

letzte Aktualisierung: 8.3.2019

KG, Beschl. v. 12.6.2018 – 1 W 149/18

BGB §§ 433, 463, 470, 1094, 1097 Abs. 1 S. 1; VermG § 20

Kein Erlöschen des Vorkaufsrechts bei schenkweiser Übertragung des Grundstücks

Das Vorkaufsrecht nach § 20 VermG erlischt nicht durch eine schenkweise Übertragung des Grundstückseigentums. § 1097 Hs 1 BGB ist insofern weder direkt noch analog anwendbar. (Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Informationen zur Entscheidung:

Rechtssatz: BGB § 1097 Hs. 1; VermG § 20

Ein Vorkaufsrecht nach § 20 VermG erlischt durch die schenkweise Übertragung des Grundstückseigentums nicht; § 1097 Hs. 1 BGB findet keine Anwendung.

Kammergericht, 1. Zivilsenat

Beschluss vom 12. Juni 2018

- 1 W 149 + 150/18 -



Kammergericht

Beschluss

Geschäftsnummer: 1 W 149 + 150/18
■■■

In der Grundbuchsache

betreffend die im Grundbuch des Amtsgerichts ■■■ verzeichneten Grundstücke

Beteiligte:

hat der 1. Zivilsenat des Kammergerichts auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) gegen die Eintragung der Amtswidersprüche vom ■■■ 2018 gegen die Löschung der Vorkaufsrechte in Abt. II lfd. Nr. 1 durch den Vorsitzenden Richter am Kammergericht Seifert und die Richterinnen am Kammergericht Muratori und Dr. Rieger am 12. Juni 2018 beschlossen:

Die Beschwerde wird auf Kosten der Beteiligten zu 1) und 2) nach einem Wert von 85.000 € zurückgewiesen.

Gründe:

Es bedarf keiner Erörterung, ob die – gemäß §§ 71 ff. GBO statthafte – Beschwerde der Beteiligten zu 2) mangels Beschwerdeberechtigung unzulässig ist. Die Beschwerde der Beteiligten zu 2) sowie die zulässige Beschwerde der Beteiligten zu 1) sind jedenfalls nicht begründet. Das Grundbuchamt hat die Amtswidersprüche zu Recht gemäß § 53 Abs. 1 S. 1 GBO eingetragen.

Es hat die Löschung der Pos. II/1 am ■■■ 2018 unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen. Die Voraussetzungen für die Löschung der Vorkaufsrechte sind (weiterhin) nicht erfüllt. Eine Löschungsbewilligung des Beteiligten zu 3) nach § 19 GBO liegt nicht vor. Es ist auch nicht gemäß § 22 Abs. 1 S. 1, § 29 Abs. 1 GBO nachgewiesen, dass die Vorkaufsrechte, die nach § 20 VermG am ■■■ 1994 bzw. ■■■ 1995 gebucht wurden, erloschen sind. Das folgt insbesondere nicht aus dem Umstand, dass die damalige Eigentümerin ■■■ das Eigentum an den Grundstücken 1997 auf die Beteiligte zu 1) übertragen hat. Der Übertragung lag ausweislich der notariellen Verhandlung vom ■■■ 1995 (UR-Nr. ■■/1995 des Notars ■■■) eine Schenkung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge zu Grunde. Die Schenkung ist kein „Fall des ersten Verkaufs“, für den das Vorkaufsrecht gemäß § 20 Abs. 6 S. 2 VermG (nur) gilt.

