

Vorkaufsberechtigten wiegen leichter. Gleiches gilt bei einem Eigenschaftsirrturn in Bezug auf das Grundstück. Nur ein auf die Person des Dritten bezogener Eigenschaftsirrturn hindert das Vorliegen eines Vorkaufsfalles nicht, da der Berechtigte an dessen Stelle tritt und der Verpflichtete insoweit nicht schutzbedürftig ist.⁷²³ Dieser Fall liegt zB vor, wenn der Dritte über seine Kreditwürdigkeit oder sonstige wichtige, in seiner Person liegende Umstände getäuscht hat.⁷²⁴

Die Anfechtung darf jedoch nicht im kollusiven Zusammenwirken von Verpflichtetem und Drittem einen unerwünschten Vorkaufsfall beseitigen; dem steht der Rechtsgedanke des § 465 BGB entgegen.⁷²⁵ **155**

cc) Ausübung des Vorkaufsrechts. Das Vorkaufsrecht wird durch **Erklärung** des Berechtigten gegenüber dem Verpflichteten ausgeübt; eine gegenüber dem Dritten abgegebene Erklärung ist wirkungslos. Sie ist eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung, auf die die §§ 116 ff. BGB anwendbar sind. Sie ist an die Frist der § 1098 Abs. 1 BGB, § 469 Abs. 2 S. 1 BGB gebunden, soweit nichts anderes vereinbart ist. Dies gilt auch für die nach § 177 Abs. 1 BGB im Fall des vollmachtlosen Vertreters erforderliche Genehmigung des Berechtigten.⁷²⁶ Die Erklärung wird durch den Abschluss eines Kaufvertrags zwischen Verpflichtetem und Berechtigtem mit den Konditionen des Kaufvertrags mit dem Dritten ersetzt. Steht das dingliche Vorkaufsrecht nach § 472 BGB mehreren Berechtigten zu, so kann es nur gemeinschaftlich ausgeübt werden (→ Rn. 134). Ist das Vorkaufsrecht dabei für einen von ihnen erloschen oder übt er das Recht nicht aus, so sind die Übrigen zur Ausübung im Ganzen berechtigt; folglich wird eine von einzelnen Berechtigten erklärte Ausübung erst dann zugunsten dieser wirksam, wenn das Vorkaufsrecht der anderen durch Fristablauf oder Verzicht erloschen ist.⁷²⁷ Beim Verkauf mehrerer mit Vorkaufsrechten belasteter Grundstücke durch ein Rechtsgeschäft ist die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht auf einzelne Grundstücke beschränkbar. **156**

Die Ausübungserklärung unterliegt nach dem § 464 Abs. 1 S. 2 BGB prima facie nicht der für den Kaufvertrag bestimmten **Form**,⁷²⁸ kann also auch mündlich abgegeben werden. Zum Beweis ist eine Übermittlung mit Zugangsnachweis etwa durch Einschreiben mit Rückschein oder Zustellung durch den Gerichtsvollzieher nach § 132 BGB sinnvoll.⁷²⁹ Nach dem klaren Wortlaut des § 464 Abs. 1 S. 2 BGB findet die allgemeine Vorschrift des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB mit der zutreffenden hM⁷³⁰ keine Anwendung. Das mag man aus rechtspolitischer Perspektive kritisieren. Dennoch wird man nach Änderung des § 313 S. 1 BGB aF (jetzt § 311b Abs. 1 S. 1 BGB) schwerlich von einem Redaktionsversehen des Gesetzgebers ausgehen können. Dass es sich hierbei auch nicht um eine systemwidrige Sonderregelung handelt, zeigt ein Blick auf die § 167 Abs. 2 BGB, § 182 Abs. 2 BGB. Im Übrigen sind die Interessen des Vorkaufsberechtigten bereits dadurch hinreichend geschützt, dass die Verpflichtung zur Bestellung des Vorkaufsrechts ihrerseits nach § 311b **157**

⁷²³ Vgl. BGH JZ 1987, 566 (569); Mayer NJW 1984, 100 (102); Schurig, Das Vorkaufsrecht im Privatrecht, 1975, 144.

⁷²⁴ Schurig, Das Vorkaufsrecht im Privatrecht, 1975, 143; Staudinger/Schermaier, 2013, BGB § 463 Rn. 38.

⁷²⁵ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1425.

⁷²⁶ BGHZ 32, 375 (382 f.) = NJW 1960, 1805 (1808) = BB 1960, 887.

⁷²⁷ BGH NJW 1982, 330 (331) = DNotZ 1982, 368 (369 f.) = Rpfleger 1982, 27 (28); Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1406.

