

BGB §§ 570 b, 505 Abs. 2

Kostentragungspflicht des vorkaufsberechtigten Mieters hinsichtlich Notarkosten des Drittkaufvertrags; Kosten für Eintragung und Löschung der Auflassungsvormerkung; Maklerprovision; Finanzierungskosten

Sehr geehrter Herr Kollege,

für Ihre Anfrage vom 25. November 1998 danken wir Ihnen. Sie teilten uns folgenden Sachverhalt mit:

Nach Abschluß eines Kaufvertrags über eine Eigentumswohnung beabsichtigt der Mieter, sein Vorkaufsrecht nach § 570 b BGB auszuüben. In dem bereits beurkundeten Kaufvertrag ist im Wege eines Vertrags zugunsten Dritter eine vom Käufer geschuldete Maklerprovision vereinbart. Der Kaufvertrag enthält ein Rücktrittsrecht für den Verkäufer für den Fall, daß der Mieter sein Vorkaufsrechts ausübt.

Sie baten um Beantwortung folgender Rechtsfragen:

1. Welche Kosten treffen den Mieter im Zusammenhang mit der Ausübung seines Vorkaufsrechts, insbesondere Notar- und Grundbuchkosten?
2. Muß der Mieter die Maklerprovision übernehmen?
3. Welche sonstigen Kosten können auf den Mieter zukommen, insbesondere gegenüber dem Käufer?

Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Maklerprovision

Da es sich in dem Vorkaufsrecht nach § 570b BGB um ein schuldrechtliches privates Vorkaufsrecht handelt, finden mangels anderweitiger Aussage des Gesetzes die Bestimmungen der §§ 504 ff. BGB entsprechende Anwendung (Palandt/Putzo, BGB, 57. Aufl. 1998, § 570b Rn. 4; Witt, Das neue Vorkaufsrecht bei der Umwandlung, WE 1993, 328, 331). Sedes materiae der Frage nach der Verpflichtung des Vorkaufsberechtigten zur Zahlung der Maklerprovision ist demzufolge § 505 Abs. 2 BGB. Gemäß dieser Vorschrift kommt mit der Ausübung des Vorkaufsrechts zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufsverpflichteten ein Kaufvertrag unter den Bedingungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat. Dieser Kaufvertrag ist weder mit dem zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten (Erstkäufer) abgeschlossenen Kaufvertrag identisch, noch tritt der Berechtigte an die Stelle des Dritten in den zwischen diesem und dem Verpflichteten abgeschlossenen Kaufvertrag ein, sondern es kommt nach allgemeiner Meinung ein zweiter Kaufvertrag zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten nach den Bedingungen des ersten

Kaufvertrages zustande (vgl. Soergel/Huber, BGB, 12. Aufl. 1991, § 505 Rn. 11). Der Vorkaufsberechtigte muß damit nicht nur den selben Kaufpreis zahlen, sondern grundsätzlich auch diejenigen anderen Leistungen erbringen, die dem Erstkäufer nach dem Kaufvertrag obliegen hätten (BGH MDR 1960, 1004; WM 1963, 31; BGHZ 77, 359, 362; NJW 1996, 654, 655). Der Vorkaufsberechtigte hat demzufolge grundsätzlich auch die **Kosten des Vertrages** zu zahlen, wenn diese der Erstkäufer nach dem ursprünglichen Kaufvertrag zu tragen hatte (BGH MDR 1960, 1004). Der Vorkaufsberechtigte muß daher i. d. R. **alle Nebenleistungen** erbringen, zu denen sich der Erstkäufer im Kaufvertrag dem Verkäufer gegenüber verpflichtet hatte.

Dies gilt jedoch nach der Rechtsprechung des BGH - über die in den §§ 507, 509 BGB vom Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmen hinaus - nicht bezüglich solcher Bestimmungen, die zwar in die Kaufvertragsurkunde aufgenommen wurden, aber **wesensmäßig nicht zum Kaufvertrag gehören**, sondern darin einen „Fremdkörper,, darstellen (BGHZ 77, 359, 362; BGH NJW 1996, 654, 655).

Was Bestimmungen hinsichtlich einer Maklerprovision angeht, so ist zu berücksichtigen, daß der Maklervertrag und der Kaufvertrag grundsätzlich zu trennen sind. Dies gilt schon deshalb, weil der Maklervertrag nicht zwischen den Kaufvertragsparteien zustandekommt, sondern zwischen dem Makler und dem Verkäufer und/oder dem Käufer. Der Makler ist also grundsätzlich nicht am Grundstückskaufvertrag selbst beteiligt, so daß ihm gegenüber auch bei Ausübung des Vorkaufsrechts weiterhin sein Vertragspartner - grundsätzlich aber nicht der Vorkaufsberechtigte - zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet ist.

