

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 172606

letzte Aktualisierung: 15. November 2019

BGB §§ 1094 ff., 472, 428; GBO § 47

Dingliches Vorkaufsrecht; Zulässigkeit eines Hinweises auf § 472 BGB

I. Sachverhalt

Es wird ein dingliches Vorkaufsrecht zugunsten von zwei Berechtigten bestellt. Die entsprechende Grundbucheintragung lautet:

„Der Eigentümer bewilligt hiermit zu Lasten des vorgenannten Grundbesitzes und zugunsten von ... und ... als gemeinschaftlich Berechtigte gem. § 472 BGB das vorstehend bestellte Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall ...“

Das Grundbuchamt verweigert die Eintragung unter Hinweis darauf, dass eine Verlautbarung von § 472 BGB im Grundbuch nicht möglich sei, da § 472 BGB kein Fall des § 47 GBO sei.

II. Frage

Ist die Auffassung des Grundbuchamtes zutreffend?

III. Zur Rechtslage

Die Eintragungsfähigkeit von § 472 BGB als Gemeinschaftsverhältnis bei einem dinglichen Vorkaufsrecht i. S. d. §§ 1094 ff. BGB ist in der Literatur umstritten. Teilweise wird vertreten, dass die Anwendung von § 472 BGB auf ein mehreren Berechtigten zustehendes, dingliches Vorkaufsrecht zwingend sei, weswegen § 472 BGB nicht nach § 47 Abs. 1 GBO eingetragen werden könne (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 1407; Demharter, Grundbuchordnung, 31. Aufl. 2018, § 47 Rn. 3, der dabei auch auf BGH FGPrax 2017, 54 verweist). Eine andere Meinung in der Literatur betrachtet dagegen auch die Gesamtberechtigung nach § 428 BGB als zulässiges Gemeinschaftsverhältnis. Demzufolge sei auch die Eintragung des Gemeinschaftsverhältnisses nach § 472 BGB erforderlich, um dieses Gemeinschaftsverhältnis von der Gesamtberechtigung nach § 428 BGB abzugrenzen (Wegmann, in: Bauer/Schaub, GBO, 4. Aufl. 2018, § 47 Rn. 105).

Die herrschende Ansicht differenziert zwischen der Ausübungsebene, auf die § 472 BGB zwingend Anwendung finde, und der nach der Ausübung des Vorkaufsrechts entstehenden Berechtigung an dem Auflassungsanspruch, den die Berechtigten als Gesamtgläubiger nach § 428 BGB, als Bruchteilsberechtigte gem. § 420 BGB und als Mitberechtigte gem. § 432 BGB

innehaben könnten. Demnach sei gem. § 47 Abs. 1 GBO in das Grundbuch lediglich einzutragen, dass § 472 BGB auf das Vorkaufsrecht Anwendung findet. Eine Angabe des durch die Vorkaufsrechtsausübung zustande gekommenen Gemeinschaftsverhältnisses könne dagegen nicht verlangt werden (Hügel/Reetz, GBO, 3. Aufl. 2016, § 47 Rn. 6; BeckOK-GBO/Hügel, 36. Ed. Std.: 1.6.2019, § 47 Rn 6-6d, der ebenfalls auf BGH FGPrax 2017, 54 verweist; s. auch Keller, in: KEHE, GBO, 8. Aufl. 2019, § 47 Rn. 11; Meikel/Böhringer, GBO, 11. Aufl. 2015, § 47 Rn. 166; Franck, in: Kersten/Bühling, Praxis der freiwilligen Gerichtsbarkeit, 26. Aufl. 2019, § 62 Rn. 26).

Anders als die Literatur setzt die Rechtsprechung sich nicht ausdrücklich mit der aufgeworfenen Frage auseinander, scheint jedoch die Eintragung eines Hinweises auf § 472 BGB für möglich zu halten. Der BGH setzt in seiner Entscheidung aus dem Jahre 1997 (NJW 1997, 3235) ebenso wie das LG Saarbrücken (BeckRS 2009, 89463) die Zulässigkeit einer Eintragung in das Grundbuch mit dem Inhalt, dass § 472 BGB (§ 513 BGB a. F. in der Entscheidung des BGH) Anwendung findet, voraus. Eine neuere Entscheidung des BGH (FGPrax 2017, 54) wird zwar auch von der ablehnenden Literaturmeinung zitiert, befasst sich jedoch nicht unmittelbar mit der Zulässigkeit eines Hinweises auf § 472 BGB. Vielmehr erörtert das Gericht primär die Frage, ob auch eine gemeinschaftliche Berechtigung nach § 428 BGB materiell-rechtlich zulässig sei. Dies wird letztlich verneint. Anschließend stellt der BGH allerdings fest, dass das eingetragene Vorkaufsrecht dennoch nicht wegen inhaltlicher Unzulässigkeit gelöscht werden müsse. Vielmehr sei statt des eingetragenen Vorkaufsrechts in Gesamtberechtigung nach § 428 BGB ein Vorkaufsrecht mit gemeinschaftlicher Berechtigung nach § 472 BGB entstanden. Eine Eintragung der Berechtigung nach § 472 BGB sei nicht erforderlich, da diese sich schon unmittelbar aus dem Gesetz (§§ 1098 Abs. 1, 472 BGB) ergebe. Zusammengenommen könnten die beiden vorgenannten Entscheidungen so verstanden werden, dass eine klarstellende Eintragung von § 472 BGB für das Gemeinschaftsverhältnis zulässig, aber nicht zwingend notwendig ist.

Dieser Ansicht der Rechtsprechung würden wir uns anschließen und dementsprechend die Auffassung des Grundbuchamtes als unzutreffend betrachten.