⁷²⁸ RGZ 77, 415 (417); 169, 65 (70); BGHZ 144, 357 = NJW 2000, 2665 = DNotZ 2000, 764 (765); OLG Frankfurt NJW-RR 1999, 16; Grüneberg/Weidenkaff BGB § 464 Rn. 2; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1419; MüKoBGB/Westermann BGB § 1098 Rn. 3.

⁷²⁹ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1419.

⁷³⁰ OLG Frankfurt MDR 1998, 1093; BeckOGK/Omlor BGB § 1098 Rn. 6; MüKoBGB/Westermann BGB § 1098 Rn. 3; Soergel/Stürmer BGB § 1098 Rn. 2a; Erman/Grziwotz BGB § 1098 Rn. 2; Falkner MittBayNot 2016, 378 (379); aA Wufka DNotZ 1990, 339 (351); Staudinger/Schumacher, 2018, BGB § 311b Rn. 91 ff.; BeckOK BGB/Reischl BGB § 1098 Rn. 7.

Abs. 1 S. 1 BGB formbedürftig ist (→ Rn. 161). Eines darüber hinausgehenden Schutzes bedarf es nicht.

- 158 Verliert der Vorkaufsberechtigte das Grundstück an einen besser Berechtigten, kann er sein Recht in späteren Vorkaufsfällen ausüben, obwohl das Bürgerliche Gesetzbuch an sich mehrmals ausübbar Vorkaufsrechte nicht zulässt.⁷³¹ Denn die Ausübung wäre zwar dem Eigentümer gegenüber wirksam, für den Berechtigten im Ergebnis jedoch erfolglos, da der ehemalige Eigentümer ihm das Eigentum nicht mehr verschaffen kann.
- 159 Zur Sicherung des Erwerbsinteresses des Vorkaufsberechtigten besteht eine **Pflicht zu dessen Unterrichtung** über den Eintritt des Vorkaufsfalls, damit er die Ausübung des Vorkaufsrechts bedenken kann. Gemäß der § 1098 Abs. 1 BGB, § 469 Abs. 1 S. 1 BGB muss ihm der Verpflichtete persönlich oder durch einen Dritten (§ 1099 Abs. 1 BGB), Vertragspartner des Verpflichteten oder eine sonstige Person sein, die das Eigentum anders als durch den Vorkaufsfall erlangt hat (vgl. § 469 Abs. 1 S. 2 BGB).⁷³² Durch die Mitteilung wird die Ausschlussfrist der § 1098 Abs. 1 BGB, § 469 Abs. 2 BGB in Gang gesetzt. Berechtigter und Dritter können den Kaufvertrag bis zur Ausübung des Vorkaufsrechts erweitern oder ergänzen, was jedoch wiederum mitteilungspflichtig ist und erneut die Frist des § 469 Abs. 2 BGB in Gang setzt.⁷³³ Anzugeben ist, ob ggf. erforderliche Genehmigungen vorliegen; sie brauchen jedoch nicht vorgelegt zu werden.⁷³⁴ Die Mitteilung selbst ist formfrei; aus Beweiszielen empfiehlt sich aber die Zustellung nach § 132 BGB iVm §§ 203 ff. ZPO oder zumindest die Übersendung durch Einschreiben mit Rückschein.⁷³⁵

- 160 **2. Materielle Voraussetzungen.** Das dingliche Vorkaufsrecht entsteht gemäß § 873 BGB durch **Einigung** zwischen Eigentümer und zukünftigem Berechtigten bzw. derzeitigem Eigentümer des künftig herrschenden Grundstücks über seine Begründung und entsprechende **Eintragung**. Gesetzliche Vorkaufsrechte werden ohne Einigung und Eintragung wirksam.⁷³⁶ Ein Erwerb durch **Ersitzung** ist beim dinglichen Vorkaufsrecht ausgeschlossen. Die Buchersitzung nach § 900 Abs. 2 BGB scheidet aus, da das Vorkaufsrecht kein Besitzrecht am Grundstück gewährt.⁷³⁷

- 161 **a) Formzwang für das Kausalgeschäft.** Das zur Vorkaufsrechtsbestellung verpflichtende **Kausalgeschäft** bedarf der **notariellen Beurkundung** gemäß § 311b Abs. 1 S. 1 BGB, wobei ein Formmangel durch den dinglichen Vollzug, dh durch Vorkaufsrechtsbestellung, gemäß § 311b Abs. 1 S. 2 BGB geheilt wird;⁷³⁸ eine bloße Unterschriftsbeglaubigung unter privatschriftlichem Vertrag hat der Notar abzulehnen, wenn dadurch die Beurkundungspflicht verletzt wird.⁷³⁹ Obwohl das Kausalgeschäft selbst nicht unmittelbar auf Übereignung zielt, unterliegt es dem Formzwang, da es den Eigentümer durch Aus-

⁷³¹ BGHZ 35, 146 (148 f.) = NJW 1961, 1669; Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1097 Rn. 16.

