGB verwiesen, wonach ein zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehendes Vorkaufsrecht nicht von dem Eigentum an diesem Grundstück getrennt werden kann. Als Trennung des subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts vom Eigentum wird auch die Umwandlung in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht verstanden (vgl. Staudinger/Schermaier, BGB [2021], § 1103 Rn. 3; Soergel/Kern, BGB, 14. Aufl., § 1103 Rn. 1: „wesensverschiedene Gestaltungsformen“). Andere halten § 877 BGB (auch) deshalb für unanwendbar, weil sich bei der Umwandlung eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht die Inhaberschaft ändere (vgl. Reichel, FGPrax 2024, 61, 62; Otto ZfIR 2024, 347, 350; Blatt, IMR 2024, 2169).

9

bb) Nach der Gegenauffassung soll § 877 BGB nicht bereits deshalb unanwendbar sein, weil es sich bei dem subjektiv-dinglichen Vorkaufsrecht und dem subjektiv-persönlichen Vorkaufsrecht um gänzlich andere Rechte handele. Hierbei werde nämlich nicht berücksichtigt, dass das subjektiv-dingliche sowie das subjektiv-persönliche Vorkaufsrecht lediglich unterschiedliche Ausprägungen desselben Sachenrechts darstellten, wie sich auch aus der amtlichen Überschrift des § 1094 BGB ergebe. Allerdings dürfe eine Inhaltsänderung im Sinne des § 877 BGB nicht dazu führen, dass sich die Person des Inhabers des Rechts ändere, was jedoch beim Übergang zwischen einem subjektiv-dinglichen und einem subjektiv-persönlichen Vorkaufsrecht der Fall wäre. Daher lasse sich ein „Formwechsel“ auf der Grundlage von § 877 BGB nur dann vollziehen, wenn ein subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht überführt werden solle und der neue Berechtigte zuvor Eigentümer des herrschenden Grundstücks gewesen sei (vgl. BeckOGK/Omlor, BGB [1.10.2024], § 1103 Rn. 7; MüKoBGB/Westermann, 9. Aufl., § 1103 Rn. 2).

10 cc) Richtig ist die zuerst dargestellte Meinung. Ein zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehendes Vorkaufsrecht (subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht) kann nicht im Wege der Rechtsänderung in ein zugunsten einer bestimmten Person bestehendes Vorkaufsrecht (subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht) umgewandelt werden. Erforderlich ist vielmehr die Aufhebung des bisherigen und die Begründung eines neuen Vorkaufsrechts. Dies gilt auch dann, wenn die nunmehr begünstigte Person Eigentümerin des (bislang) herrschenden Grundstücks ist.

11 (1) Wie auch von der Gegenauffassung nicht verkannt wird, scheidet eine Inhaltsänderung nach § 877 BGB nach allgemeiner Meinung von vornherein aus, wenn sich der Inhaber eines Grundstücksrechts ändern soll (vgl. oben Rn. 6). So liegt es aber bei der Änderung eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht. Während im ersten Fall Berechtigter der „jeweilige“ Grundstückseigentümer des begünstigten Grundstücks ist, steht das Vorkaufsrecht im zweiten Fall (nur) einer bestimmten Person zu. Hieran ändert es nichts, wenn im Zeitpunkt der beabsichtigten Rechtsänderung die zukünftig als Berechtigte vorgesehene Person - wie die Beteiligte zu 2 - aktuell Eigentümerin des herrschenden Grundstücks und deshalb bereits vor der Rechtsänderung zur Ausübung des Vorkaufsrechts berechtigt ist. Der Unterschied in der Person der Berechtigten zeigt sich nämlich im Falle der Veräußerung des Grundstücks durch den nunmehr allein Berechtigten. Während das fortbestehende subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht nach der Veräußerung dem neuen Grundstückseigentümer zustünde, bliebe Inhaber eines subjektiv-persönlichen Vorkaufsrechts der als Berechtigter benannte frühere Eigentümer.

