



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

OLG Köln v. 18.03.2024 - 2 Wx 45/24, BeckRS 2024, 13226

Kein Verlust des Vorkaufsrechts bei Erwerb mit Erbauseinandersetzung

12.03.2025

Leitsatz

Das dingliche Vorkaufsrecht erlischt nicht, wenn ein Miteigentümer im Wege der Erbauseinandersetzung Alleineigentümer wird.

Sachverhalt

Am 28.02.2002 schloss die Beteiligte mit ihren Brüdern einen Erbauseinandersetzungsvertrag nach der im Jahr 2000 verstorbenen Mutter. Die Beteiligte wurde daraufhin als alleinige Eigentümerin eingetragen.

In Abteilung II unter laufender Nr. 1 ist zudem ein Vorkaufsrecht „für den ersten Verkaufsfall für V.I.X. (30. Mai 1947), Y.F.“ seit dem 21.09.1998 eingetragen, was zusammen mit der Eintragung der Mutter der Beteiligten als Eigentümerin erfolgt war.

Am 16.05.2023 bewilligte und beantragte die Beteiligte die Löschung des Vorkaufsrechts. Mit Schriftsatz vom 24.05.2023 reichte der bevollmächtigte Notar die Bewilligung mit dem Antrag auf Löschung des Rechts bei dem Grundbuchamt ein und führte zur Begründung aus, die Unrichtigkeit des Grundbuchs ergebe sich aus dem Erbauseinandersetzungsvertrag, welcher eine Sonderrechtsnachfolge beinhalte.

Die Grundbuchrechtspflegerin wies den Löschantrag mit Beschluss vom 06.02.2024 zurück. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, dass das Vorkaufsrecht nicht durch den Erbauseinandersetzungsvertrag erloschen sei, weil die Berechtigte als Mitberechtigte nicht „Dritter“ im Sinne des § 463 BGB gewesen sei.

Hiergegen legte die Beteiligte Beschwerde ein. Die Grundbuchrechtspflegerin hat dem Rechtsmittel nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Köln zur Entscheidung vorgelegt.

Entscheidung

Die statthafte und zulässige Beschwerde der Beteiligten hat keinen Erfolg. Sie ist unbegründet.

Denn das Grundbuchamt hat den Löschantrag zu Recht zurückgewiesen. Der Bewilligung des Berechtigten zur Berichtigung des Grundbuchs bedarf es nur dann nicht, wenn die Unrichtigkeit in der grundbuchrechtlich notwendigen Form des § 29 GBO nachgewiesen wird. Dies war hier nicht der Fall.

Gemäß § 1097 1. Halbsatz BGB beschränkt sich das Vorkaufsrecht auf den Fall des Verkaufs durch den Eigentümer, welchem das Grundstück zur Zeit der Bestellung gehört, oder durch dessen Erben. Ein, wie hier,



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

eingetragenes dingliches Vorkaufsrecht mit dem Inhalt, dass es für den ersten Verkaufsfall bestellt ist, bedeutet, dass es ein einziges Mal ausgeübt werden kann, wenn es zu einem Verkaufsfall gekommen ist. Das Vorkaufsrecht kann hingegen nicht ausgeübt werden und erlischt, wenn der Eigentümer keinen Kaufvertrag abschließt und ein anderes Veräußerungsgeschäft Grundlage für die Übereignung an den Sonderrechtsnachfolger ist. Zwar handelt es sich rechtstechnisch um eine Sonderrechtsnachfolge, wenn die Beteiligte den belasteten Miteigentumsanteil im Wege der Erbauseinandersetzung mit ihren Geschwistern als Alleinberechtigte erworben hat. Es führte jedoch nicht zum Erlöschen des Vorkaufsrechts. Es liegt kein Kaufvertrag mit einem Dritten vor, wenn ein ideeller Bruchteil eines gemeinschaftlichen Gegenstands an einen der übrigen Gemeinschaftler verkauft wird, sodass die Teilungsversteigerung den Verkaufsfall nicht auslöst, wenn der Zuschlag einem Miteigentümer erteilt wird. Der Gesetzgeber schützt hierdurch den Kreis der Mitberechtigten gegen das Eintreten einer fremden Person. So darf dies im Gegenzug allerdings auch nicht dazu führen, dass das auf einen Verkaufsfall beschränkte Vorkaufsrecht erlischt. Dies würde eine durch nichts zu rechtfertigende Begünstigung der Miteigentümer zu Lasten des Vorkaufsberechtigten darstellen. Das Vorkaufsrecht kann somit weiter ausgeübt werden, wenn später ein Verkauf durch den nunmehrigen Alleineigentümer stattfindet.

Ohne Erfolg verweist die Beschwerde darauf, dass bei einer Übertragung auf einen Abkömmling sich das Erlöschen des Vorkaufsrechts als Konsequenz der gesetzlichen Regelung darstellt. Richtig ist zwar, dass in Fällen der Übertragung durch den Eigentümer auf einen gesetzlichen Erben im Wege vorweggenommener Erbfolge ein Erlöschen bejaht wird. Dies sagt jedoch nichts für die vorliegende Konstellation der Übertragung durch die Erbengemeinschaft auf einen Miterben aus. Die Teilidentität, d.h. dass der Sonderrechtsnachfolger selbst Mitglied der Miteigentümergeinschaft war, rechtfertigt es, der Übertragung auf einen Miteigentümer in Bezug auf den Bestand eines Vorkaufsrechts keine Rechtswirkung beizumessen.

Praxishinweis

Das Gericht stellt klar, dass nicht jede Sonderrechtsnachfolge zum Erlöschen eines dinglichen Vorkaufsrechts führt. Vielmehr ist zu beachten, dass im Falle einer Übertragung des Eigentums auf einen Miteigentümer im Wege der Erbauseinandersetzung, der Miteigentümer keine vergleichbare Rolle eines Dritten einnimmt. Es ist somit in einem Fall wie dem vorliegenden weiter die Zustimmung des Inhabers des Vorkaufsrechts einzuholen, um eine Löschung zu bewirken.