

6. §§ 1094, 1098 Abs. 2 (Eintragung mehrerer Vorkaufsrechte im Gleichrang)

Die Eintragung mehrerer dinglicher Vorkaufsrechte im Gleichrang untereinander ist in gleicher Weise zulässig, wie die Eintragung ranggleicher Auflassungsvormerkungen.

(Leitsatz der Schriftleitung)

LG Landshut, Beschuß vom 1.2.1979 – T 8/79 – mitgeteilt von Notar Peter W. Böck, Rottenburg a. d. Laaber

Aus dem Tatbestand:

Mit der angefochtenen Zwischenverfügung lehnte das Grundbuchamt die Eintragung von 5 Vorkaufsrechten im Gleichrang unter sich ab, wie dies gemäß Ziffer 10 der zum Vollzug vorliegenden beiden Überlassungsverträge bewilligt und beantragt wurde. Das Grundbuchamt ist der Auffassung, daß mehrere Vorkaufsrechte nicht an einem Grundstück im Gleichrang eingetragen werden können.

Aus den Gründen:

Die Erinnerung ist als einfache Beschwerde zu behandeln; sie ist zulässig und begründet.

1. Das Grundbuchamt lehnt die Eintragung der Vorkaufsrechte im Gleichrang ab, weil es deren Ausübung für tatsächlich nicht möglich hält. Es kann dahinstehen, ob das Grundbuchamt damit etwas prüft, was es im Hinblick auf das formelle Konsensprinzip nicht zu prüfen hat. Bedenken an der materiellen Wirksamkeit einer Vereinbarung von mehreren Vorkaufsrechten im Gleichrang unter sich bestehen nämlich nicht.

2. a) Dingliche Vorkaufsrechte sind als grundstücksbelastende Rechte rangfähig im Sinne des § 879 BGB (*Palandt, BGB, 37. Aufl. 1978 § 1094 Anm. 1*). Damit ist grundsätzlich auch die Möglichkeit einer Gleichrangigkeit gemäß § 879 Abs. 1 S. 2 2. Halbsatz BGB gegeben.

b) Gemäß § 1098 Abs. 2 BGB hat das Vorkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechtes entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums. Das Vorkaufsrecht ist somit zu behandeln wie eine Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB. Dies führt nicht im Hinblick auf § 888 Abs. 1 BGB dazu, die grundsätzliche Möglichkeit der Gleichrangigkeit zu verneinen (so aber Landgericht Darmstadt in MDR 58, Seite 35). Die Frage, ob mehrere gleichrangig Vorkaufsberechtigte wegen der Vorschrift des § 888 BGB ihr Recht nie endgültig verwirklichen können, ist vielmehr, gerade weil das Vorkaufsrecht in seinen Wirkungen der Auflassungsvormerkung gleichgestellt ist, nach Auffassung der Kammer ebenso zu lösen wie für letztere. Bei der Auflassungsvormerkung wird aber davon ausgegangen, daß mehrere im Gleichrang eingetragen werden können und die daraus Berechtigten in der Lage sind ihr gesichertes Recht zu verwirklichen, sei es über die sogenannte Prioritätstheorie oder aber die Ausgleichstheorie (*Palandt § 883 A 7 a, Promberger in Mitteilungen des Bayer. Notarverein 1974, S. 145 m. w. N.*).

c) Folgt man dem, so ergibt sich, daß mehrere im Gleichrang eingetragene Vorkaufsrechte zur Wirkung kommen können, welcher der beiden Theorien man auch folgt. Damit bestehen aber in materieller Hinsicht keine Bedenken gegen die Eintragung von mehreren Vorkaufsrechten im Gleichrang.

