

letzte Aktualisierung: 11.11.2024

OLG Köln, Beschl. v. 18.3.2024 – 2 Wx 45/24

BGB §§ 463, 470, 1097

Dingliches Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall; Erlöschen des Vorkaufsrechts; Übertragung des belasteten Grundstücks auf Miterben im Rahmen einer Erbauseinandersetzung

1. Es liegt kein Kaufvertrag mit einem Dritten vor, wenn ein ideeller Bruchteil eines gemeinschaftlichen Gegenstands an einen der übrigen Gemeinschaftler verkauft wird.
2. Demgemäß löst die Teilungsversteigerung eines im Bruchteilseigentum stehenden, mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks den Vorkaufsfall nicht aus, wenn der Zuschlag einem Miteigentümer erteilt wird.
3. Das nur für den ersten Verkaufsfall bestellte dingliche Vorkaufsrecht erlischt in diesem Fall nicht.

(Leitzsätze der DNotI-Redaktion)

Oberlandesgericht Köln, 2 Wx 45/24

Datum: 18.03.2024
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 Wx 45/24
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2024:0318.2WX45.24.00

Tenor: Die Beschwerde der Beteiligten vom 21.02.2024 gegen den am 06.02.2024 erlassenen Beschluss der Rechtspflegerin des Amtsgerichts - Grundbuchamts – Bonn vom 05.02.2024, GL-449-3, wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die Beteiligte zu tragen.

Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

-
- Gründe: 1
1. 2
- Im o.g. Grundbuch, in welchem die Beteiligte als Eigentümerin verzeichnet ist, ist in Abteilung II unter laufender Nr. 1 ein Vorkaufsrecht „für den ersten Verkaufsfall für V. I. X. (30. Mai 1947), Y.-F.“ seit dem 21.09.1989 eingetragen. Diese Eintragung war im Zusammenhang mit der Eintragung der Mutter der Beteiligten, Frau K. S. geb. X., als Eigentümerin erfolgt. 3
- Am 28.02.2002 schloss die Beteiligte mit ihren beiden Brüdern einen Erbaus-einandersetzungsvertrag nach der am 30.04.2000 verstorbenen Mutter (Bl. 11 ff.), aufgrund dessen sie als alleinige Eigentümerin eingetragen wurde. 4
- Die Beteiligte hat am 16.05.2023 die Löschung des Vorkaufsrechts bewilligt und beantragt (Bl. 9). Der verfahrensbevollmächtigte Notar hat mit Schriftsatz vom 24.05.2023 die Bewilligung mit dem Antrag auf Löschung des Rechts bei dem Grundbuchamt eingereicht und ausgeführt, die Unrichtigkeit des Grundbuchs ergebe sich aus dem Erbaus-einandersetzungsvertrag, welcher eine Sonderrechtsnachfolge beinhalte (Bl. 7). 5
- Mit dem am 06.02.2024 erlassenen Beschluss hat die Grundbuchrechtspflegerin den Löschantrag zurückgewiesen. Zur Begründung hat sie im Wesentlichen ausgeführt, das für den ersten Verkaufsfall bestellte Vorkaufsrecht sei durch die Erbaus-einandersetzung nicht erloschen, weil die Beteiligte als Mitberechtigte nicht „Dritter“ im Sinne des § 463 BGB gewesen sei (Bl. 23 ff.). 6
- Die Beteiligte hat hiergegen mit Schriftsatz des bevollmächtigten Notars vom 21.02.2024 Beschwerde eingelegt. Sie macht im Wesentlichen geltend, es handele sich um eine 7

Sonderrechtsnachfolge, wobei es nicht darauf ankomme, ob der Vorkaufsberechtigte bei dem zugrunde liegenden Vertrag sein Vorkaufsrecht habe ausüben können oder nicht. Der vorliegende Fall des Erwerbs durch einen von mehreren Miterben sei nicht anders zu behandeln als die übrigen anerkannten Fälle.