Wie auch aus der Formulierung in § 20 Abs. 6 S. 3 VermG („Abschluss des Kaufvertrages“) folgt, ist gemäß § 20 Abs. 8 VermG i.V.m. § 463 BGB ein Vorkaufsfall nur gegeben, wenn der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über das Grundstück schließt. Eine Schenkung (§ 516 BGB) ist kein Kaufvertrag (§ 433 BGB). Entgegen der Ansicht der Beteiligten zu 1) und 2) wird auch bei einem dinglichen Vorkaufsrecht nach § 1094 BGB nicht angenommen, dieses erlösche nach einer Schenkung (oder auch einem Verkauf i.S.v. § 470 BGB i.V.m. § 1098 Abs. 1 S. 1 BGB), weil in der Schenkung (oder in dem Verkauf an einen gesetzlichen Erben) ein Vorkaufsfall liege, bei dem das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt worden sei bzw. habe ausgeübt werden können. Vielmehr erlischt das Vorkaufsrecht nur deshalb und erst mit der Eigentumsübertragung, weil nach dem Eigentumsübergang auf einen Sonderrechtsnachfolger ein Verkauf durch den Eigentümer i.S.v. § 1097 Hs. 1 BGB nicht mehr gegeben sein kann (BGH, NJW 2016, 3242, Rn. 11; Senat, KGJ 40, 133, 134; OLG Düsseldorf, DNotZ 2013, 203, 205; OLG Zweibrücken, NJW-RR 2000, 94; OLG Stuttgart, DNotZ 1998, 305, 307 f.; Staudinger/Schemaier, BGB, Bearb. 2017, § 1097 Rn. 14). Gemäß § 1097 Hs. 1 BGB beschränkt sich das Vorkaufsrecht auf den Fall des Verkaufs durch den Eigentümer, welchem das Grundstück zur Zeit der Bestellung gehört, oder durch seinen Erben als Gesamtrechtsnachfolger.

§ 1097 Hs. 1 BGB gilt für das Vorkaufsrecht nach § 20 VermG nicht. Es kann dahin stehen, ob die Vorschrift auf ein gesetzliches Vorkaufsrecht selbst dann keine Anwendung findet, wenn das Gesetz auf § 1097 BGB Bezug nimmt (vgl. BayObLGZ 1965, 153, 158). § 20 Abs. 8 VermG nimmt die Vorschrift von den Verweisungen auf das Bürgerliche Gesetzbuch aus. § 1097 Hs. 1 BGB ist

auch nicht entsprechend auf das Vorkaufsrecht nach dem Vermögensgesetz anzuwenden. Für eine Analogie fehlt es sowohl an einer unbeabsichtigten Gesetzeslücke als auch an der Vergleichbarkeit der Sachverhalte. § 20 VermG bezweckt einen sozialverträglichen Ausgleich zwischen den durch die Rückübertragung des Eigentums oder Aufhebung der staatlichen Verwaltung Begünstigten und den Nutzern, die vor Inkrafttreten des Vermögensgesetzes bereits ein Nutzungsrecht inne hatten, auf den Bestand dieses Rechts vertraut und im Hinblick hierauf Investitionen getätigt oder ein entsprechendes Affektionsinteresse entwickelt haben (BVerwG, ZOV 1999, 392). Dieses Vorkaufsrecht ist weder übertragbar noch vererblich und erlischt mit dem Nutzungsrecht (§ 20 Abs. 7 S. 1 und 2 VermG). Für den Interessensausgleich ist es unerheblich, ob der Eigentümer oder ein von ihm Beschenkter das Grundstück verkauft. Die Erwägungen, die den Gesetzgeber zu der Beschränkung des § 1097 Hs. 1 BGB veranlasst haben (vgl. dazu Amann, NotBZ 2016, 161, 164 ff.), sind auf die spezielle Regelung des § 20 VermG nicht übertragbar.

Aus den zuvor genannten Gründen ist auch überwiegend wahrscheinlich, dass das Grundbuch durch die Eintragung der Lösungsvermerke unrichtig i.S.v. § 894 BGB geworden ist.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 84 FamFG. Die Wertfestsetzung beruht auf §§ 36 Abs. 1, 51 Abs. 1, 61 Abs. 1 GNotKG. Dabei ist von dem auf ca. ■■ €/qm geschätzten Grundstückswert wegen des Amtswiderspruchs als Verfahrensgegenstand nur 1/4 berücksichtigt worden. Die Rechtsbeschwerde war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 S. 1 GBO nicht vorliegen.