

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 890, 467, 1094 – Belastung eines Grundstücks mit einem dinglichen Vorkaufsrecht; Bestandteilszuschreibung; Aufteilung nach WEG

Rechtsprechung

EuErbVO Art. 4, 21 – Bestimmung des gewöhnlichen Aufenthalts einer demenzkranken Person nach Verbringung ins Ausland

HGB § 12; BeurkG § 40a – Verwendbarkeit einer durch einen österreichischen Notar im Online-Verfahren beglaubigten Anmeldung im deutschen Handelsregisterverfahren

BGB §§ 133, 311b Abs. 1 S. 1, 433 Abs. 1, 434 – Fehlvorstellung der Käufer über die räumlichen Grenzen des verkauften Grundstücks; Falsa demonstratio im Grundstückskaufvertrag

Veranstaltung

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 890, 467, 1094

Belastung eines Grundstücks mit einem dinglichen Vorkaufsrecht; Bestandteilszuschreibung; Aufteilung nach WEG

I. Sachverhalt

Ein Flurstück ist mit einem dinglichen Vorkaufrecht belastet. Im Wege der Bestandteilszuschreibung sollen zwei weitere – nicht mit dem Vorkaufsrecht belastete – Flurstücke hinzukommen. Sodann soll der neue Bestand nach WEG aufgeteilt werden. Die Zuschreibung ist nun erfolgt. Das Vorkaufrecht lastet alleine auf dem bisherigen Flurstück.

II. Frage

Wie würde sich die Belastung eines von mehreren Flurstücken mit einem dinglichen Vorkaufsrecht bei der

späteren Veräußerung einzelner Wohnungseigentumseinheiten auswirken?

III. Zur Rechtslage

1. Vorüberlegungen

Zur Beantwortung der Frage sind zunächst folgende Überlegungen anzustellen:

a) Verkauf eines Miteigentumsanteils an einem mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstück

Das dingliche Vorkaufsrecht wird durch den Abschluss eines Kaufvertrages des Vorkaufsverpflichteten über den mit dem Vorkaufsrecht belasteten Vertragsgegenstand ausgelöst, §§ 1098 Abs. 1 S. 1, 463 BGB. Ein zum Vorkauf berechtigender Vorkaufsfall liegt auch dann vor, wenn nicht das vom Vorkaufsrecht belastete Objekt *im Ganzen*, sondern lediglich ein *ideeller Anteil* hieran verkauft wird (BGH NJW 1984, 1617; BeckOGK-BGB/Daum, Std.: 1.7.2024, § 463 Rn. 47; Staudinger/Schermaier, BGB, 2024, § 463 Rn. 11). Begründen lässt sich dies damit, dass die Veräußerung eines ideellen Anteils an dem vorkaufsrechtsbelasteten Objekt ein Minus zur Veräußerung des gesamten Objekts darstellt und

daher gleichermaßen vom Vorkaufsrecht erfasst sein muss.

Ist somit ein Grundstück insgesamt mit einem Vorkaufsrecht belastet, so führt der Verkauf eines ideellen Bruchteils an einen Dritten dazu, dass das Vorkaufsrecht ausgelöst wird. Das Vorkaufsrecht ist in diesem Fall jedoch nur **hinsichtlich des verkauften ideellen Teils des Vorkaufsgegenstandes ausübbar**, während es im Übrigen für den Rest fortbesteht (Grüneberg/Herrler, BGB, 83. Aufl. 2024, § 1097 Rn. 4).

b) Auswirkungen einer Aufteilung des belasteten Grundstücks nach WEG auf das dingliche Vorkaufsrecht

