

– für den Vorkaufsverpflichteten Schwierigkeiten bereiten. Ob dies der Fall ist, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Begegnen kann man u. E. diesen Schwierigkeiten des Vorkaufsverpflichteten – in einem **zweiten Schritt** – durch die entsprechende Anwendung des § 467 S. 2 BGB. Entscheidend wird es u. E. darauf ankommen, ob dem Vorkaufsverpflichteten **tatsächlich Nachteile entstehen**. Ist das gesamte Grundstück beispielsweise bereits bebaut und würde die zur Erfüllung des Kaufvertrags erforderliche Realteilung (also Rückgängigmachung der Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung) zu einer Überbausituation oder zu baurechtswidrigen Zuständen führen, so dürfte es nahe liegen, einen anerkennenswerten Nachteil für den Vorkaufsverpflichteten anzunehmen. In der Folge könnte der Vorkaufsverpflichtete sich auf die Einrede des § 467 S. 2 BGB (analog) berufen und der Vorkaufsberechtigte müsste entweder den Miteigentumsanteil an dem *gesamten* Grundstück erwerben oder vom Kauf gänzlich Abstand nehmen.

Ist die vorkaufsrechtsbelastete Grundstücksfläche hingegen nicht bebaut und sind baurechtswidrige Zustände infolge der Realteilung nicht zu befürchten, so könnte den Vorkaufsverpflichteten die Pflicht treffen, die Realteilung durchzuführen und entsprechend auf seine Miteigentümer hinzuwirken. Ob eine Rückgängigmachung der Grundstücksvereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung (also Realteilung) sowie eine Hinwendungspflicht im konkreten Einzelfall dem Vorkaufsverpflichteten zumutbar ist oder nicht, lässt sich indes nicht abstrakt vorhersehen, zumal im Streitfall hierüber das hierfür zuständige Gericht zu entscheiden hätte. Nimmt man im konkreten Einzelfall keinen Nachteil i. S. v. § 467 S. 2 BGB für den Vorkaufsverpflichteten an, so ist dieser zur Erfüllung des Kaufs hinsichtlich des Miteigentumsanteils *allein* an der vorkaufsrechtsbelasteten Grundstücksfläche verpflichtet. Erfüllt er diese Pflicht nicht (beispielsweise, weil sein Bemühen, die anderen Miteigentümer zu einer Realteilung zu bewegen, scheitert), verbleiben dem Vorkaufsberechtigten die Möglichkeiten des Leistungsstörungsrechts (vgl. insbesondere § 275 Abs. 2, Abs. 4 BGB).

3. Ergebnis

Ist ein Grundstück insgesamt mit einem Vorkaufsrecht belastet, löst der Verkauf eines ideellen Anteils an diesem Grundstück – unabhängig davon, ob als schlichtes Bruchteilseigentum oder als Wohnungs- oder Teileigentum – ein Vorkaufsrecht hinsichtlich dieses Anteils aus und lässt das Vorkaufsrecht im Übrigen unberührt.

Die Bestandteilszuschreibung oder Vereinigung (§ 890 BGB) mit einem nicht belasteten Grundstück lässt das Vorkaufsrecht weder entfallen, noch führt dies zu einer

Erstreckung des Vorkaufsrechts auf das gesamte Grundstück.

Wird ein Miteigentumsanteil an dem *gesamten* Grundstück verkauft und wird das Vorkaufsrecht ausgeübt, so führt dies – insofern in Abweichung zum inhaltlichen Identitätsgrundsatz des § 464 Abs. 2 BGB – zu einem Kaufvertrag mit dem Vorkaufsberechtigten allein über einen Miteigentumsanteil an der *vorkaufsrechtsbelasteten Grundstücks(teil)fläche*. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich nicht automatisch auf einen Miteigentumsanteil an dem durch Zuschreibung bzw. Vereinigung vergrößerten (Gesamt-)Grundstück. Ist der Verkauf des Miteigentumsanteils allein an der vorkaufsrechtsbelasteten Grundstücks(teil)fläche jedoch mit Nachteilen für den Vorkaufsverpflichteten verbunden, etwa weil aufgrund einer Bebauung die Realteilung zu Schwierigkeiten führt, so kann der Vorkaufsverpflichtete ggf. das Erstreckungsbegehr nach § 467 S. 2 BGB analog erfolgreich geltend machen. Ob die Voraussetzungen hierfür vorliegen, wäre anhand der Umstände des konkreten Einzelfalls zu beurteilen. Sollte kein Nachteil i. S. v. § 467 S. 2 BGB vorliegen und dem Vorkaufsverpflichteten die Erfüllung seiner Eigentumsverschaffungspflicht (gerichtet auf die Verschaffung eines Miteigentumsanteils an der vorkaufsrechtsbelasteten Grundstücks(teil)fläche) scheitern, beispielsweise weil die anderen Miteigentümer an der Realteilung nicht mitwirken, so dürften dem Vorkaufsberechtigten die gesetzlichen Ansprüche wegen Leistungsstörungen zustehen.

Rechtsprechung

EuErbVO Art. 4, 21

Bestimmung des gewöhnlichen Aufenthalts einer demenzkranken Person nach Verbringung ins Ausland

Für die Bestimmung des unionsautonom auszulegenden Begriffes des „gewöhnlichen Aufenthalts“ eines Erblassers im Sinne des Art. 4 EuErbVO ist neben dem objektiven Kriterium des tatsächlichen Aufenthalts in subjektiver Hinsicht das Vorliegen eines *animus manendi* (Bleibewille) erforderlich. An dem fehlt es, wenn ein demenzkranker Erblasser gegen oder ohne seinen Willen in ein Pflegeheim im Ausland verbracht wurde, ohne dass der Erblasser über die reine Pflege hinausgehende Bindungen zu dem Land hatte, in dem er bis zu seinem Tod gepflegt wurde.

