

Rechtsprechung

BGB §§ 1094, 1095

Anspruch auf Verschaffung eines noch zu bildenden Miteigentumsanteils ist zulässiger Inhalt eines Vorkaufsrechts am ungeteilten Grundstück

- a) Ein dingliches Vorkaufsrecht an einem ungeteilten Grundstück kann auf den Erwerb eines noch zu bildenden Miteigentumsanteils an dem belasteten Grundstück gerichtet sein, wenn der zu verschaffende Miteigentumsanteil hinreichend bestimmt oder bestimmbar ist.
- b) An einem Grundstück können mehrere auf den Erwerb von Miteigentumsanteilen an dem belasteten Grundstück gerichtete subjektiv-dingliche Vorkaufsrechte im gleichen Rang begründet werden.

BGH, Urt. v. 11.7.2014 – V ZR 18/13

Problem

Der Eigentümer eines Grundstücks bestellte an diesem ein Eigentümererbaurecht. Er belastete das Erbbaugrundstück mit einem Vorkaufsrecht, wonach der jeweilige Erbbauberechtige – mehrere einer Einheit gemeinschaftlich – für die Dauer des Erbbaurechts in allen Fällen des Verkaufs des Erbbaugrundstücks vorkaufsberechtigt ist. Gemäß seinem anfänglich gefassten Plan teilte der Eigentümer das Erbbaurecht sodann in Wohnungs- und Teilerbaurechte auf. Der Eigentümer brachte einen großen Miteigentumsanteil am Erbbaugrundstück in eine GbR ein. Mit Vertrag vom selben Tag verkaufte er die GbR-Anteile. Die Kläger sind Inhaber eines Wohnungs- und Teilerbaurechts. Sie übten das Vorkaufsrecht aus und verlangten Übertragung eines ihrem Wohnungs- und Teilerbaurechts entsprechenden Miteigentumsanteils gegen anteilige Kaufpreiszahlung.

In einer ersten Entscheidung bejahte der BGH die Frage, ob die Einbringung des Miteigentumsanteils in die GbR und die anschließende Anteilstübertragung einen **Vorkaufsfall** begründeten (Urt. v. 27.1.2012 – V ZR 272/10, DNotI-Report 2012, 65). In der zweiten Entscheidung zum Fall musste sich der BGH mit dem genauen Inhalt des Vorkaufsrechts beschäftigen.

Entscheidung

Der BGH geht davon aus, dass ein Vorkaufsrecht an einem Miteigentumsanteil besteht, der dem Wohnungs- und Teilerbaurecht entspricht.

Der **Inhalt** des Vorkaufsrechts (§§ 1098 Abs. 1 S. 1, 464 Abs. 2, 433 Abs. 1 S. 1, 453 Abs. 1 BGB) bestimme sich nach der Grundbucheintragung. Insoweit seien **zwei verschiedene Auslegungen** möglich: **Zum einen** sei denkbar, dass sich das **Vorkaufsrecht nur auf das gesamte ungeteilte Grundstück** beziehe und mehrere Inhaber der Wohnungserbaurechte das Vorkaufsrecht nur gemeinsam ausüben könnten. **Zum anderen** könne die Regelung aber dahingehend zu verstehen sein, dass sich das Vorkaufsrecht **bei Aufteilung in Teil- und Wohnungseigentum auf den Erwerb eines** dem Wohnungserbaurecht entsprechenden, noch **zu bildenden Miteigentumsanteils** richte und den Berechtigten der Wohnungs- oder Teilerbaurechte jeweils allein zustehe. Der BGH hält **letztere Auslegung** für **zutreffend**. Nach seinem **Sinn und Zweck** habe das Vorkaufsrecht die Erbbauberechtigten u. a. vor dem Nachteil schützen sollen, dass ihr Erbbaurecht durch Zeitablauf erlösche. Diese Absicherung könne nicht gelingen, wenn das Vorkaufsrecht auf den Erwerb des ungeteilten Grundstücks gerichtet sei. Dagegen verschaffe der Erwerb des Miteigentumsanteils dem einzelnen Wohnungserbauberechtigten Vorteile, indem er bei Zeitablauf des Erbbaurechts eigentumsrechtlich und nicht nur durch den Entschädigungsanspruch gesichert sei.

Gegenstand des Vorkaufsrechts könne auch ein noch **zu bildender Miteigentumsanteil** sein, wenn Belastungsgegenstand des Vorkaufsrechts nicht der Miteigentumsanteil, sondern das Grundstück sei. Das Vorkaufsrecht lasse sich in der Weise beschränken, dass es **auf den Erwerb einer hinreichend bestimmten realen Teilfläche** gerichtet sei. Dann könne es sich aber auch auf den Erwerb noch zu bildender ideeller Bruchteile beziehen. Dies habe der Senat bereits für das **Mietervorkaufsrecht** (§ 577 BGB) entschieden (BGH DNotI-Report 2014, 13). Dafür spreche zudem ein **Vergleich mit der Auflassungsvormerkung** (§ 883 Abs. 1 S. 1 BGB). Diese könne zwar nicht an einem noch zu bildenden Miteigentumsanteil eingetragen werden, dürfe aber einen Anspruch auf Verschaffung eines noch zu bildenden Miteigentumsanteils sichern (BGH DNotI-Report 2013, 53). Erforderlich sei, dass die Größe des Miteigentumsanteils hinreichend **bestimmt** oder zumindest **bestimmbar** sei. Davon sei vorliegend auszugehen. Der Annahme des Vorkaufsrechts stehe nicht entgegen, dass das Vorkaufsrecht ursprünglich zugunsten des Erbbauberechtigten am gesamten Grundstück bestellt worden sei. Das Vorkaufsrecht zerfalle bei der **Aufteilung des herrschenden Grundstücks** an sich zwar nicht in Einzelrechte, sondern bleibe als einheitliches und von den Berechtigten gemeinschaftlich auszuübendes Recht bestehen. Vorliegend habe der Eigentümer aber **für jeden Wohnungserbauberechtigten eine eigenständige Berechtigung** schaffen wollen, die unter der – rechtlich

zulässigen Bedingung einer Aufteilung gestanden habe. Unerheblich sei des Weiteren, dass das Erbbaugrundstück mit **mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten** belastet sei. Dies sei unschädlich, wenn durch Vereinbarung zwischen den gleichrangigen Vorkaufsberechtigten Kollisionen vermieden würden. **Kollisionen** kämen vorliegend **nicht** in Betracht, weil die Vorkaufsrechte nur auf Verschaffung ideeller Bruchteile entsprechend der Aufteilung des Erbbaurechts gerichtet seien.

Schließlich sei ein Verkaufsfall nicht deswegen ausgeschlossen, weil nicht das gesamte Grundstück, sondern nur ein **Miteigentumsanteil** in die GbR eingebracht werden sei. Denn auch der Verkauf eines ideellen Bruchteils könne das Vorkaufsrecht auslösen.