

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 463, 1094, 1098; GBO § 53 Abs. 1 S. 2 – (Un-)Zulässigkeit von mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten ohne (dingliche) Vereinbarung zur Vermeidung von Kollisionen bei Vorkaufsrechtsausübung; Rechtsfolgen einer fehlenden Kollisionsvermeidungsabrede

BGB §§ 164, 167, 168, 172; BeurkG §§ 39, 45a, 47, 53 – Untervollmacht; Unwiderruflichkeit; Widerruf einer Vollzugsvollmacht; Notarieller Vorbescheid

BGB § 1820 – Vorsorgevollmacht; Einrichtung von Online-Banking; Aushändigung einer Kontokarte/Girocard

Aktuelles

Auslaufen der Übergangsvorschriften des § 48 Abs. 1 S. 2, Abs. 3. S. 3 WEG zum 31.12.2025

Rechtsprechung

EuGüVO Art. 26; GBO § 47 – Eintragung eines Erwerbers im Grundbuch bei Geltung der gesetzlichen Gütergemeinschaft niederländischen Rechts

Veranstaltungen

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 463, 1094, 1098; GBO § 53 Abs. 1 S. 2

(Un-)Zulässigkeit von mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten ohne (dingliche) Vereinbarung zur Vermeidung von Kollisionen bei Vorkaufsrechtsausübung; Rechtsfolgen einer fehlenden Kollisionsvermeidungsabrede

I. Sachverhalt

Ein Grundstück, das mit zwei gleichrangigen

dinglichen Vorkaufsrechten belastet ist, wird an einen Dritten veräußert.

II. Fragen

1. Können die Inhaber der beiden (gleichrangigen) Vorkaufsrechte ihr Recht jeweils ausüben?
2. Wie verhalten sich die Vorkaufsrechte zueinander?

III. Rechtslage

1. **(Un-)Zulässigkeit von mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten**
 - a) **Notwendigkeit einer Vereinbarung zur Vermeidung von Kollisionen bei Vorkaufsrechtsausübung als dinglicher Inhalt der Vorkaufsrechte**

Es stellt sich die Frage, ob – und bejahendenfalls

unter welcher Voraussetzung – die Bestellung von mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten zulässig ist. Die Bestellung mehrerer Vorkaufsrechte im Gleichrang ist nach Ansicht der jüngeren obergerichtlichen Rechtsprechung nur dann zulässig, wenn Kollisionen zwischen den gleichrangigen Vorkaufsrechten mittels Vereinbarung, die Inhalt der dinglichen Rechte sein können, vermieden werden.

So führt beispielsweise das **OLG Hamm** (unter Abkehr von seiner älteren Rechtsprechung) zur Bestellung von mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten aus (OLG Hamm FGPrax 2017, 9, 10, Hervorhebung i. F. durch die DNotI-Redaktion):

*„Mehrere gleichrangige Vorkaufsrechte können an einem Grundstück nur dann rechtswirksam bestellt werden, wenn eine **Vereinbarung zur Vermeidung von Kollisionen aus einer möglichen mehrfachen Ausübung der Vorkaufsrechte** getroffen wird (BGH NJW 2014, 3024; OLG München MDR 2016, 513).*

Zwar ist die allgemeine, das Rangverhältnis einschließend die Ranggleichheit mehrerer Grundstücksbelastungen betreffende Regelung des § 879 BGB grundsätzlich auch auf das dingliche Vorkaufsrecht anwendbar. Allerdings hat der Gesetzgeber für den Fall des Konflikts gleichrangiger Vorkaufsrechte – anders als für das Zusammentreffen mehrerer dinglicher Nutzungsrechte (§§ 1024, 1060, 1090 Abs. 2 BGB) – keine Bestimmung darüber getroffen, welche rechtliche Konsequenz der Widerstreit gleichrangiger Rechte für das jeweils einzelne Recht hat und auf welche Weise der Konflikt zu lösen ist. Im Vorkaufsfall würden sich die gleichrangigen Rechte wechselseitig blockieren (§ 1098 Abs. 2 iVm §§ 883, 888 BGB), wenn eine Vereinbarung über die Auflösung des Konflikts fehlt. Ranggleichheit kann aber nicht bestehen, wenn die Ausübung des einen Rechts die gleichzeitige Ausübung des anderen Rechts unmöglich machen würde (OLG München MDR 2016, 513).

*Die Eintragung von gleichrangigen Vorkaufsrechten kann daher nur in zulässiger Weise erfolgen, wenn die Urkundsbet. bei der Begründung der Vorkaufsrechte eine **Regelung treffen, die die Ausübung der Vorkaufsrechte durch mehr als einen Vorkaufsberechtigten regelt**, oder sich eine entsprechende Regelung aus dem Inhalt des zugrunde liegenden Vertrages ergibt.“*

In der in Bezug genommenen Entscheidung des **BGH** (NJW 2014, 3024, vgl. dort Rn. 22) gibt das Gericht ebenfalls zu erkennen, dass es die Bestellung von mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten (wohl nur) anerkennt, sofern Vereinbarungen getroffen worden sind, die eine Kollision der Rechte im Falle der Vorkaufsrechtsausübung vermeiden. In dem vom BGH entschiedenen Fall bestand die insoweit notwendige Kollisionsvermeidungsvereinbarung darin, dass der jeweilige Vorkaufsberechtigte „nur“ zum Erwerb eines noch zu bildenden Miteigentumsanteils berechtigt war und die Summe der Anteile das „Ganze“ nicht überschritt.

