Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 185526

letzte Aktualisierung: 01. April 2022

VermG § 20; BGB § 563

Unvererblichkeit eines vermögensrechtlichen Vorkaufsrechts; Ausübung des Vorkaufsrechts nach Versterben eines von mehreren Berechtigten

I. Sachverhalt

Der Verkäufer ist Eigentümer eines ca. 3600qm großen Grundstücks, welches zu DDR-Zeiten in drei Teilflächen „parzelliert“ (es wurde keine Vermessung vorgenommen) und dann drei verschiedenen Nutzungsberechtigten als Kleingarten durch den damaligen staatlichen Verwalter zugewiesen wurde.

Für dieses Grundstück wurde ein Restitutionsanspruch angemeldet, welchem auch stattgegeben worden ist. Auf diesem Wege wurde der heutige Verkäufer Grundstückseigentümer. Auf Ersuchen des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen wurde jedoch gleichzeitig ein Vorkaufsrecht nach § 20 VermG für zwei der Parzellennutzer in das Grundbuch eingetragen, ohne nähere Angaben zum Beteiligungsverhältnis und zum Umfang der Nutzungsflächen.

Der Eigentümer möchte das Grundstück insgesamt an einen Dritten verkaufen und trägt vor, dass einer der eingetragenen Vorkaufsberechtigten bereits verstorben ist (dessen Vorkaufsrecht dürfte nach gemäß § 20 Abs. 7 VermG damit erloschen sein).

Der verbleibende Vorkaufsberechtigte nutzt seine Parzelle weiter, diese macht ein Drittel der Grundstücksgesamtfläche aus. Er hat dem Eigentümer signalisiert, dass er durchaus geneigt sei, für seine Parzelle das Vorkaufsrecht auszuüben, was jedoch eine Vermessung der Teilflächen voraussetzen würde.

II. Fragen

Inwieweit ist ein Vorkaufsrecht nach § 20 VermG ausübbar, das an einem Flurstück für zwei Pächter eingetragen wurde, die jeweils Teilflächen des Grundstücks nutzten bzw. nutzen und von denen einer bereits verstorben ist?

III. Zur Rechtslage

Im Folgenden unterstellen wir in tatsächlicher Hinsicht aufgrund des mitgeteilten Sachverhalts, der von *einem* eingetragenen Vorkaufsrecht für zwei Nutzer spricht, dass es sich nicht um *mehrere* am 25.12.1993 bereits bestehende Vorkaufsrechte für jeden der beiden Nutzer handelt, sodass das Vorkaufsrecht somit nicht nach § 20 VermG in der vor dem Inkrafttreten des Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes – RegVBG – (BGBl. I 1993, 2182, 2223 ff.) geltenden Fassung

eingetragen worden ist. Ein vor diesem Datum begründetes Vorkaufsrecht bezieht sich nach dem inzwischen aufgehobenen Art. 19 Abs. 9 S. 2 RegVBG, nunmehr nach § 41 Abs. 7 S. 2 VermG nur auf die tatsächlich von dem jeweiligen Berechtigten genutzte Teilfläche, wenn der Eigentümer das Grundstück entsprechend teilt und wenn sich das Miet- oder Nutzungsverhältnis auf nicht mehr als 50 % der Gesamtfläche des zurückübertragenen Grundstücks erstreckt. Auf diese Weise kann der Eigentümer ein bereits bestehendes Vorkaufsrecht einschränken (Kiethe, in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, Std.: September 2020, § 20 VermG Rn. 5; Plesse, in: Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, VermG, Loseblattkommentar, Std.: September 2020, § 20 Rn. 24). Diese Möglichkeit besteht für ab diesem Datum nach neuerer Fassung des § 20 Abs. 3 u. 4 VermG eingetragene Vorkaufsrechte hingegen nicht (dazu sogleich). Dieser Umstand ist in tatsächlicher Hinsicht daher noch einmal zu überprüfen.

