

**Gutachten des Deutschen Notarinstituts**

**Abruf-Nr.: 183844**

**letzte Aktualisierung: 18. Oktober 2021**

**BGB § 469, 463**

**Auskunftspflicht des Vorkaufsberechtigten; Einsicht in Teilungserklärung; Besichtigungsrecht**

**I. Sachverhalt**

Im Rahmen der Durchführung eines Kaufvertrages über eine mit einem Vorkaufsrecht belastete Eigentumswohnung wünscht der Vorkaufsberechtigte während der noch laufenden Ausübungsfrist Auskunft bzw. Einsichtnahme in die Teilungserklärung. Der Verkäufer hat der Überlassung einer Kopie der Teilungserklärung widersprochen.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs der Eigentumswohnung ist ein 1/8-Miteigentumsanteil an einem Garagengrundstück eingetragen, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der unmittelbar zur südlichen Grundstücksgrenze gelegenen Garage.

Grundlage dieser Eintragung war ein zwischen dem Eigentümer der jetzt verkauften Eigentumswohnung und dem Eigentümer der im gleichen Hause befindlichen Einliegerwohnung vor einem Gericht geschlossener Vergleich, mit dem der Streit über die Rechte an der Garage beigelegt wurde. Der Vorkaufsberechtigte wünscht insoweit Überlassung eines Lageplans bzw. einer Kopie des geschlossenen Vergleichs zwecks Feststellung der genauen Lage der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Garage.

**II. Frage**

Ist das Verlangen des Vorkaufsberechtigten begründet?

**III. Zur Rechtslage**

**1. Auskunftsrecht des Vorkaufsberechtigten**

§ 469 Abs. 1 S. 1 BGB verpflichtet den Vorkaufsverpflichteten, den Vorkaufsberechtigten über den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrages unverzüglich zu benachrichtigen und ihm diesen mitzuteilen. Die Norm begründet im Grundsatz nur einen Anspruch darauf, den Inhalt des jeweils geschlossenen Vertrages zu erfahren. In Literatur und Rechtsprechung ist allerdings darüber hinausgehend anerkannt, dass dem Vorkaufsberechtigten ein weitergehendes Auskunftsrecht zustehen kann, um Kenntnis über die verkaufte Sache zu erlangen (RGZ 108, 66, 67; RGZ 108, 91, 96; BeckOGK-BGB/Daum, Std.: 1.1.2021, § 469 Rn. 12; BeckOK-BGB/Faust, 57. Ed. 2021, § 469 Rn. 5; Staudinger/Schermaier, BGB, 2013, § 469 Rn. 10; stark einschränkend aber MünchKommBGB/Westermann,

8. Aufl. 2019, § 469 Rn. 4; gänzlich ablehnend Soergel/Wertenbruch, BGB, 13. Aufl. 2009, § 469 Rn. 2, der lediglich einer Aufklärungspflicht über Mängel annimmt). Das Reichsgericht hat allgemein einen Anspruch auf Mitteilung aller Umstände, die für die Entschließung des Vorkaufsberechtigten darüber, ob er das ihm zustehende Recht ausüben will, bedeutsam sind, anerkannt (RGZ 66, 67). In der Literatur wird zudem ein Recht auf Besichtigung des Gegenstandes postuliert (BeckOGK-BGB/Daum, § 469 Rn. 12; Staudinger/Schermaier, § 469 Rn. 10). Darüber hinaus wird teilweise sogar vertreten, dass bei einem Unternehmenskaufvertrag dem Vorkaufsberechtigten ein Anspruch auf Gewährung einer sog. *Due Diligence* zustehe (so Schwerdtfeger/Kreuzer, BB 1998, 1801; dagegen aber Soergel/Wertenbruch, § 469 Rn. 2).