Wird das Versprechen, den Maklerlohn zu bezahlen, in eine Kaufvertragsurkunde aufgenommen, so kann dies nach Auffassung des BGH (vgl. BGH WM 1963, 31, 32) unterschiedliche Bedeutung haben:

- a) Zum einen kann die Mitbeurkundung des Maklervertrages lediglich die Bedeutung haben, die Verpflichtung des Käufers bzw. des Verkäufers, den Maklerlohn zu bezahlen, deklaratorisch oder konstitutiv zu bekunden, ohne daß damit diese Verpflichtung zum wesensmäßigen Bestandteil des Kaufvertrages gemacht werden würde. In diesem Falle wäre die Verbindung mit dem Kaufvertrag nur rein äußerlich, das Maklerlohnversprechen würde, da es nicht Bestandteil des Kaufvertrages ist, also im Vorkaufsfalle nicht gegenüber dem Vorkaufsberechtigten wirken.
- b) Weiterhin kann der Maklerlohn auch von dem Käufer in der Vertragsurkunde in der Weise versprochen werden, daß er dieses Versprechen gegenüber dem Verkäufer als Versprechensempfänger abgibt (Versprechen der Leistung an einen Dritten). Bei dieser Regelung wirkt also der an dem Maklervertrag zwischen dem Makler und dem Käufer nicht beteiligte Verkäufer in der Weise mit, daß der Verkäufer als Adressat des Versprechens auftritt, ohne einen Anspruch auf Leistung an sich zu erlangen. Auch in diesem Fall bleibt die Verbindung des Maklerlohnversprechens mit dem Kaufvertrag im wesentlichen eine äußerliche, wenn sich der Verkäufer auf die Rolle des Versprechensempfängers beschränkt (BGH, a. a. O., 32).
- c) Schließlich kann es Sinn eines Leistungsversprechens im Kaufvertrag sein, daß nicht nur der Makler als Dritter gem. § 328 BGB einen Anspruch auf Erfüllung des Maklerlohnversprechens erhält, sondern auch der Verkäufer. Bei einem echten Vertrag zugunsten Dritter wird dies nach dem Gesetz (§ 335 BGB) sogar vermutet. Im Falle des echten Vertrages zugunsten Dritter verspricht der Käufer dem Verkäufer, diesen Lohn an den Makler zu zahlen. Dieses Versprechen wäre dann nicht mehr „Fremdkörper,, des Kaufvertrages, sondern Teil von ihm, da es über die

Bestimmungen des Maklervertrages hinausgeht und ein Teil der von den Kaufvertragsparteien vereinbarten Gegenleistung wird. Nach der Rechtsprechung des BGH (WM 1963, 31, 32) wird deshalb eine solche Verpflichtung echter Bestandteil des mit dem Käufer geschlossenen Kaufvertrags und damit Teil des durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zustandekommenden Kaufvertrages, also auch Vertragspflicht des Vorkaufsberechtigten. Nach Ausübung des Vorkaufsrechts könnte damit nicht nur der Makler selbst, sondern auch der Vorkaufsverpflichtete die Erfüllung des Provisionsversprechens vom Vorkaufsberechtigten verlangen. Dies gilt jedoch nur, wenn der Maklerlohnanspruch auch für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts entstehen sollte (vgl. RGZ 157, 243, 244; nun aber BGH WM 1991, 1129, 1131: Die Entstehung des Provisionsanspruches ist nur vom Zustandekommen des Hauptvertrages, nicht von der Ausführung des Geschäftes abhängig).

Als nicht synalegmatische Leistungspflicht und damit als „Fremdkörper“, im Grundstückskaufvertrag ist allerdings ein Maklerlohnversprechen anzusehen, das nur für den Vorkausfsfall getroffen wurde und den Parteien des Erstvertrages bei dessen Durchführung keinen irgendwie gearteten Vorteil bringt (BGHZ 77, 359 ff.).