1. Allgemeines zum Vorkaufsrecht nach § 20 VermG

Bei dem **Vorkaufsrecht gem. § 20 VermG** handelt es sich um ein Vorkaufsrecht, welches Mietern und Nutzern von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Grundstücken für Erholungszwecke, die der staatlichen Verwaltung i. S. d. § 1 Abs. 4 VermG unterlagen oder auf die ein Anspruch auf Rückübertragung besteht, auf Antrag eingeräumt wurde, wenn das Miet- oder Nutzungsverhältnis am 29.9.1990 bestanden hat und im Zeitpunkt der Entscheidung über den Antrag fortbestand (§ 20 Abs. 1 S. 1 VermG).

Dieses Vorkaufsrecht entsteht, wenn der Bescheid, mit dem dem Antrag auf Einräumung des Vorkaufsrechts stattgegeben wurde, unanfechtbar geworden und die Eintragung im Grundbuch erfolgt ist (§ 20 Abs. 6 S. 1 VermG). Es gilt nur für den Fall des ersten Verkaufs (§ 20 Abs. 6 S. 2 VermG) und ist **nicht übertragbar und nicht vererblich** (§ 20 Abs. 7 S. 1 VermG). Es erlischt mit der Beendigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses (§ 20 Abs. 7 S. 2 VermG).

Von diesen und den weiteren in § 20 VermG genannten Besonderheiten abgesehen, handelt es sich bei dem Vorkaufsrecht nach § 20 VermG um ein gewöhnliches (subjektiv-persönliches dingliches) Vorkaufsrecht, für welches grundsätzlich die Vorschriften des BGB über Vorkaufsrechte gelten (§ 20 Abs. 8 VermG). Es bestehen daher, insbesondere was die Löschung des Vorkaufsrechts angeht, keine Besonderheiten zu den sonstigen Vorkaufsrechten.

2. Überwiegensprinzip gemäß § 20 Abs. 3 VermG nur bei Einräumung des Vorkaufsrechts

Wenn sich das Miet- oder Nutzungsverhältnis lediglich auf die Teilfläche eines Grundstücks bezieht, besteht nach § 20 Abs. 3 S. 1 VermG der Anspruch auf *Einräumung* des Vorkaufsrechts nur dann, wenn die **betroffene Teilfläche mehr als 50 % der Grundstücksgesamtfläche** umfasst (sog. **Überwiegensprinzip**). In diesem Fall kann das Vorkaufsrecht allerdings nur **am Gesamtgrundstück eingeräumt** werden (§ 20 Abs. 3 S. 2 VermG). Zur Ermittlung des nach § 20 Abs. 3 S. 1 VermG maßgeblichen 50 %-Anteils sind mehrere, an verschiedene Mieter oder Nutzer überlassene Teilflächen zusammenzurechnen. Korrespondierend bestimmt § 20 Abs. 4 S. 1 VermG, dass mehreren Anspruchsberechtigten, also auch mehreren Teilflächennutzern, in Bezug auf das Grundstück im Rechtssinne das Vorkaufsrecht nur gemeinschaftlich zusteht (Plesse, § 20 Rn. 26; Kinne, in: Rädler/Raupach/Bezenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, Loseblattkommentar, Std.: Dezember 2004, § 20 VermG Rn. 22; Kiethe, § 20 VermG Rn. 55).

Zu beachten ist insofern aber, dass sich § 20 Abs. 3 und 4 VermG allein auf die Einräumung des Vorkaufsrechts bezieht. **Für die Ausübung des Vorkaufsrechts gilt das Überwiegensprinzip** des § 20 Abs. 3 VermG somit gerade **nicht**. Für die Ausübung des mehreren Nutzungsberechtigten gemäß § 20 Abs. 3 und 4 VermG gemeinschaftlich zustehenden Vorkaufsrechts gilt über den Verweis in § 20 Abs. 8 VermG die Vorschrift des **§ 472 BGB**. Das mehreren Nutzern gemeinschaftlich zustehende Vorkaufsrecht kann danach **nur im Ganzen ausgeübt** werden. Da § 20 Abs. 4 für das mehreren Nutzern gemeinschaftlich zustehende Vorkaufsrecht kein spezielleres Anteilsverhältnis regelt, gilt für diese mehreren Berechtigten das BGB-Gemeinschaftsrecht (§§ 741 ff BGB).