## 2. Anwendung auf den Fall

Wendet man die dargestellten Grundlagen auf den mitgeteilten Sachverhalt an, so dürfte sich u. E. das jeweilige Verlangen des Vorkaufsberechtigten wohl als begründet erweisen.

### a) Anspruch auf Überlassung des Lageplans

Das Reichsgericht hat die Vorlage eines entsprechenden Lageplans, aus dem sich die konkrete Lage des Kaufgegenstandes ergibt, als notwendigen Inhalt der Mitteilung gem. § 469 Abs. 1 BGB anerkannt, soweit der Berechtigte ein entsprechendes Verlangen stellt (RGZ 108, 91, 96). Dies deckt sich auch mit der kurz zuvor ergangenen Rechtsprechung des Reichsgerichts, wonach sämtliche wesentliche Unterlagen, die für die Entscheidung darüber, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, von Relevanz sind, dem Vorkaufsberechtigten übergeben werden müssen (RGZ 108, 66, 67). Ein derartiger Anspruch erscheint auch in der Sache erforderlich, weil andernfalls der Vorkaufsberechtigte nicht erkennen kann, worauf sich der Kauf bezieht, weshalb für ihn nicht sämtliche *essentialia negotii* des Vertrages nachvollziehbar werden. Hierzu ist es nämlich erforderlich, dass der Berechtigte weiß, was exakt Gegenstand des Vertrages ist.

Eine Übersendung des Lageplans erschiene wohl nur dann überflüssig, wenn der verkaufte Gegenstand (inklusive der geschuldeten Bebauung) exakt durch die Urkunde bezeichnet ist, da dann stets diese, im Kaufvertrag bezeichnete, Sache geschuldet ist, sodass es nicht darauf ankommen kann, ob der Berechtigte in der Tat Eigentümer oder ausschließlich Nutzungsberechtigter dieser Fläche ist. Für den Inhalt des Kaufvertrages kommt es nur auf die schuldrechtliche Vereinbarung an. Ist eine solche exakte Beschreibung in der Urkunde allerdings nicht gewährleistet, muss dem Vorkaufsberechtigten nach unserer Auffassung ein entsprechender Lageplan überlassen werden, der die Lage des Kaufgegenstandes bezeichnet.

Die einschränkende Auffassung von *Westermann* (MünchKommBGB/Westermann, § 469 Rn. 4), wonach derartige Unterlagen nur dann gefordert werden können, wenn sich der Gegenstand seit Einräumung des Vorkaufsrechts verändert hat, ist in dieser Form nicht überzeugend. Sie verkennt nämlich, dass der ursprüngliche Begründer des Vorkaufsrechts und der jetzige Berechtigte nicht identisch sein müssen, weshalb eine derartig schematische Abgrenzung nicht angezeigt ist. Einzig, soweit der ursprüngliche Vorkaufsberechtigte und der jetzige Berechtigte noch identisch sind und der Gegenstand nicht verändert wurde, lässt sich ein entsprechendes Einsichtsrecht verneinen, weil dann der Vorkaufsberechtigte keine weitergehenden Kenntnisse erlangen kann als ihm bereits zur Verfügung stehen. Hat er sich ursprünglich auf die Ungewissheit bei der

Begründung des Vorkaufsrechts eingelassen, muss er sich daran auch festhalten lassen, sodass es nicht entscheidend ist, ob er sich zur Begründung des Rechts vormals die entsprechenden Pläne hat vorlegen lassen. Hat er damals darauf verzichtet, dürfte ihm auch jetzt kein weitergehendes Einsichtsrecht zustehen, weil es nicht angezeigt sein dürfte, ihn jetzt von einer Ungewissheit, die er ursprünglich selbst akzeptiert hat, zu befreien. Ob diese Voraussetzungen allerdings vorliegen, kann als Tatfrage diesseits nicht beantwortet werden.