OLG Karlsruhe, Beschl. v. 22.7.2024 – 14 W 50/24 (Wx)

Problem

Der Erblasser wurde 1955 geboren. Er war deutscher

Staatsangehöriger. Im Mai 2022 trat eine zunehmende Demenz auf, die ihn zum Pflegefall machte. Nachdem seine Ehefrau eine häusliche Betreuung nicht mehr bewerkstelligen konnte, wurde er ab Juni 2022 in verschiedenen Pflegeheimen in Deutschland versorgt. Da die sehr geringe Altersrente gemeinsam mit dem Pflegegeld für eine weitere Unterbringung in deutschen Pflegeheimen nicht mehr ausreichte, brachte die Ehefrau ihn ab dem 1.4.2023 in einem Pflegeheim in Polen unter. Hier verstarb der Erblasser ein halbes Jahr später.

Das Amtsgericht am letzten Wohnsitz in Deutschland hat den Erbscheinsantrag zurückgewiesen, da keine internationale Zuständigkeit nach Art. 4 EuErbVO bestehe. Die Beteiligten sind dagegen der Ansicht, es liege ein gewöhnlicher Aufenthalt im Inland vor, da das gesamte Vermögen des Erblassers (inklusive eines Anteils an Immobilien und Gesellschaftsanteilen) sich in Deutschland befand, er kein polnisch sprach, keine Beziehungen nach Polen hatte und die Unterbringung in Polen gegen seinen Willen bzw. ohne seinen Willen erfolgte.

Entscheidung

Der gewöhnliche Aufenthalt des Erblassers ist einer der Schlüsselbegriffe in der Europäischen Erbrechtsverordnung. Er entscheidet gem. Art. 4 EuErbVO über die internationale Zuständigkeit der Gerichte, gem. Art. 21 EuErbVO über das Erbstatut und gem. Art. 24 ff. EuErbVO auch über die Wirksamkeit von Verfügungen von Todes wegen. Dabei enthält die Europäische Erbrechtsverordnung keine Definition des gewöhnlichen Aufenthalts. Der vom EuGH verfolgte Grundsatz der verordnungsautonomen Definition des gewöhnlichen Aufenthalts bedingt zudem, dass Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs zum gewöhnlichen Aufenthalt in anderen Zusammenhängen nur unter Vorbehalt auf die EuErbVO übertragen werden können (vgl. EuGH ZEV 2020, 628). Es verwundert daher nicht, dass die Bestimmung des gewöhnlichen Aufenthalts in einigen Spezialfällen (Rentner mit Auslandsresidenz, Diplomaten, Expatriats etc.) zu den umstrittensten Problempunkten bei der Anwendung der EuErbVO zählen. Der Fall der Unterbringung des Erblassers im Ausland nach Eintritt einer Demenz wurde bislang von deutschen Gerichten unterschiedlich entschieden.

Das OLG Karlsruhe verweist zunächst auf die unionsautonome Auslegung des Begriffes und die Erwägungsgründe 23, 24 EuErbVO. In objektiver Hinsicht müsse zumindest ein tatsächlicher Aufenthalt (körperliche Anwesenheit) in einem Staat gegeben sein, verbunden mit einem *animus manendi* (subjektives Element). Dieser Bleibewille erfordere keinen rechtsgeschäftlichen Willen. Wenn aber eine pflegebedürftige Person bei Unter-

bringung in einem ausländischen Pflegeheim zum Zeitpunkt des Aufenthaltswechsels keinen eigenen Willen mehr bilden könne oder die Unterbringung gegen ihren Willen erfolge, so fehle es an dem für die Begründung des neuen gewöhnlichen Aufenthalts erforderlichen Bleibewillen, sodass der gewöhnliche Aufenthalt i. S. v. Art. 4 EuErbVO im Herkunftsstaat verbleibe.

Praktischer Hinweis

Die Argumentation des OLG lässt sich dahingehend verstehen, dass ausschließlich der Fall erfasst werden soll, dass der Erblasser ins Ausland „verschickt“ wurde, eine abweichende Beurteilung aber möglich ist, wenn im Ausland lebende Familienangehörige diesen zu sich nehmen, er sich also dort im familiären Umfeld befindet.

Die deutsche Literatur strebt aus Gründen der Vereinfachung mehrheitlich einen einheitlichen Begriff des gewöhnlichen Aufenthalts an und möchte wie bei den Haager Konventionen verstärkt die objektiven Umstände entscheiden lassen. Das OLG Karlsruhe hat sich mit seiner Auslegung des Begriffs des gewöhnlichen Aufenthalts dagegen der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs angenähert, die generell eine verordnungsautonome Auslegung des Begriffs anstrebt und bei erwachsenen Personen z.B. im Rahmen der Brüssel IIa-VO zunehmend das subjektive Element, also den Bleibewillen, betont. Endgültige Klarheit ließe sich für die Auslegung der EuErbVO freilich nur erreichen, wenn die deutschen Gerichte verstärkt solche Fälle dem Europäischen Gerichtshof zur Entscheidung vorlegen würden.