Bei Aufteilung des belasteten Grundstücks nach WEG setzt sich die an diesem Grundstück bestehende Belastung an allen Wohnungseigentumsrechten fort (BeckOGK-WEG/M. Müller, Std.: 1.6.2024, § 2 Rn. 45; Staudinger/Rapp/Wobst, WEG, 2023, § 3 Rn. 87; Thoma, RNotZ 2008, 121, 127), da es sich weiterhin um eine Belastung des Grundstücks handelt. Diese besteht weiter am gesamten WEG-Grundstück. An dem Belastungsgegenstand „Grundstück“ hat sich infolge der WEG-Aufteilung lediglich das Binnenverhältnis der Miteigentümer untereinander geändert, indem es in Wohnungseigentum als ein „besonderes Bruchteils-eigentum“ aufgeteilt wurde (vgl. zur dogmatischen Einordnung von Wohnungseigentum BeckOGK-WEG/M. Müller, § 1 Rn. 32 ff.).

Besteht also ein dingliches Vorkaufsrecht an einem ganzen Grundstück, das in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt wird, so **erstreckt sich das Vorkaufsrecht nach der Aufteilung – im Übrigen inhaltsgleich – auf sämtliche entstehenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten**. Handelt es sich um ein Vorkaufsrecht nur für den ersten Vorkaufsfall, kann der Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht so lange ausüben, bis das Grundstück insgesamt einmal verkauft ist (LG Köln Rpfleger 1987, 368; Staudinger/Rapp/Wobst, § 3 WEG Rn. 87).

Konsequenterweise führt also die Aufteilung nach WEG zu keiner Besonderheit oder Abweichung von den Überlegungen unter Ziffer 1. Festhalten lässt sich an dieser Stelle, dass, wenn ein Grundstück insgesamt mit einem Vorkaufsrecht belastet ist, der Verkauf eines Miteigentumsanteils an diesem Grundstück – **unabhängig** davon, ob als „einfaches“ Bruchteils-eigentum i. S. v. §§ 741 ff. BGB oder als Wohnungs- oder Teileigentum – ein **Vorkaufsrecht hinsichtlich dieses Anteils auslöst und das Vorkaufsrecht im Übrigen bestehen bleibt**.

c) Auswirkung der Bestandteilszuschreibung oder Vereinigung (§ 890 BGB) auf ein dingliches Vorkaufsrecht

Wird einem mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstück ein anderes nicht mit einem Vorkaufsrecht belastetes Grundstück als Bestandteil zugeschrieben oder mit ihm vereinigt (§ 890 Abs. 1, 2 BGB), so hat dieser Vorgang keine Auswirkungen auf das Vorkaufsrecht. Es findet keine **Erstreckung des Vorkaufsrechts auf das unbelastete Grundstück statt** (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 1431; BeckOGK-BGB/Hertel, Std.: 1.6.2024, § 890 Rn. 68).

2. Problemfall: Vorkaufsrecht bei Veräußerung eines Miteigentumsanteils nach Vereinigung von Grundstücken oder Bestandteilszuschreibung (§ 890 BGB)

Die **Problematik** liegt jedoch nun in den **konkreten Folgen** im Hinblick auf das Vorkaufsrecht, wenn eine Bestandteilszuschreibung (oder Vereinigung) mit einem unbelasteten Grundstück erfolgt ist und nunmehr ein **Miteigentumsanteil an dem gesamten (vereinigten) Grundstück verkauft wird**. Diese Problematik stellt sich stets bei der Veräußerung eines Miteigentumsanteils an dem gesamten Grundstück, und zwar unabhängig davon, ob es sich um „schlichtes“ Miteigentum i. S. v. §§ 741 ff. BGB oder um gem. WEG inhaltlich ausgestaltetes Miteigentum (also Wohnungs- bzw. Teileigentum) handelt.

