

### Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Fax-Abruf-Nr.: 92155#

letzte Aktualisierung: 18. August 2009

### ZVG §§ 180 ff.; BGB §§ 463, 471, 1094

### Vorkaufsrechte an Miteigentumsanteilen bei Teilungsversteigerung

## I. Sachverhalt

An einem Grundstück besteht eine Eigentümergemeinschaft zweier Schwestern, jede ist Miteigentümerin zu 1/2. Die Teilungsversteigerung wird beantragt. Jede hat ein dingliches (übertragbares und vererbliches) Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle am Anteil der anderen.

## II. Frage

Können die Vorkaufsrechte gegenüber dem Ersteigerer (einzeln und gemeinsam) ausgeübt werden, obwohl die Anteile nach Versteigerung „untergehen“?

## III. Zur Rechtslage

### 1. Schicksal eines nur an einem Miteigentumsanteil lastenden Vorkaufsrechts bei der Teilungsversteigerung

Nach § 182 Abs. 1 ZVG sind in das geringste Gebot nur die Rechte aufzunehmen, die den Anteil des Antragstellers, also des betreibenden Miteigentümers, belasten. Die Belastungen an anderen Miteigentumsanteilen finden nur insoweit Berücksichtigung, als sie derartigen Rechten vorgehen oder gleichstehen. Dies erklärt sich daraus, dass das Recht eines jeden Miteigentümers auf Aufhebung der Gemeinschaft zeitgleich mit der Begründung des Miteigentums entsteht. Es darf daher durch die spätere Belastung eines einzelnen Miteigentumsanteils eines anderen Miteigentümers nicht beeinträchtigt werden (Stöber, ZVG, 19. Aufl. 2009, § 182 ZVG Anm. 2.2, 2.3, 2.8). Mit dem Zuschlag erlöschen daher andere Vorkaufsrechte gem. § 52 Abs. 1 S. 2 ZVG. Fallen die Vorkaufsrechte gem. § 182 ZVG also nicht in das geringste Gebot, sind sie mit dem Zuschlag untergegangen, so dass das Grundbuch insoweit unrichtig geworden ist. Sind die Vorkaufsrechte dagegen in das geringste Gebot gefallen, bleiben diese gem. § 52 Abs. 1 S. 2 ZVG grundsätzlich bestehen.

### a) **Ausnahmsweise isolierte Belastbarkeit**

Dem steht auch nicht entgegen, dass der Ersteigerer an dem Grundstück Alleineigentum erwirbt. Zwar kann gem. § 1095 BGB ein Bruchteil eines Grundstücks nur dann mit einem Vorkaufsrecht belastet werden, wenn er in dem Anteil eines Miteigentümers besteht, womit ausgeschlossen ist, dass der Alleineigentümer eines Grundstücks ein Vorkaufsrecht nur an einem Bruchteil desselben bestellt (Schermaier, in: Staudinger, BGB, Bearb. 2009, § 1095 Rn. 4). Dadurch ausgeschlossen ist jedoch nicht, dass ein Miteigentümer durch späteren Hinzuerwerb einen weiteren Anteil hält, der nicht mit dem Vorkaufsrecht belastet ist (Schermaier, in: Staudinger, § 1095 Rn. 4). Ebenso ist es nicht ausgeschlossen, dass die ehemals bestehenden Miteigentumsanteile der Miteigentümer A und B durch den Zuschlag in der Hand des Ersteigerers zum Alleineigentum werden, die ehemaligen Miteigentumsanteile jedoch weiterhin mit unterschiedlichen Vorkaufsrechten belastet bleiben (vgl. auch Stöber, § 52 Rn. 2.15).

### b) **Zwischenergebnis**

Vorliegend ist davon auszugehen, dass das Vorkaufsrecht, welches den Miteigentumsanteil des die Versteigerung beantragenden Miteigentümers belastet, zeitgleich und damit ranggleich zu dem Vorkaufsrecht am Miteigentumsanteil des anderen Miteigentümers bestellt wurde. Gem. § 182 Abs. 1 i. V. m. § 52 Abs. 1 ZVG fallen daher beide Vorkaufsrechte in das geringste Gebot und bleiben bestehen. Erwirbt ein Dritter im Rahmen der Teilungsversteigerung daher das Grundstück, ist dieses mit zwei Vorkaufsrechten jeweils an einem Hälftemiteigentumsanteil zugunsten der ehemaligen Miteigentümer belastet.