⁷³² Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1099 Rn. 1; MüKoBGB/Westermann BGB § 1099 Rn. 1; Soergel/Stürmer BGB § 1099 Rn. 1.

⁷³³ BGH NJW 1973, 1365 = MDR 1973, 756 = MittBayNot 1973, 198; Staudinger/Schermaier, 2013, BGB § 469 Rn. 11.

⁷³⁴ Schöner/Stöber GrundbuchR. Rn. 1417.

⁷³⁵ Schöner/Stöber GrundbuchR. Rn. 1418.

⁷³⁶ Vgl. Bsp. bei Meikel/Grziwotz Einl. B Rn. 529 ff.

⁷³⁷ Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 25.

⁷³⁸ RGZ 110, 327 (333); 125, 261 (263); BGH WM 1967, 935 (936); NJW-RR 1991, 205 (206); Meikel/Grziwotz Einl. B Rn. 493; Schöner/Stöber GrundbuchR. Rn. 1398; Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 29 f.; MüKoBGB/Westermann BGB § 1094 Rn. 7; Soergel/Stürmer BGB § 1094 Rn. 6a; Grüneberg/Grüneberg BGB § 311b Rn. 6, 14; Schurig, Das Vorkaufsrecht im Privatrecht, 1975, 119 f.; Haegle BWNNotZ 71, 49 (52); aA mit beachtlichen Argumenten Wais NJW 2017, 1569 (1572 f.). – Nicht formbedürftig ist im Unterschied zur Verpflichtung, als Übernehmer eines Vorkaufsrechts in alle Rechte und Pflichten aus dem Vorkaufsverhältnis einzutreten, die Verpflichtung zur Übertragung des Vorkaufsrechts, sofern nicht der Erwerber eine Verpflichtung zum Erwerb des Grundstücks übernimmt.

⁷³⁹ Meikel/Grziwotz Einl. B Rn. 493; KEHE/Keller Einl. § 10 Rn. 7; Schippel/Bracker/Reithmann BNNotO § 15 Rn. 62.

übung des Vorkaufsrechts zur Übereignung verpflichtet.⁷⁴⁰ Ist die Verpflichtung zur Vorkaufsrechtsbestellung in einem Miet- oder Pachtvertrag enthalten, ist er insgesamt beurkundungspflichtig, wenn diese Verpflichtung untrennbarer Bestandteil davon ist.⁷⁴¹ Wie bei der Auflassungsvormerkung kann das GBA die Vorlage einer Urkunde über das Verpflichtungsgeschäft zur Eintragung des dinglichen Vorkaufsrechtes nicht verlangen; es genügt nach dem formellen Konsensprinzip die Vorlage von Eintragungsbewilligung und -antrag.⁷⁴²

Wurde das Verpflichtungsgeschäft nicht notariell beurkundet, ist es gemäß § 125 S. 1 BGB nichtig, jedoch durch Eintragung des Vorkaufsrechts nach hM⁷⁴³ gemäß § 311b Abs. 1 S. 2 BGB heilbar; dies gilt nicht, wenn bei Eintragung keine Willensübereinstimmung mehr bestand. Heilung tritt auch nicht ein, wenn statt des dinglichen Vorkaufsrechtes eine Vormerkung für den Anspruch aus einem persönlichen Vorkaufsrecht eingetragen wird.⁷⁴⁴ Das schuldrechtliche Vorkaufsrecht an einem Grundstück ist nicht durch fälschliche Eintragung in das GB heilbar; die Form des § 311b Abs. 1 BGB ist unabdingbare Wirksamkeitsvoraussetzung.⁷⁴⁵

Die Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechtes ist prinzipiell unabhängig von der Gültigkeit des zugrunde liegenden Kausalgeschäfts. Sie ist somit auch ohne Verpflichtungsgeschäft möglich⁷⁴⁶ und wirksam, aber gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB bereicherungsrechtlich rückgängig zu machen.⁷⁴⁷ Der Besteller hat einen obligatorischen Anspruch auf Aufhebung des Rechts.