12 (2) Unabhängig davon scheidet die Anwendung des § 877 BGB auch deshalb aus, weil das subjektiv-dingliche und das subjektiv-persönliche Vorkaufsrecht unterschiedliche Rechte darstellen und deshalb eine entsprechende Umwandlung nicht als bloße Änderung des Inhalts „eines Rechts“ nach § 877 BGB angesehen werden kann.

13 (a) Dass § 1094 BGB, in dessen Abs. 1 das subjektiv-persönliche und in Abs. 2 das subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht geregelt ist, die Überschrift „Gesetzlicher Inhalt des dinglichen Vorkaufsrechts“ trägt, ist für die Frage, ob es sich um zwei unterschiedliche dingliche Rechte handelt, die einer Umwandlung in Form einer Inhaltsänderung nicht zugänglich sind, unergiebig. Insoweit handelt es sich nur um den Oberbegriff für die beiden Arten des dinglichen Vorkaufsrechts, der als solcher keine Aussage dazu trifft, ob es sich um jeweils eigenständige Rechte an einem Grundstück handelt.

14 (b) Der qualitative Unterschied zwischen einem subjektiv-dinglichen und einem subjektiv-persönlichen Vorkaufsrecht ergibt sich aus § 1103 Abs. 1 BGB. Hiernach kann ein zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehendes Vorkaufsrecht nicht von dem Eigentum an diesem Grundstück getrennt werden. Daraus folgt, dass das subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht wesentlicher Bestandteil des herrschenden Grundstücks (§§ 96, 93 BGB) ist und dessen rechtliches Schicksal teilt. Ließe man eine Änderung des subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht zu, verlöre das Vorkaufsrecht seine Bindung an das Grundstück. Dies wäre mit § 1103 Abs. 1 BGB nicht vereinbar.

- 15 (c) Bei dieser Sachlage käme eine rangwahrende Umwandlung des Vorkaufsrechts ohne Aufhebung des bisherigen und Bestellung des neuen Vorkaufsrechts nur in Betracht, wenn der Gesetzgeber dies ausdrücklich für zulässig erklärt hätte. Dies ist indes nicht der Fall. Eine den §§ 1186, 1198, 1203 BGB vergleichbare Vorschrift hat der Gesetzgeber zu dem dinglichen Vorkaufsrecht in den §§ 1094 ff. BGB nicht getroffen.
- 16 3. a) Unter Beachtung dieser Grundsätze scheidet die von den Beteiligten gewünschte Umwandlung des subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht zugunsten der Beteiligten zu 2 aus.
- 17 b) Die Überlegungen der Rechtsbeschwerde rechtfertigen keine abweichende Beurteilung. Sie macht geltend, die gewünschte Umwandlung sei deshalb möglich, weil sich aus einer Auslegung der Bestellungsurkunde vom 16. Mai 2023 ergebe, dass die Beteiligten dem Vorkaufsrecht eine die nachrangig Eingetragenen begünstigende auflösende Bedingung beigelegt hätten, nach der das Vorkaufsrecht der Beteiligten zu 2 ende, wenn diese das Eigentum an dem herrschenden Grundstück verliere. Das verhilft der Rechtsbeschwerde schon deshalb nicht zum Erfolg, weil sich aus dem festgestellten Inhalt der Bestellungsurkunde keinerlei Anhaltspunkte für eine solche Vereinbarung ergeben. Soweit die Rechtsbeschwerde auf einen zugleich beurkundeten Nachtrag zu einer Dienstbarkeit verweist, handelt es sich um neuen Vortrag, der gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 74 Abs. 3 Satz 4 FamFG, § 559 ZPO nicht zu berücksichtigen ist. Das Beschwerdegericht erwähnt zwar eine Dienstbarkeit, trifft jedoch keine Feststellungen zu dem darauf bezogenen Inhalt der Bestellungsurkunde.

IV.

18 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst (§ 22 Abs. 1 GNotKG). Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 36 Abs. 3 GNotKG.

Brückner

Göbel

Hamdorf

Malik

Grau

Vorinstanzen:

AG Laufen, Entscheidung vom 13.11.2023 - RA-578A-18 -
OLG München, Entscheidung vom 22.02.2024 - 34 Wx 2/24 e -