Die konkrete Frage, welche Konsequenzen die Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem ganzen (vereinigten) Grundstück auf das dingliche Vorkaufsrecht hat, wenn das Vorkaufsrecht nur an dem Ausgangsgrundstück (also an einer Teilfläche des vereinigten Grundstücks) lastet, wird – soweit ersichtlich – weder in der Literatur noch in der Rechtsprechung erörtert. Die folgenden Ausführungen beruhen damit allein auf einer Anwendung des Gesetzes und unseren eigenen Einschätzungen.

a) Die gesetzgeberische Wertung in § 467 BGB

Relevant für die Beurteilung des Problemfalls ist u. E. primär die Vorschrift des § 467 BGB, welche auch für das dingliche Vorkaufsrecht Anwendung findet, § 1098 Abs. 1 S. 1 BGB.

Wird der vorkaufsrechtsbelastete Gegenstand mit einem anderen, nicht belasteten Gegenstand verkauft, so gewährleistet **§ 467 S. 1 BGB** weiterhin die Ausübungsmöglichkeit des Vorkaufsrechts und schreibt eine Berechnungsmethode für den Vorkaufspreis vor. In der Konsequenz sichert § 467 S. 1 BGB damit zunächst das Interesse des Vorkaufsberechtigten an der Ausübung seines Rechts für den Fall des Verkaufs mehrerer Gegenstände, die nur zum Teil dem Vorkaufsrecht unterliegen

und schränkt den in § 464 Abs. 2 BGB enthaltenen Grundsatz der Vertragsidentität ein (BGH NJW-RR 2016, 910 Rn. 63). Darüber hinaus bringt die Vorschrift u. E. zum Ausdruck, dass es grundsätzlich nicht zum Nachteil des Vorkaufsberechtigten gehen soll, wenn der vorkaufsrechtsbelastete Gegenstand gemeinsam mit weiteren Gegenständen verkauft wird. D. h., auch wenn der den Vorkaufsfall auslösende (Erst-)Kaufvertrag sich auf ein Paket von mehreren Gegenständen bezieht, kommt mit Ausübung des Vorkaufsrechts zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Vorkaufsberechtigten **grundsätzlich ein Kaufvertrag nur hinsichtlich des vorkaufsbelasteten Gegenstands** zustande; insoweit wird § 464 Abs. 2 BGB durch § 467 S. 1 BGB modifiziert. Das Vorkaufsrecht und nicht der den Vorkaufsfall auslösende (Erst-)Kaufvertrag bestimmt also, welche Gegenstände der Vorkaufsberechtigte in Ausübung seines Rechts erwerben kann (vgl. BGH NJW-RR 2016, 910, Leitsatz Nr. 2).

Würde nun allerdings der vorkaufsrechtsbelastete Gegenstand von den übrigen Kaufgegenständen getrennt, könnte dies im Einzelfall zu einem Nachteil für den Vorkaufsverpflichteten führen. Für diesen Fall sieht § 467 S. 2 BGB die Möglichkeit einer Einrede vor, wobei der Vorkaufsverpflichtete hierbei das Vorliegen des Nachteils zu beweisen hat (BeckOGK-BGB/Daum, § 467 Rn. 12). Macht der Vorkaufsverpflichtete das Erstreckungsverlangen nach § 467 S. 2 BGB zu Recht geltend, kann der Vorkaufsberechtigte wiederum von einem Wahlrecht Gebrauch machen und entweder von der Ausübung des Vorkaufsrechts ganz Abstand nehmen oder dem Erstreckungsverlangen nachkommen (BeckOGK-BGB/Daum, § 467 Rn. 18; Staudinger/Schermaier, BGB, 2024, § 467 Rn. 9). Die Beantwortung der Frage, ob ein Nachteil i. S. v. § 467 S. 2 BGB vorliegt, bedarf der Interessenabwägung im konkreten Einzelfall und lässt sich daher nur schwer prognostizieren.

