

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 165311

letzte Aktualisierung: 10. Dezember 2018

WHG § 99a; BGB § 463

Vorkaufsrecht im Falle der Geldrentenzahlung als Gegenleistung für eine ansonsten unentgeltliche Grundstücksübertragung

I. Sachverhalt

Ein Landwirt beabsichtigt die Übertragung des im Betriebsvermögen gehaltenen Grundbesitzes an einen Erwerber, der bereits im Betrieb mitwirkt und künftig (ab 2019) als alleiniger Inhaber das Unternehmen fortführen soll.

Der Erwerber hat als Gegenleistung für die Zuwendung monatlich wiederkehrende Versorgungsleistungen (Geldrentenzahlungen) an den Veräußerer zu erbringen; ab dessen Tod an die ggf. länger lebende Ehefrau des Veräußerers.

Einzelne Grundstücke befinden sich im Bereich der Gemarkungen/Fluren, die vom Vorkaufsrecht des § 99 a WHG betroffenen sein können.

II. Frage

Stellt die Geldrentenzahlung vom Erwerber an den Veräußerer den Teil des Rechtsgeschäfts i. S. d. § 463 BGB dar, der ein Vorkaufsrecht nach § 99a WHG auslösen könnte?

III. Zur Rechtslage

Gemäß § 99a Abs. 1 S. 1 WHG steht den Ländern ein **Vorkaufsrecht** an Grundstücken zu, die für **Maßnahmen des Hochwasser- oder Küstenschutzes** benötigt werden.

Ein Vorkaufsrecht setzt bereits begrifflich eine **Veräußerung auf kaufvertraglicher Grundlage** voraus. Erforderlich ist mithin ein Vertrag, in dem der Verpflichtung zur Übereignung des Grundstücks eine **Geldleistung als Hauptpflicht** gegenüber steht (Tünnesen-Harmes, in: Giesberts/Reinhardt, Umweltrecht, 2. Aufl. 2018, § 99a WHG Rn. 7).

Soweit die Übertragung eines Grundstücks als Gegenleistung für die **Erbringung von Diensten** erfolgt, begründet dies keinen Vorkaufsfall (Soergel/Wertenbruch, BGB, 2009, § 463 Rn. 49). Etwas anderes gilt nach verbreiteter Meinung aber bei einer Veräußerung gegen das Versprechen einer **Leibrente i. S. d. § 759 BGB**, sofern die **Rente in Geld** besteht (Soergel/Wertenbruch, BGB, 2009, § 463 Rn. 49; BeckOGK-BGB/Daum, Std: 1.10.2018, § 463 Rn. 55; Tünnesen-Harmes, § 99a WHG Rn. 7; Staudinger/Mader/Schermaier, BGB, 2014, § 463 Rn. 15). Auch wenn dies – soweit ersichtlich – weder in Rechtsprechung noch Literatur thematisiert wird, muss

u. E. differenziert werden: Soweit die monatliche Rentenzahlung so gering bemessen ist, dass – die durchschnittliche Lebenserwartung vorausgesetzt – der **Wert des Grundstücks eindeutig und offensichtlich nicht erreicht** werden kann, kann auch im Fall der Geldrentenzahlung eine **gemischte Schenkung** gegeben sein, die keinen Vorkaufsfall auslöst (statt aller: Münch-KommBGB-BGB/Westermann, 7. Aufl. 2016, § 463 Rn. 20; zur Abgrenzung vom Freund-schafts Kauf zur gemischten Schenkung: Staudinger/Mader/Schermaier, § 463 Rn. 14).

Soweit neben der Geldrentenzahlung auch die **Erbringung von Diensten** (z. B. Pflege) vereinbart ist, ist zudem **§ 99a Abs. 4 S. 5 WHG i. V. m. § 466 BGB** zu beachten. Dieser Vorschrift zufolge muss der Vorkaufsberechtigte zwar grundsätzlich im Falle der Nebenleistung statt dieser ihren Wert erbringen. Lässt sich die Nebenleistung jedoch nicht in Geld schätzen, so ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen. **Nicht schätzbar** sind Leistungen mit stark individuellem Einschlag wie etwa die **Pflege des Verkäufers durch Verwandte** (Münch-KommBGB-BGB/Westermann, § 466 Rn. 2).

Schließlich weisen wir noch auf **§ 99a Abs. 4 S. 4 WHG** hin, demzufolge sich das Vorkaufsrecht nicht auf einen **Verkauf an einen Ehegatten, einen eingetragenen Lebenspartner oder einen Verwandten ersten Grades** erstreckt. In diesen Fällen löst die Veräußerung einer Immobilie keinen Vorkaufsfall aus.