Die Grundbuchrechtspflegerin hat dem Rechtsmittel nicht abgeholfen und die Sache zur Entscheidung dem Oberlandesgericht vorgelegt. 8

2. 9

Die nach § 71 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg, weil das Grundbuchamt den Löschungsantrag mit Recht zurückgewiesen hat. 10

Zur Berichtigung des Grundbuchs bedarf es einer Bewilligung des Berechtigten nicht, wenn die Unrichtigkeit nachgewiesen wird. Hier ist nicht in der grundbuchrechtlich notwendigen Form des § 29 GBO nachgewiesen, dass das Grundbuch wegen Erlöschens des Vorkaufsrechts unrichtig ist. 11

Gemäß § 1097 1. Halbsatz BGB beschränkt sich das Vorkaufsrecht auf den Fall des Verkaufs durch den Eigentümer, welchem das Grundstück zur Zeit der Bestellung gehört, oder durch dessen Erben. Ist – wie vorliegend - ein dingliches Vorkaufsrecht im Grundbuch mit dem Inhalt eingetragen, dass es für den ersten Verkaufsfall bestellt ist, hat es die Bedeutung, dass es (ein einziges Mal) ausgeübt werden kann, wenn es zu einem Verkaufsfall gekommen ist. Schließt aber der Eigentümer keinen Kaufvertrag ab, sondern ist ein anderes Veräußerungsgeschäft Grundlage für die Übereignung an den Sonderrechtsnachfolger, kann das Vorkaufsrecht nach der in Rechtsprechung und Literatur ganz herrschend vertretenen Auffassung nicht ausgeübt werden, sondern das Vorkaufsrecht erlischt (Senat, Beschluss vom 06.03.2015 – 2 Wx 387/14 – juris Rn. 14 m.w.N.; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 28.11.2012 – I-3 Wx 144/12 – juris Rn. 27; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 05.12.2018 – I-3 Wx 139/18 – juris Rn. 18; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 1432a; Staudinger/Schermaier, BGB, Neubearbeitung 2021, § 1097 Rn. 14). 12

Auch wenn es sich rechtstechnisch um eine Sonderrechtsnachfolge handelt, führte es nicht zum Erlöschen des Vorkaufsrechts, dass die Beteiligte den belasteten Miteigentumsanteil im Wege der Erbauseinandersetzung mit ihren Geschwistern als Alleinberechtigte erworben hat. Es liegt kein Kaufvertrag mit einem Dritten vor, wenn ein ideeller Bruchteil eines gemeinschaftlichen Gegenstands an einen der übrigen Gemeinschaftler verkauft wird. Demgemäß löst die Teilungsversteigerung eines im Bruchteilseigentum stehenden, mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks den Verkaufsfall nicht aus, wenn der Zuschlag einem Miteigentümer erteilt wird. Auch das nur für einen Verkaufsfall bestellte dingliche Vorkaufsrecht erlischt in diesem Fall nicht (BGH, Urteil vom 23.04.1954 - V ZR 145/52, BGHZ 13, 133, 139; BGH, Beschluss vom 21.01.2016 – V ZB 43/15 – juris Rn. 16). Diese Auslegung ist durch den im Gesetz zum Ausdruck gekommenen Willen des Gesetzgebers gerechtfertigt, den Kreis der Mitberechtigten gegen das Eintreten einer fremden Person möglichst zu schützen (BGH, Urteil vom 23. April 1954 - V ZR 145/52, BGHZ 13, 133, 139). Dieser Ausschluss des Vorkaufsrechts bei einer Veräußerung zwischen Miteigentümern, der ausschließlich in deren Interesse gerechtfertigt werden kann, darf indes nicht dazu führen, dass das (auf einen Verkaufsfall beschränkte) Vorkaufsrecht zum Erlöschen kommt. Denn dies wäre eine durch nichts zu rechtfertigende Begünstigung der Miteigentümer zu Lasten des Vorkaufsberechtigten. Im Sinn des § 1097 Halbsatz 1 BGB muss deshalb als Eigentümer, welchem das Grundstück zur Zeit der Bestellung des Vorkaufsrechts gehört, auch ein solcher angesehen werden, der das Alleineigentum an dem belasteten Grundstück im 13

Wege der Auseinandersetzung von einem Miteigentümer erworben hat (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 08.10.1980 – BReg 2 Z 72/79 – juris Rn. 32, 33). Ein Erlöschen des Vorkaufsrechts findet daher nicht statt, wenn ein Miteigentümer im Wege der Miteigentümergeinschaft erwirbt, sondern kann dann ausgeübt werden, wenn später ein Verkauf durch den nunmehrigen Alleineigentümer stattfindet (Staudinger/Schermayer a.a.O., § 1095 Rn. 8; § 1094 Rn. 14). Soweit der Senat in seinem Beschluss vom 06.03.2015 in jenem Fall die genannten Überlegungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts nicht hat durchgreifen lassen (a.a.O., juris Rn. 16 f.), beruhte dies allein darauf, dass in jenem Fall der mit der dort betriebenen Teilungsversteigerung verfolgte Zweck verfehlt worden wäre. Im vorliegenden Fall hingegen wird keine Teilungsversteigerung betrieben.