Weiterhin wurde ursprünglich auch vertreten, daß es unter dem Gegenleistungsaspekt im Rahmen von § 505 Abs. 2 BGB auch erforderlich sei, daß der Makler vom Verkäufer beauftragt worden war und der Käufer in der Urkunde die Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung der Maklerprovision vertraglich übernommen hat (BGH NJW 1982, 2068, 2069; vgl. auch OLG Düsseldorf, MittRhNotK 1995, 231). Man war also der Auffassung, daß es nicht genügen könne, wenn der Erstkäufer den Makler beauftragt hat und das Maklerlohnversprechen nur zu Beurkundungszwecken mit in die Urkunde aufgenommen wurde (vgl. Staudinger/Mader, BGB, 13. Aufl. 1995, § 505 Rn. 21). Es wurde z. T. in diesem Zusammenhang vertreten, die Aufnahme einer Maklerlohnklausel sei vor allem dann bedenklich, wenn sie lediglich für den Vorkausfsfall relevant werden soll. Denn durch die Aufnahme einer solchen in Wirklichkeit nicht konstituierenden Maklerklausel werde ein Scheintatbestand einer erst jetzt konstituierten Verpflichtung des Käufers zur Zahlung der Provision geschaffen, der alleine dem Zweck diene, dem Makler einen ihm sonst nicht zustehenden Anspruch gegen den Vorkaufsberechtigten zu verschaffen (vgl. von Gerkahn, DNotZ 1983, 229; a. A. Piehler, DNotZ 1983, 28 f.; sowie DNotZ 1983, 229 f. unter Berufung auf OLG Hamm, DNotZ 1983, 234 ff.).

Zu bedenken ist aber, daß die vorstehend zitierten Auffassungen mit der Entscheidung des BGH v. 14.12.1995 (NJW 1996, 654 ff.) wohl überholt sein dürften. Denn in dieser Entscheidung hat der BGH zwar im Prinzip an dem im Urteil vom 28.11.1962 (WM 1963, 31 ff.) aufgestellten Grundsätzen festgehalten. Er hat darüber hinaus aber klargestellt, daß Bestimmungen im Kaufvertrag über die Verteilung der Maklerkosten i. d. R. nicht als „Fremdkörper“, im Kaufvertrag angesehen werden können, sondern vielmehr normalerweise wesensmäßig zum Kaufvertrag gehören (BGH, a. a. O., 655). Denn die Frage der Verteilung der Maklerkosten im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer ist nach Ansicht des BGH auf die Bemessung der Kaufpreishöhe ebenso von Einfluß wie die Frage der Verteilung der sonstigen Vertragskosten (wie etwa der Beurkundungskosten). Daher könne es für die Beurteilung, ob die Verpflichtung des Käufers zur Zahlung von Maklerkosten in Form einer „Maklerklausel“, wesensgemäß zum Kaufvertrag gehöre, regelmäßig keinen Unterschied machen, ob der Käufer im Kaufvertrag eine ursprünglich vom Verkäufer dem Makler versprochene Provision übernehme oder ob die Verpflichtung zur Zahlung der Maklerprovision erstmals in dem notariellen Kaufvertrag niedergelegt werde (BGH, a. a. O., 655 f.).

Legt man diese Entscheidung zugrunde, so dürfte dem vorkaufsberechtigten Mieter nach Ausübung des Vorkaufsrechts auch in den Fällen gem. § 505 Abs. 2 BGB die Verpflichtung zur Zahlung der Maklerkosten treffen, in denen der Verkäufer von vornherein eine eigene Verpflichtung zur Zahlung der Maklerkosten ausgeschlossen hat, aber in dem notariellen Kaufvertrag die Zahlung der Maklerkosten durch den Käufer vereinbart worden ist.

2. Beurkundungs- und Vollzugskosten

Nach allgemeiner Auffassung liegt kein „Fremdkörper“, vor, wenn im Kaufvertrag vereinbart ist, daß der Käufer die Kosten der Beurkundung und des Vollzuges des Kaufvertrages im Grundbuch zu tragen hat. Diese Vertragskosten sind daher nach allgemeiner Auffassung vom Vorkaufsberechtigten nach § 505 Abs. 2 BGB zu tragen (vgl. statt aller OLG Celle NJW 1957, 1802, 1803; Staudinger/Mader, a. a. O., § 505 Rn. 19; MünchKomm-Westermann, a. a. O., § 505 Rn. 7). Das muß u. E. auch dann gelten, wenn die Kostentragungspflicht des Käufers im Kaufvertrag ausdrücklich (auch) für den Fall der Ausübung eines Mietervorkaufsrechts nach § 570 b BGB vereinbart wird. Eine zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende und damit nach § 570 b Abs. 4 BGB unwirksame Vereinbarung liegt u. E. insoweit nicht vor. Denn nach der gesetzlichen Vorschrift des § 449 Abs. 1 BGB hat der Käufer auch ohne vertragliche Vereinbarung die Kosten der Auflassung, der Eintragung im Grundbuch und die Kosten der Beurkundung zu tragen. Die Bestimmung, daß der Drittkäufer bzw. im Falle der Vorkaufsrechtsausübung der Vorkaufsberechtigte diese Vertragskosten zu tragen hat, stellt daher keine negative Abweichung vom dispositiven Gesetzesrecht zu Lasten des vorkaufsberechtigten Mieters dar.