3. Erlöschen des Vorkaufsrechts aufgrund Todes eines vorkaufsberechtigten Nutzers

Wie bereits erwähnt, ist das Vorkaufsrecht nach § 20 VermG nicht übertragbar und nicht vererblich (§ 20 Abs. 7 S. 1 VermG) und erlischt zudem mit der Beendigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses (§ 20 Abs. 7 S. 2 VermG). Denn da das Vorkaufsrecht nach § 20 VermG dem Mieter oder Nutzer lediglich einen Ausgleich dafür gewähren soll, dass ihm durch die Rückübertragung des Eigentums oder die Aufhebung der staatlichen Verwaltung ein neuer (u. U. unbequemer) Vertragspartner aufgezwungen wird, ist es eng mit der Person des Mieters oder Nutzers verbunden und soll ihm daher nur persönlich zustehen (vgl. hierzu Plesse, § 20 Rn. 38).

Gleichwohl erlischt das Vorkaufsrecht nicht stets mit Tod des Vorkaufsberechtigten. Denn gemäß § 20 Abs. 7 S. 4 VermG bleibt § 563 Abs. 1 u. 2 BGB unberührt. Gemäß § 563 Abs. 1 BGB tritt mit dem Tod des Mieters der Ehegatte oder Lebenspartner, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, in das Mietverhältnis ein. Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese gemäß § 563 Abs. 2 S. 1 BGB mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder Lebenspartner eintritt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt (§ 563 Abs. 2 S. 2 BGB). Dasselbe gilt gemäß § 563 Abs. 2 S. 3 BGB für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

Liegt ein Fall des § 563 Abs. 1 oder 2 BGB vor, ordnet die Sondervorschrift des § 20 Abs. 7 S. 4 VermG das Fortbestehen des Mietverhältnisses an mit der Folge, dass infolge des Eintritts der nächsten Familienangehörigen in das Mietverhältnis auch das Vorkaufsrecht nicht erlöschen würde (Kiethe, § 20 VermG Rn. 108). Ob dieser Tatbestand bezüglich des verstorbenen Nutzers in persönlicher Hinsicht hier erfüllt ist, lässt sich dem mitgeteilten Sachverhalt nicht entnehmen, kann nach hier vertretener Ansicht (dazu sofort) vorliegend jedoch im Ergebnis dahinstehen.

Zu beachten ist, dass § 563 Abs. 1 und 2 BGB – der auch für vor dem 3.10.1990 in der ehemaligen DDR geschlossene Verträge anwendbar ist (Staudinger/Rolfs, BGB, 2021, § 563 Rn. 4) – nach dem Zweck der Norm und ihrer systematischen Stellung im Gesetz ausschließlich für Mietverträge über alle Arten von Wohnraum, einschließlich der in § 549 Abs. 2 und Abs. 3 bezeichneten, gilt (vgl. nur BeckOGK-BGB/Wendtland, Std.: 1.1.2022, § 563 Rn. 4, 5; MünchKommBGB/Häublein, 8. Aufl. 2020, § 563 Rn. 3). Für andere Nutzungsverhältnisse, insbesondere für Pachtverträge gilt die Norm demgegenüber nicht (vgl. BeckOGK-BGB/Schlinker, Std.: 1.2.2022, § 581 Rn. 5; Staudinger/Schaub, BGB, 2018, § 581 Rn. 141, 143, 483, der zudem auf die Vorschrift des § 12 Abs. 2 BKleinG hin-

weist, die allein für Kleingärten im Sinne des BKleinG bei gemeinschaftlich geschlossenem Kleingartenpachtvertrag ein Eintrittsrecht für Ehegatten und Lebenspartner vorsieht).