Die Überlegungen der Beschwerde rechtfertigen kein anderes Ergebnis. Zwar ist ihr darin beizupflichten, dass es für das Erlöschen eines Vorkaufsrechts grundsätzlich nicht darauf ankommt, ob der Vorkaufsberechtigte bei dem Vertrag, der die Sonderrechtsnachfolge begründet, sein Recht ausüben konnte oder nicht. Denn dieser allgemeine Gesichtspunkt ist vorliegend nicht ausschlaggebend, sondern vielmehr, dass im besonderen Fall des Erwerbs durch den Miteigentümer mit dem Erlöschen des Vorkaufsrechts eine nicht zu rechtfertigende Begünstigung der Miteigentümer zu Lasten des Vorkaufsberechtigten verbunden wäre. Ohne Erfolg verweist die Beschwerde ferner darauf, dass bei einer Übertragung auf einen Abkömmling sich das Erlöschen des Vorkaufsrechts als Konsequenz der gesetzlichen Regelung darstellt. Denn aus dem Umstand, dass in Fällen der Übertragung durch den Eigentümer auf einen gesetzlichen Erben (§ 470 BGB) im Wege vorweggenommener Erbfolge ein Erlöschen bejaht wird (vgl. nur Senat, a.a.O.; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 05.12.2018 – I-3 Wx 139/18 – juris Rn. 20), besagt nichts für die vorliegende Konstellation der Übertragung durch die Erbengemeinschaft auf einen Miterben. Zwar handelt es sich wie bereits ausgeführt rechtstechnisch auch dabei um eine Sonderrechtsnachfolge, bei der allerdings – anders als etwa im Falle des § 470 BGB - der Sonderrechtsnachfolger selbst Mitglied der Miteigentümergeinschaft – hier in Form der Erbengemeinschaft als Gesamthand - war. Diese „Teilidentität“ rechtfertigt es, der Übertragung auf einen Miteigentümer in Bezug auf den Bestand eines Vorkaufsrechts keine Rechtswirkung beizumessen.

14

Die Kostenentscheidung beruht auf § 84 FamFG.

15

Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 78 Abs. 2 GBO zuzulassen, weil die Frage des Erlöschens eines für den ersten Verkaufsfall bestellten Vorkaufsrechts bei Erwerb eines Miteigentümers von der Miteigentümergeinschaft grundsätzliche Bedeutung hat und bislang nicht – insbesondere auch nicht durch den zitierten Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 21.01.2016 – höchstrichterlich geklärt ist.

16

Rechtsmittelbelehrung:

17

Gegen diesen Beschluss ist das Rechtsmittel der Rechtsbeschwerde gegeben. Sie ist binnen einer Frist von einem Monat nach der schriftlichen Bekanntgabe dieses Beschlusses durch Einreichung einer in deutscher Sprache abgefassten und unterschriebenen Beschwerdeschrift eines beim Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalts beim Bundesgerichtshof, Herrenstraße 45a, 76133 Karlsruhe (Postanschrift: Bundesgerichtshof, 76125 Karlsruhe) einzulegen. Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Bundesgerichtshofs möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen

18

Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Die Rechtsbeschwerdeschrift muss die Bezeichnung des Beschlusses, gegen den die Rechtsbeschwerde gerichtet wird, und die Erklärung enthalten, dass gegen diesen Beschluss Rechtsbeschwerde eingelegt wird. Sofern die Beschwerdeschrift keine Begründung enthält, ist die Rechtsbeschwerde binnen einer Frist von einem Monat zu begründen; diese Frist beginnt mit der schriftlichen Bekanntgabe dieses Beschlusses und kann auf Antrag durch den Vorsitzenden des Rechtsbeschwerdegerichts (Bundesgerichtshof) verlängert werden. Die Begründung der Rechtsbeschwerde muss enthalten:	19
1. die Erklärung, inwieweit der Beschluss angefochten und dessen Aufhebung beantragt wird (Rechtsbeschwerdeanträge)	20
2. die Angabe der Rechtsbeschwerdegründe, und zwar	21
a) die bestimmte Bezeichnung der Umstände, aus denen sich die Rechtsverletzung ergibt;	22
b) soweit die Rechtsbeschwerde darauf gestützt wird, dass das Gesetz in Bezug auf das Verfahren verletzt sei, die Bezeichnung der Tatsachen, die den Mangel ergeben.	23