Anmerkung:

1. Mit obigem Beschuß ist endlich ein Gericht der vom LG Darmstadt geäußerten Ansicht entgegentreten, mehrere Vorkaufsrechte könnten nicht im Gleichrang zueinander im

Grundbuch eingetragen werden. Das Amtsgericht Gemünden, Zweigstelle Marktheidenfeld, bejahte zwar in seinem Beschuß vom 22.01.1974 (MittBayNot 1974 Seite 145; mit Anmerkung von *Promberger*) die Zulässigkeit von ranggleichen Vorkaufsrechten, aber ausdrücklich nur für den Fall, daß diese nach ihrer inhaltlichen Ausgestaltung bei der Ausübung nicht kollidieren können.

Die Entscheidung des LG Darmstadt wurde bereits von *Holderbaum* (JZ 65, 712) und *Lüdtke-Handjery* (DB 74, 517) kritisiert, dessen ungeachtet orientieren sich aber die Grundbuchämter an dieser Entscheidung und lehnten unter Hinweis auf die Anmerkung bei *Horber* (*Horber, Kommentar zur GBO, Ziffer 9 zu § 44*) die Eintragung ranggleicher Vorkaufsrechte ab.

Die vom LG Darmstadt vertretene Ansicht wurde in der Kommentarliteratur nicht ausdrücklich gutgeheißen, sie fand aber auch nicht den entschiedenen Widerspruch, den sie unter Berücksichtigung der dort vertretenen Meinung zur Zulässigkeit mehrerer ranggleicher Auflassungsvormerkungen hätte finden müssen.

Einigkeit darüber besteht, daß ranggleiche Auflassungsvormerkungen sich nicht neutralisieren, unterschiedliche Auffassungen bestehen nur darüber, auf welche Weise der Anspruch realisierbar sein soll: teilweise wird die Prioritätstheorie vertreten, während andere die Lösung über die Ausgleichstheorie suchen (vgl. Zusammenstellung bei *Promberger* a. a. O. Seite 146).

Hält man aber ranggleiche Auflassungsvormerkungen für zulässig und materiell-rechtlich wirksam, dann muß dies über die Vorschrift des § 1098 Abs. 2 BGB auch für mehrere ranggleiche Vorkaufsrechte gelten. Das LG Landshut hat nun diese Konsequenz gezogen, diese Entscheidung war schon lange fällig.

2. Das Gericht ist zu dem Schluß gekommen, daß mehrere ranggleiche Vorkaufsrechte wegen ihrer materiellen-rechtlichen Wirksamkeit auf alle Fälle eintragbar sind; es ist deshalb nicht mehr darauf eingegangen, ob bei der Entscheidung über den Eintragsantrag überhaupt auf mögliche Schwierigkeiten bei der Ausübung der Rechte abgestellt werden darf. Diese Frage dürfte zu verneinen sein: Im Eintragsverfahren ist das Grundbuch beschränkt auf die Prüfung der formellen Eintragungsvoraussetzungen, insbesondere darauf, ob einzutragende Rechte formgerecht bestellt sind und ob der Grundsatz der Geschlossenheit der dinglichen Rechte gewahrt ist. „Die Beurteilung der materiellen Wirkungen, die sich an die vollendete Grundbucheintragung anschließen, gehört in aller Regel nicht zu den Aufgaben des Grundbuchamtes“ (KEHE Grundbuchrecht Einl. Ziffer 98). Falls sich bei der späteren Ausübung von eingetragenen Rechten Zweifelsfragen oder Schwierigkeiten ergeben, handelt es sich um ein Problem des materiellen Rechts, das gegebenenfalls vom Prozeßgericht zu entscheiden ist, nicht aber bereits im Eintragsverfahren zu berücksichtigen ist.

In dem vom LG Landshut entschiedenen Fall waren die Vorkaufsrechte formgerecht bestellt, sie sind – wie das Gericht ausführt – rangfähig im Sinne des § 879 BGB. Bereits aus diesem Grund hätte das GBA die beantragten ranggleichen Vorkaufsrechte eintragen müssen. Die Erwägungen über die materielle Rechtslage bei der Ausübung durch mehrere Vorkaufsberechtigte waren nicht mehr angebracht.

Notar Peter W. Böck, Rottenburg a. d. Laaber