Ob zu den vom Vorkaufsberechtigten zu tragenden Vertragskosten auch die Kosten einer zu Gunsten des Drittkäufers bestellten **Auflassungsvormerkung** gehören, ist streitig. Für den Fall eines Kostenersatzanspruchs aus dem damaligen § 28a Abs. 3 S. 4 BBauGB hat der BGH in einem Urteil vom 15.10.1981 (NJW 1982, 2068, 2069) entschieden, daß zu den Vertragskosten, die vom Vorkaufsberechtigten zu tragen sind, auch die Kosten einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Drittkäufers gehören. Die wohl herrschende Meinung will diese Rechtsauffassung angesichts der Üblichkeit der Absicherung des Käufers durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung auch auf die bürgerlich-rechtlichen Vorkaufsrechte übertragen (vgl. MünchKomm-Westermann, a. a. O., § 505 Rn. 7; Soergel/Huber, BGB, 12. Aufl. 1991, § 505 Rn. 14). Dagegen sieht eine Mindermeinung in den Kosten der Auflassungsvormerkung keinen Bestandteil der vom Vorkaufsberechtigten zu tragenden Vertragskosten, da die Auflassungsvormerkung nicht zu den Vertragspflichten, sondern in den Bereich der eigenen Interessenwahrung des Drittkäufers gehöre. Diese Zuordnung der Auflassungsvormerkung zum alleinigen Interessenbereich des Drittkäufers verbiete es, die Kosten der Vormerkung und ihrer Löschung über § 505 Abs. 2 BGB dem Vorkaufsberechtigten aufzubürden (Staudinger/Mader, a. a. O., § 505 Rn. 19; vgl. auch LG Bonn NJW 1965, 1606).

Hat der Käufer die Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrages bereits bezahlt, hat er damit eine Leistung erbracht, die der Vorkaufsberechtigte nach § 505 Abs. 2 BGB hätte erbringen müssen. Der Erstkäufer hat damit eine fremde Verbindlichkeit erfüllt und kann vom Vorkaufsberechtigten Bereicherungsausgleich im Rahmen der Rückgriffskondition verlangen (BGH MDR 1960, 1004 für die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz; bestätigt in BGHZ 67, 296, 301; MünchKomm-Westermann, a. a. O., § 505 Rn. 7).

Zu beachten ist allerdings, daß der Vorkaufsberechtigte gegenüber dem Notar hinsichtlich der Beurkundungskosten des Drittkaufvertrages nicht Kostenschuldner ist (OLG Düsseldorf MittRhNotK

1994, 122, 123; Hahn, MittRhNotK 1994, 193, 210). Da der Vorkaufsberechtigte hinsichtlich der Beurkundung des Drittkaufvertrages weder den Notar beauftragt hat noch die Kosten in sonstiger Weise veranlaßt hat und an diesem Vertrag in keiner Weise beteiligt ist, scheidet er als Kostenschuldner nach § 2 KostO von vornherein aus. Auch in § 3 Ziff. 2 und 3 KostO dürfte keine Rechtsgrundlage für eine unmittelbar Einstandspflicht des Vorkaufsberechtigten gegenüber dem Notar bestehen (OLG Düsseldorf, a. a. O., 123). In der Ausübungserklärung des Vorkaufsberechtigten ist auch keine Kostenübernahmeerklärung i. S. d. § 3 Ziff. 2 KostO zu sehen. Denn aus einer Kostenübernahmeerklärung muß unmißverständlich hervorgehen, daß der Erklärende die Kosten gegenüber der Staatskasse oder dem Notar übernehmen will (OLG Karlsruhe DNotZ 1965, 372; OLG Schleswig JurBüro 1982, 429). Auch aus § 3 Ziff. 3 KostO kann eine Kostenschuld des Vorkaufsberechtigten gegenüber dem Notar nicht hergeleitet werden. Die Regelung betrifft nur solche Vorschriften, in denen ausdrücklich bestimmt ist, daß eine im Gesetz bezeichnete Person für die Schulden eines anderen haftet (vgl. OLG Düsseldorf, a. a. O., 123). Damit sind z. B. § 419 BGB oder § 2382 BGB gemeint (vgl. RGZ 154, 370, 375 f.). Dagegen fällt § 449 Abs. 1 BGB nicht unter § 3 Ziff. 3 KostO, da dort lediglich die Zahlungspflicht im Verhältnis der Beteiligten zueinander geregelt ist (Ros/Wedewer/Bechhaus, KostO, Loseblatt, Stand: 1996, § 3 KostO Rn. 15; Korinthenberg/Lappe, KostO, 12. Aufl. 1991, § 3 KostO Rn. 27).