Daran ändert u. E. auch die Vorschrift des § 20 Abs. 7 S. 4 VermG nichts. Denn der Wortlaut dieser Norm („bleibt unberührt“) enthält keine Ausnahme von dem in § 20 Abs. 7 S. 1 u. 2 VermG normierten Grundsatz, sondern stellt lediglich klar, dass in den Fällen des § 563 Abs. 1 u. 2 BGB – und somit bei Wohnraummietverträgen – das Vorkaufsrecht mangels Beendigung des Mietverhältnisses nicht erlischt. Insofern ist die Vorschrift gar als überflüssig bezeichnet worden (Plesse, § 20 Rn. 41).

In der Literatur finden sich insofern jedoch ungenaue Formulierungen, als zum einen zwar ausgeführt wird, dass eine Beendigung des Miet- *oder Nutzungsverhältnisses* bei Eintritt nächster Familienangehöriger nicht vorliege, sodann aber allein von einem Eintritt in das *Mietverhältnis* und von dem verstorbenen *Mieter*, somit gerade nicht von sonstigen *Nutzungsverhältnissen* und *Nutzern* gesprochen wird (so Kiethe, § 20 Rn. 108; Säcker/Busche, VermG, 1995, § 20 Rn. 20; keine über die Wiedergabe des Gesetzeswortlauts hinausgehende Ausführungen hierzu finden sich bei Kinne, § 20 VermG Rn. 32; Heilmann, Das Vorkaufsrecht nach § 20 Vermögensgesetz, 1995, 81; Böhringer, BWNotZ 2007, 1, 4; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 4197).

Soweit ein Teil der Literatur somit eine § 563 Abs. 1 und 2 BGB entsprechende Eintrittsmöglichkeit auch in andere Nutzungsverhältnisse andeutet, verkennt diese u. E. jedoch, dass § 20 Abs. 7 S. 4 VermG über die erwähnte bloße Klarstellung hinaus § 563 Abs. 1 u. 2 BGB gerade nicht bezüglich aller ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 20 VermG vermittelnder Nutzungsverhältnisse für entsprechend anwendbar erklärt (wie hier im Ergebnis wohl auch Plesse, § 20 Rn. 40 f.). U. E. kommt daher ein Fortbestand des Vorkaufsrechts nach § 20 VermG allein bei Eintritt nächster Familienangehöriger in *Wohnraummietverhältnisse* in Betracht, nicht jedoch bei anderen Nutzungsverhältnissen wie den hier vorliegenden Pacht- bzw. Nutzungsverträgen über Kleingärten.

Im Ergebnis ist nach hier vertretener Ansicht das Vorkaufsrecht des verstorbenen Nutzers daher mit seinem Tod erloschen. Jedoch müssen wir darauf hinweisen, dass diese Frage – soweit ersichtlich – bisher noch nicht Gegenstand der Rechtsprechung geworden ist und die Rechtslage daher letztlich als noch nicht vollständig geklärt gelten muss.

4. Ausübung des Vorkaufsrechts durch den verbliebenen vorkaufsberechtigten Pächter

Über den Verweis in § 20 Abs. 8 VermG gilt § 472 S. 2 BGB. Ist das Vorkaufsrecht für *einen* der Berechtigten erloschen oder übt einer von ihnen sein Recht *nicht* aus, so sind nach dieser Vorschrift die übrigen Berechtigten berechtigt, das Vorkaufsrecht im Ganzen auszuüben. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass wenn – wie hier vertreten – das Vorkaufsrecht des verstorbenen Nutzers erloschen sein sollte, der verbliebene Pächter das Vorkaufsrecht für das gesamte Grundstück gleichwohl noch ausüben könnte.

Insofern kann der verbliebene vorkaufsberechtigte Pächter das Vorkaufsrecht nur an dem gesamten Grundstück und nicht nur an der von ihm genutzten Teilfläche ausüben (vgl. Plesse, § 20 Rn. 20-22; Kinne, § 20 Rn. 20-22; Kiethe, § 20 Rn. 65). Etwas Anderes würde – wie anfangs erwähnt – nur dann gelten, wenn es sich um mehrere, vor dem 25.12.1993 eingetragene Vorkaufsrechte handelte und der Verkäufer das Grundstück teilt.