#### **b) Anspruch auf Einsicht in die Teilungserklärung**

Auch hinsichtlich der Einsicht in die Teilungserklärung wird man mit vergleichbaren Argumenten einen Auskunftsanspruch zu bejahen haben. Nur durch die Teilungserklärung kann der Vorkaufsberechtigte Art und Umfang des Sondereigentums in vollem Umfang erkennen und sich daher ein zutreffendes Bild vom Gegenstand des Kaufvertrages machen. Legt man die Rechtsprechungslinie des Reichsgerichts zugrunde, handelt es sich ebenfalls um wesentliche Informationen, die für den Vorkaufsberechtigten von Belang sind, um entscheiden zu können, ob er von seiner Befugnis Gebrauch machen will. Insoweit dürften keine bedeutsamen Unterschiede zur Behandlung des Lageplans bestehen, sodass der Anspruch auch nur dann ausgeschlossen sein kann, wenn Art und Umfang des Sondereigentums schon Vorkaufsberechtigten bereits deshalb bekannt sind oder sein müssten, weil er bereits der ursprüngliche Berechtigte war und sich der Gegenstand seit Begründung des Vorkaufsrechts nicht mehr verändert hat.

#### **c) Konsequenzen für den Notar**

Unabhängig davon, wie man allerdings die Rechtsfrage in Bezug auf das Bestehen des Auskunftsanspruchs entscheidet, handelt es sich jedenfalls um keine Verpflichtung des Notars. Der Auskunftsanspruch des Vorkaufsberechtigten ist grundsätzlich durch den Vorkaufsverpflichteten zu erfüllen, sodass auch dieser im Zweifel verpflichtet ist, die weitergehenden Informationen dem Vorkaufsberechtigten zur Verfügung zu stellen (vgl. dazu BeckOGK-BGB/Daum, § 469 Rn. 12). Daher muss allein der Vorkaufsverpflichtete den jeweiligen Anspruch erfüllen, sodass der Notar weder verpflichtet noch berechtigt ist, eigenständig Unterlagen an den Vorkaufsberechtigten zu überlassen. Es ist vielmehr am Verkäufer, die Entscheidung zu treffen, ob er derartige Unterlagen überlassen will oder ggf. im Wege eines gerichtlichen Rechtstreits die Berechtigung des Vorkaufsberechtigten hinsichtlich der Überlassung entsprechender Unterlagen zu klären.

Auch aus § 133 GBO ergibt sich keine abweichende Beurteilung. Zwar sind Notare nach dieser Vorschrift befugt, Personen, die ihnen ein berechtigtes Interesse nach § 12 GBO darlegen, Einsicht in das Grundbuch zu gewähren; dies schließt nach überwiegender Ansicht allerdings die Einsicht in die Grundakten, insbes. die Eintragungsbewilligungen nicht ein (Mai, notar 2015, 98, 100). Daher kommt es nicht darauf an, ob die Ausübungsbefugnis hinsichtlich des Vorkaufsrechts ein berechtigtes Interesse bietet, was wohl zu bejahen sein dürfte (s. zur Berechtigung von Kaufinteressenten BeckOK-GBO/Wilsch, 41. Ed. 2021, § 12 Rn. 65). Der Vorkaufsberechtigte müsste sich mithin stets selbst an das Grundbuchamt wenden, um die entsprechende Auskunft zu erhalten und kann hierzu nicht auf § 133 GBO zurückgreifen. Dem Notar steht kein originäres Recht zu, dem Auskunftssuchenden Einsicht in die Grundakten und die Eintragungsbewilligungen zu gewähren. Er könnte

daher ausschließlich als Bote oder Stellvertreter für den Vorkaufsberechtigten tätig werden und dessen Rechte gegenüber dem Grundbuchamt ausüben, um auf diese Weise die entsprechenden Unterlagen zu erhalten. Eine eigenständige Offenbarungspflicht oder ein Offenbarungsrecht hat der Notar gegenüber dem Vorkaufsberechtigten aber keinesfalls.