Als Folge dieses Ergebnisses sollte zur Vermeidung der Inanspruchnahme des Drittkäufers wegen der Notarkosten eine Kostenübernahmeerklärung des Vorkaufsberechtigten i. S. d. § 3 Ziff. 2 KostO erfolgen. Ob dies innerhalb der Auflassungsurkunde zwischen Vorkaufsverpflichteten und Vorkaufsberechtigten oder in einem separaten Schriftstück geschieht, dürfte hinsichtlich der rechtlichen Folgen gleichgültig sein.

Keine ausdrücklichen Stellungnahmen finden sich allerdings zu der Frage, ob auch **die Löschung der Auflassungsvormerkung** für den Drittkäufer vom Vorkaufsberechtigten zu tragen sind (offengelassen bei Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 11. Aufl. 1997, Rn. 1421; auch nicht entschieden in BGH NJW 1982, 2068; unklar MünchKomm-Westermann, a. a. O., § 505 BGB Rn. 7). Wir neigen dazu, daß der Vorkaufsberechtigte auch diese Kosten zu tragen hat. Denn die Vormerkung ist lediglich ein Mittel zur Vertragsdurchführung. Typischerweise wird sie im Zuge der Vertragsabwicklung wieder gelöscht, sobald der Übereignungsanspruch durch Erfüllung erloschen ist. Damit handelt es sich auch bei diesen Kosten um typische Vertragskosten. Daß diese Kosten dem Vorkaufsberechtigten u. U. doppelt anfallen, wenn auch zu seinen Gunsten im Grundbuch eine Vormerkung eingetragen und wieder gelöscht wird, steht dem nicht entgegen. Denn auch die Kosten für die Eintragung der Vormerkung, die nach der Rspr. des BGH vom Vorkaufsberechtigten zu tragen sind (BGH NJW 1982, 2068, 2069), fallen dann doppelt an.

Allerdings ließe sich auch vertreten, daß diese Kosten gar nicht den Käufer, sondern den Verkäufer wegen dessen Pflicht zur lastenfreien Eigentumsverschaffung treffen. Denn der Vorkaufsberechtigte tritt nicht in den Kaufvertrag mit dem Dritten ein, sondern durch die Ausübung des Vorkaufsrechts kommt ein zweiter Kaufvertrag mit dem Verkäufer zustande, in dem sich dieser zur lastenfreien Eigentumsverschaffung verpflichtet. Bewilligt der Verkäufer zur Sicherung des Dritten eine Vormerkung, bevor die Frage der Ausübung des Vorkaufsrechts geklärt ist, kann vertreten werden, daß ihn insofern auch die Kosten der Lastenfreistellung treffen. Allerdings scheint der BGH in seiner oben zitierten Entscheidung einen anderen Weg einschlagen zu wollen. Eindeutig geklärt ist die Frage bislang nicht.