## 2. **Ausübung des Vorkaufsrechts bei Teilungsversteigerung**

### a) **Teilungsversteigerung grundsätzlich Vorkaufsfall**

Ist der **Ersteigerer nicht Miteigentümer**, so stellt die **Teilungsversteigerung gem. §§ 180 ff. ZVG** einen **Vorkaufsfall** dar, der die Vorkaufsberechtigten zur Ausübung des Vorkaufsrechtes berechtigt. Zwar verweist § 1098 Abs. 1 S. 1 BGB auf die Bestimmung des § 471 BGB, wonach das Vorkaufsrecht ausgeschlossen ist, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgt. Anerkannt ist jedoch, dass eine Teilungsversteigerung nach §§ 180 ff. ZVG nicht einer Zwangsvollstreckung gleichzusetzen ist. Vielmehr ist eine Teilungsversteigerung wie ein freihändiger Verkauf zu behandeln (BGHZ 13, 133, 136 = NJW 1954, 1035 m. w. N.; BGHZ 48, 1, 3 ff. = NJW 1967, 1607, 1608 f.; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl. 2008, Rn. 1411; Westermann, in: MünchKomm-BGB, 5. Aufl. 2008, § 471 Rn. 4; Weidenkaff, in: Palandt, BGB, 68. Aufl. 2009, § 471 Rn. 3).

### b) **Ausnahme: Ersteigerung durch Miteigentümer**

Nach ständiger Rechtsprechung und herrschender Lehre ist hingegen ein **Vorkaufsfall nicht eingetreten**, wenn der **Ersteigerer bereits Miteigentümer** des Grundstücks war, weil es insofern an den Voraussetzungen des § 463 BGB fehlt. Denn ein Miteigentümer ist nicht „Dritter“ im Sinne dieser Vorschrift (BGHZ 13, 133, 137 ff. = NJW 1954, 1035; BGHZ 48, 1, 3 ff. = NJW 1967, 1607, 1608 f.; Schöner/Stöber, Rn. 1411, 1438). Erfolgt hier also der Zuschlag im Rahmen der Teilungsversteigerung an einen der beiden ursprünglichen Miteigentümer, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den anderen Miteigentümer nicht möglich, da dies sonst – über die fehlende Eigenschaft des

„Dritten“ i. S. d. § 463 BGB hinaus – zur Folge haben würde, dass die Aufhebung der Gemeinschaft unmöglich wäre und praktisch für alle Zeiten ausgeschlossen bliebe.

**c) Ausnahme auch bei Ersteigerung durch Dritten denkbar?**

In der vorliegenden Konstellation könnte es schließlich noch dazu kommen, dass Ersteigerer zwar ein Dritter ist, aber beide Vorkaufsberechtigten ihr Vorkaufsrecht ausüben. Wie dargelegt, stellt die Teilungsversteigerung grundsätzlich einen Vorkaufsfall dar, soweit der Zuschlag nicht an einen der Miteigentümer erfolgt. Von diesen Grundsätzen muss auch in dieser Konstellation ausgegangen werden. Konsequenz aus der **Ausübung beider Vorkaufsrechte** wäre dann jedoch, dass sich die **gleiche Miteigentümergeinschaft** wieder bildet. Hier könnte man hinterfragen, ob die o. g. Rechtsprechung zum Zuschlag an einen der Miteigentümer nicht entsprechend angewandt werden muss. So führt der BGH in seiner Entscheidung vom 28.4.1967 aus:

„Schwierig wird die Rechtslage erst in Fällen wie dem vorliegenden, wo das Vorkaufsrecht nur einen ideellen Grundstücksbruchteil (oder mehrere solcher Bruchteile) belastet und der Zuschlag einem Teilhaber erteilt wird, dessen eigener bisheriger Anteil nicht Gegenstand des Vorkaufsrechts ist. Wollte man hier die Vorkaufsrechts-Ausübung zulassen, so würde das zur Folge haben, dass die Aufhebung der Gemeinschaft unmöglich wäre und praktisch für alle Zeiten ausgeschlossen bliebe. Zum mindesten verlören damit diejenigen Miteigentümer, deren Anteile nicht dem Vorkaufsrecht unterliegen, von vornherein jede Möglichkeit, durch Abgabe des Meistgebots das Alleineigentum am Grundstück nicht bloß vorübergehend zu erwerben, sondern es auch für die Dauer zu behalten. Der Vorkaufsberechtigte könnte dann durch Ausübung seines Rechts den Ersteigerer erneut in eine Miteigentümergeinschaft zwingen, deren endgültige Auseinandersetzung sich später auf gleiche Weise – Bestellung weiterer Vorkaufsrechte an dem betreffenden Anteil – wiederum erfolgreich verhindern ließe. Eine solche Handhabung läuft dem Sinn und Zweck der Vorschriften über die Aufhebung von Gemeinschaften (§§ 749 ff. BGB, § 180 ZVG) so offensichtlich zuwider, dass sie nicht Rechtens sein kann.“

(BGHZ 48, 1, 4 ff. = NJW 1967, 1607, 1609).

Wie sich aus dieser Argumentation ergibt, ist die Rechtslage bei der Ausübung der Vorkaufsrechte durch beide Miteigentümer nicht mit der Konstellation vergleichbar, in der einer der Miteigentümer im Rahmen der Teilungsversteigerung den Zuschlag erhält. Erhält nämlich ein solcher den Zuschlag, will er Alleineigentum erwerben und wird daran durch einen der bzw. den vorherigen Miteigentümer gehindert. Anders ist die Rechtslage jedoch dann, wenn ein Dritter Ersteigerer ist. Dieser muss aufgrund der Tatsache, dass die Teilungsversteigerung einen Vorkaufsfall darstellt, grundsätzlich damit rechnen, dass das Vorkaufsrecht (auch) bezüglich eines belasteten Miteigentumsanteils ausgeübt wird. Auch derjenige Miteigentümer, der als erster sein Vorkaufsrecht ausübt, muss sich darüber im Klaren sein, dass die Vorkaufsrechtsausübung nur einen Hälftemiteigentumsanteil betrifft und er erneut in eine Miteigentümergeinschaft „einsteigt“. Übt dann auch der zweite vorkaufsberechtigte

ursprüngliche Miteigentümer sein Vorkaufsrecht aus, ist zwar im Ergebnis wieder die gleiche Miteigentümergeinschaft vorhanden – und insoweit eine Vergleichbarkeit mit dem vom BGH entschiedenen Fall (BGHZ 48, 1 = NJW 1967, 1607) gegeben –; hierdurch wird jedoch die Aufhebung der Gemeinschaft nicht auf Dauer verhindert. Denn im Falle einer Teilungsversteigerung ist es stets einem der vorkaufsberechtigten Miteigentümer möglich, das Höchstgebot abzugeben. Nach dem oben Gesagten ist dann die Vorkaufsrechtsausübung durch den weiteren Miteigentümer gerade nicht möglich. In dem Falle, dass bei der Ersteigerung durch einen Dritten alle ursprünglichen vorkaufsberechtigten Miteigentümer ihre Vorkaufsrechte ausüben und dadurch wiederum die gleiche Miteigentümergeinschaft entsteht, muss man insoweit u. E. darauf abstellen, dass es dem Verhalten aller ursprünglichen Miteigentümer selbst zuzuschreiben ist, dass diese wiederum in eine Miteigentümergeinschaft eintreten wollen.

### **3. Ergebnis**

Insgesamt kann daher für den vorliegenden Fall festgehalten werden, dass die dinglichen Vorkaufsrechte in das geringste Gebot fallen und daher im Rahmen der Teilungsversteigerung bestehen bleiben. Ist ein Dritter Ersteigerer, so ist es den Vorkaufsberechtigten jeweils möglich, ihr Vorkaufsrecht an dem Miteigentumsanteil auszuüben, da die Teilungsversteigerung einen Vorkaufsfall darstellt. Die Vorkaufsrechtsausübung ist allerdings in dem Fall nicht zulässig, in dem Ersteigerer einer der Miteigentümer ist.