Mittlerweile geht auch die **jüngere Literatur** überwiegend davon aus, dass gleichrangige Vorkaufsrechte nur zulässig sind, wenn eine Vereinbarung zur Vermeidung einer Kollision im Falle der Vorkaufsrechtsausübung getroffen worden ist (vgl. Grüneberg/Herrler, BGB, 84. Aufl. 2025, § 1094 Rn. 1; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 1403; Bauer/Schaub/Lieder, GBO, 5. Aufl. 2023, C. Rn. 130; Staudinger/Schermaier, BGB, 2021, § 1094 Rn. 12; Münch-KommBGB/Westermann, 9. Aufl. 2023, § 1094 Rn. 8; BeckOK-GBO/Zeiser, Std.: 1.9.2025, § 45 Rn. 3; Herrler, in: Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelles Immobilienrecht 2024, 6. Aufl. 2024, Teil B Abschn. VIII Ziff. 1 a) (Mehrere privatrechtliche Vorkaufsrechte); Soergel/Kern, BGB, 14. Aufl. 2023, § 1094 Rn. 4).

Nach **anderer Ansicht** (BeckOK-BGB/Reischl, Std.: 1.8.2025, § 1094 Rn. 15; KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 9. Aufl. 2024, Einl. § 6 Rn. 216 unter Verweis auf ranggleiche Auffassungsvormerkungen) ist eine Vereinbarung zur Vermeidung einer Ausübungskollision der gleichrangigen Vorkaufsrechte untereinander zwar wünschenswert und eine solche nötigenfalls im Wege der Auslegung zu ermitteln. Deren Fehlen führe allerdings nicht zur rechtlichen Unzulässigkeit von gleichrangigen Vorkaufsrechten.

b) Zwischenergebnis

Im vorliegenden Fall erscheint es geboten, einen Einblick in die Grundakte zu nehmen, um zu prüfen, ob sich der bzw. den den Vorkaufsrechten zugrundeliegenden Eintragungsbewilligung(en) (vgl. § 874 BGB) eine Kollisionsvermeidungsregelung – ggf. im Wege der **Auslegung** – entnehmen lässt. Der Auslegung sind freilich Grenzen gesetzt, denn maßgebend für die Auslegung sind Wortlaut und Sinn, wie sie sich aus unbefangener

Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergeben. Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. OLG München RNotZ 2016, 308, 310; Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, § 19 Rn. 28 m. w. N.).

2. Rechtsfolge(n) einer fehlenden Kollisionsvermeidungsabrede

Sofern man mit der mittlerweile wohl **h. M.** annimmt, gleichrangige Vorkaufsrechte könnten nur *mit* einer (dinglichen) Vereinbarung zur Vermeidung einer Ausübungskollision wirksam bestellt werden, erscheint es konsequent, davon auszugehen, dass eine dennoch erfolgende Eintragung der Vorkaufsrechte im Grundbuch zu einer **materiell-rechtlichen Unrichtigkeit i. S. v. § 894 BGB** führt. Überdies erscheint es zumindest vertretbar, eine inhaltlich unzulässige Eintragung i. S. v. § 53 Abs. 1 S. 2 GBO anzunehmen, die eine Löschung der Vorkaufsrechte von Amts wegen rechtfertigt (zur Löschung von Amts wegen vgl. insbesondere OLG München RNotZ 2016, 308; BeckOK-GBO/Zeiser, § 45 Rn. 3).

Sofern man mit der älteren, heute aber wohl als **Mindermeinung** zu bezeichnenden Ansicht annimmt, die Bestellung von mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten sei auch *ohne* (dingliche) Kollisionsvermeidungsabrede wirksam, stellt sich die Frage, wie das Konkurrenzverhältnis der Rechte untereinander im Falle der Vorkaufsausübung aufzulösen ist. Das Meinungsspektrum reicht von einem **Anspruch der Prätendenten auf Erwerb von jeweils einem Miteigentumsanteil am vorkaufsrechtsbelasteten Grundstück** über die **Geltung des Prioritätsgrundsatzes** bis hin zu einer **analogen Anwendung des § 472 BGB** (vgl. BeckOK-BGB/Reischl, § 1094 Rn. 15; Staudinger/Schermaier, § 1094 Rn. 12; BeckOGK-BGB/Omlor, Std.: 1.1.2025, § 1094 Rn. 57.1).

Soweit ersichtlich, hat sich der BGH zu den rechtlichen Konsequenzen einer fehlenden Vereinbarung noch nicht geäußert, sodass die Rechtslage als noch nicht abschließend geklärt zu bezeichnen ist.

3. Ergebnis

Nach jüngerer obergerichtlicher Rechtsprechung und weiten Teil der Literatur können mehrere gleichrangige Vorkaufsrechte an einem Grund-

stück nur dann rechtswirksam bestellt werden, wenn als dinglicher Inhalt der Rechte eine Vereinbarung zur Vermeidung von Kollisionen im Falle der Vorkaufsausübung getroffen worden ist. Sofern es hieran fehlt, geht die jüngere Rechtsprechung in Ansehung von dennoch eingetragenen Vorkaufsrechten von einer materiell-rechtlichen Unrichtigkeit des Grundbuchs i. S. v. § 894 BGB aus, die – da eine inhaltlich unzulässige Eintragung i. S. v. § 53 Abs. 1 S. 2 BGB vorliegen soll – eine Löschung von Amts wegen rechtfertigt. Soweit ersichtlich, hat sich allerdings der BGH zu den rechtlichen Konsequenzen einer fehlenden Kollisionsvermeidungsabrede noch nicht geäußert, sodass die Rechtslage als noch nicht abschließend geklärt zu bezeichnen ist.