b) Entsprechende Anwendung des § 467 BGB beim Vorkaufsrecht an Teilflächen

Die Rechtsprechung wendet bisher die Vorschrift des § 467 BGB auch dann an, wenn das Vorkaufsrecht nur einen **als Teilfläche abtrennbaren Teil eines Grundstücks betrifft** (BGH NJW 1971, 560 zum entsprechenden § 508 BGB a. F.). Der BGH ist der Ansicht, dass selbst wenn das ganze Grundstück mit einem einheitlichen Gebäude bebaut ist, dies keinesfalls rechtfertigt, dass sich das Vorkaufsrecht auf die restliche Fläche ausdehnt (BGH NJW 1971, 560, 561). Eine Erstreckung des Vorkaufs hält der BGH hingegen dann für möglich, wenn der dem Vorkaufsrecht unterliegende Grundstücksteil und das Restgrundstück nicht ohne Nachteil für den Vorkaufsverpflichteten getrennt

werden könnten und der Vorkaufsverpflichtete deshalb die Erstreckung verlangt (BGH NJW 1971, 560, 561). Hieraus lässt sich ableiten, dass das Vorkaufsrecht im Grundsatz immer allein an dem vorkaufsrechtsbelasteten Gegenstand bestehen bleibt und nicht „automatisch“ durch eine Bebauung o.Ä. ausgedehnt werden kann. Lediglich der Vorkaufsverpflichtete kann eine Erstreckung verlangen, aber auch nur dann, wenn eine Trennung für ihn mit Nachteilen verbunden wäre.

Weiter hat die Rechtsprechung die Vorschrift des § 467 BGB entsprechend auch für den Fall des Mietvorkaufsrechts (§ 577 BGB) angewendet (BGH NJW-RR 2016, 910 betreffend § 577 BGB analog bei der Realteilung eines Grundstücks). In dieser Entscheidung stellt der BGH klar, dass, wenn keine Identität zwischen Kaufobjekt und Mietgegenstand besteht, dies nicht das Zustandekommen des Kaufvertrags mit dem Vorkaufsberechtigten hindert, sondern nur dazu führt, dass sich dieser Kaufvertrag nicht auf den „überschießenden“ Kaufgegenstand erstreckt (BGH NJW-RR 2016, 910 Rn. 62). Der Vorkaufsrechtsverpflichtete kann aber dann ebenfalls von seiner Möglichkeit nach § 467 S. 2 BGB analog Gebrauch machen (BGH NJW-RR 2016, 910 Rn. 66).

c) Würdigung des vorliegenden Problemfalls

Die in der Rechtsprechung skizzierten Fälle behandeln nicht die Konstellation, dass ein Miteigentumsanteil an einem durch Vereinigung oder Bestandteilszuschreibung „vergrößerten“ Grundstück verkauft wird. Wendet man jedoch die Wertungen der Rechtsprechung auch auf diesen Fall an, so dürfte dies u. E. dazu führen, dass in einem **ersten Schritt** – nach Ausübung des Vorkaufsrechts – zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufsverpflichteten ein **Kaufvertrag hinsichtlich des Miteigentumsanteils allein an dem vorkaufsrechtsbelasteten Ausgangsgrundstück** entsteht. Die schuldrechtliche Verpflichtung, **einen Miteigentumsanteil an der vorkaufsrechtsbelasteten (Teil-)Fläche (= Ausgangsgrundstück)** zu verschaffen, ist rechtlich ohne Weiteres denkbar und zulässig; denn auf schuldrechtlicher Ebene kann die Leistungspflicht auch ein derzeit (noch) nicht existierendes Grundstück im Rechtssinne betreffen (vgl. den sog. Teilflächenkaufvertrag, zu dessen dinglicher Erfüllung das Grundstück im rechtlichen Sinne erst noch durch Realteilung gebildet werden muss). Eine Ausdehnung des Vorkaufsrechts auch auf den zugeschriebenen (nicht vorkaufsrechtsbelasteten) Grundstücksteil findet u. E. somit nicht automatisch statt.

Die Erfüllung dieses im ersten Schritt zustande kommenden Kaufvertrags kann jedoch – je nach Einzelfall

– 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 aner kennenswerten 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 Hinwirkungspflicht 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 Erstreckungsbegehren 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.