3. Finanzierungskosten

Die Frage, ob der Vorkaufsberechtigte darüber hinaus auch entstandene Finanzierungskosten des Drittkäufers zu tragen hat, ist, soweit ersichtlich, lediglich in einem Aufsatz von *Langhein* (Das neue Vorkaufsrecht des Mieters bei Umwandlungen, DNotZ 1993, 650, 664) ausdrücklich angesprochen und verneint worden. Berücksichtigt man die vorgenannten Gründe, die für eine Kostentragungspflicht des Vorkaufsberechtigten gem. § 505 S. 2 BGB sprechen können, ist auch u.E. eine Kostentragungspflicht des Vorkaufsberechtigten hinsichtlich der Finanzierungskosten des Käufers abzulehnen. Denn insoweit handelt es sich weder um Kosten, die aufgrund der Vorkaufsrechtsausübung vom Drittkäufer auf den Verkäufer abgewälzt werden könnten, noch um Kosten, die sich der Vorkaufsberechtigte aufgrund der Vorkaufsrechtskonstellation selbst erspart. Vielmehr handelt es sich um Kosten, **die ausschließlich in der Sphäre des Drittkäufers entstehen** und weder auf den Verkäufer abzuwälzen sind noch eine Kostenersparnis beim Vorkaufsberechtigten bewirken. Sollte nämlich der Vorkaufsberechtigte selbst Finanzierungsbedarf haben, werden die ihm entstehenden Finanzierungskosten durch die Aufwendungen des Drittkäufers in keiner Weise gemindert. Im übrigen darf u. E. gerade beim gesetzlichen Vorkaufsrecht des § 570b BGB die Kostentragungspflicht des Vorkaufsberechtigten nicht in einer Weise ausgedehnt werden, die zu einer faktischen Ausübungserschwerung führen könnte.

Wir sind daher der Auffassung, daß die Kosten der Eintragung und Löschung von Finanzierungsgrundpfandrechten des Erstkäufers sowie eine eventuelle Nichtabnahmegebühr bzgl. der Darlehen des Erstkäufers nicht vom Vorkaufsberechtigten zu tragen sind. Das gleiche dürfte für die Kosten eines Wertgutachtens für die Finanzierungsgläubiger des Drittkäufers gelten. Der BGH hat zwar in einem Urteil vom 13.7.1960 (MDR 1960, 1004) entschieden, daß bei Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 8 RSiedlG die Kosten einer Schätzung des Wertes des verkauften Anwesens vom Vorkaufsberechtigten zu tragen sind. Diese Entscheidung ist u. E. jedoch nicht auf Begutachtungskosten im Zusammenhang mit einer Finanzierung des Kaufpreises zu übertragen. Der BGH hat nämlich a. a. O. ausdrücklich betont, daß die Schätzungskosten hinsichtlich des Werts der Kaufsache deshalb zu erstatten sind, weil sie unmittelbar für das Zustandekommen des Erstkaufvertrages in der vorliegenden Form ursächlich waren. Demgegenüber hat ein Wertgutachten für Finanzierungszwecke keinerlei Einfluß auf die Gestaltung der vertraglichen Hauptleistungspflichten, sondern betrifft lediglich das Innenverhältnis zwischen Drittkäufer und Finanzierungsgläubiger.

4. Sonstige Kosten

Weitere Kosten des Käufers, die vom Mieter zu tragen wären, sehen wir nicht. Grundsätzlich treffen den Vorkaufsberechtigten nur diejenigen Kosten, die der Dritte im Kaufvertrag übernommen hat. Der Erstattungsanspruch, der dem Dritten gegenüber dem Vorkaufsberechtigten zusteht, ist davon nur eine scheinbare Ausnahme. Denn dieser Anspruch beruht lediglich darauf, daß der Dritte u. U. eine nach Ausübung des Vorkaufsrechts ihn nicht (mehr) treffende Leistungspflicht erfüllt hat (BGH MDR 1960, 1004; MünchKomm-Westermann, a. a. O., § 505 BGB Rn. 7). Abgesehen von diesen Ausnahmefällen bestehen keine unmittelbaren Rechtsbeziehungen zwischen Dritten und Vorkaufsberechtigtem. Die Ausübung des Vorkaufsrechts begründet lediglich vertragliche Beziehungen zwischen Verpflichtetem und Vorkaufsberechtigtem, nicht jedoch im Verhältnis zum Dritten.

Literatur

BGH, Ur. v. 13.7.1960, MDR 1960, 1004;
 BGH, Ur. v. 15.10.1981, NJW 1982, 2068;
 Soergel, BGB, 12. Aufl. 1991, § 505 BGB Rn. 12 – 15;

MünchKomm-Westermann, BGB, 3. Aufl. 1995, § 505 BGB Rn. 5 – 9;
Staudinger/Mader, BGB, 13. Aufl. 1995, § 505 BGB Rn. 13 – 21;
OLG Celle, Urt. v. 18.10.1957, NJW 1957, 1802;
BGH, Urt. v. 14.12.1995, NJW 1996, 654;
LG Bonn, Urt. v. 29.12.1964, NJW 1965, 1606;
BGH, Urt. v. 28.11.1962, WM 1963, 31