b) Dingliche Einigung. Die dingliche Einigung als solche ist **formfrei**,⁷⁴⁸ wobei im Grundbuchverfahren ggf. § 29 zu beachten ist.⁷⁴⁹ War der BGH bisher noch entgegengesetzter Auffassung,⁷⁵⁰ ist er nun mit Recht auf die Linie der überwiegenden Auffassung des Schrifttums⁷⁵¹ umgeschwenkt.⁷⁵² Die Einigung muss **Typ** und ggf. **gewollte Modifizierungen** des gesetzlichen Inhalts eines dinglichen Vorkaufsrechtes **umfassen**. Eine Einigung zugunsten Dritter ist zulässig (→ Rn. 131). Durch Vermächtnis oder andere letztwillige Verfügung kann ein dingliches Vorkaufsrecht nicht bestellt werden; wird es dennoch zugewandt, entsteht nach § 2174 BGB ein schuldrechtlicher Anspruch des Begünstigten auf Vorkaufrechtseinräumung, der durch Einigung über die Bestellung

⁷⁴⁰ RGZ 110, 327 (333); 125, 261 (263); BGH DNotZ 1968, 93; NJW-RR 1991, 205 (206); NJW 2016, 2035 Rn. 12; Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 29; Jeschke/Stillschweig JW 1925, 1111; Haegele BWNotZ 1971, 49 (54).

⁷⁴¹ BayObLGZ 1986, 342 = JurBüro 1987, 1066 (1069) = MittBayNot 1987, 53 (56); Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1398.

⁷⁴² LG Verden NJW 1955, 1637; Meikel/Grziwotz Einl. B Rn. 493; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1399; KEHE/Keller § 10 Rn. 7.

⁷⁴³ RGZ 125, 261 (264); BGH DNotZ 1968, 93; 1980, 222 (225) = MittBayNot 1980, 8 (9); WM 1967, 935 (936); KEHE/Keller Einl. § 10 Rn. 6; Meikel/Grziwotz Einl. B Rn. 493; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1399; Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 30; MüKoBGB/Westermann BGB § 1094 Rn. 7; Soergel/Stürmer BGB § 1094 Rn. 6a; BeckOK BGB/Reischl BGB § 1094 Rn. 18; aA mit beachtlichen Argumenten Wais NJW 2017, 1569 (1572 f.).

⁷⁴⁴ RG HRR 1934 Nr. 1098; Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 30.

⁷⁴⁵ LG München I MittBayNot 1982, 265; KEHE/Keller Einl. § 10 Rn. 6; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1399.

⁷⁴⁶ Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 23.

⁷⁴⁷ Vgl. Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 29; MüKoBGB/Westermann BGB § 1094 Rn. 4.

⁷⁴⁸ RGZ 110, 327 (335); 125, 261 (262 f.); Meikel/Grziwotz Einl. B Rn. 493; Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 23; MüKoBGB/Westermann BGB § 1094 Rn. 7; Schurig, Das Vorkaufsrecht im Privatrecht, 1975, 116; BeckOK BGB/Reischl BGB § 1094 Rn. 17.

⁷⁴⁹ Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 23; MüKoBGB/Westermann BGB § 1094 Rn. 7.

⁷⁵⁰ BGH NJW-RR 1991, 205; dem folgend OLG Düsseldorf OLGR 2002, 62 f.; OLG Rostock OLGR 2000, 245 (246 f.); Erman/Grziwotz BGB § 1094 Rn. 5; auch weiterhin BeckOGK/Omlor BGB § 1094 Rn. 50.

⁷⁵¹ Meikel/Grziwotz Einl. B Rn. 493; Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 23; MüKoBGB/Westermann BGB § 1094 Rn. 7; Schurig, Das Vorkaufsrecht im Privatrecht, 1975, 116; BeckOK BGB/Reischl BGB § 1094 Rn. 17.

⁷⁵² BGH NJW 2016, 2035 Rn. 14 ff.; zust. Wais NJW 2017, 1569 (1571).

zwischen Erben und Vermächtnisnehmer und Eintragung erfüllt wird und damit zur Entstehung des Vorkaufsrechts führt.⁷⁵³ Die Einigung kann auch mit einer Person erfolgen, die nicht Eigentümer ist; diese kann dann nach § 185 Abs. 1 oder 2 BGB wirksam werden. Gutgläubiger Erwerb des dinglichen Vorkaufsrechtes nach § 892 BGB ist im Übrigen möglich.

- 165 c) Eintragung.** Nur durch Einigung und Eintragung zusammen entsteht das Vorkaufsrecht, die Einigung allein mit formgerechter Eintragungsbewilligung genügt nicht.⁷⁵⁴ Die Begründung des Vorkaufsrechts erfordert dabei dessen Eintragung **beim belasteten Grundstück**; die Eintragung eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechtes kann zusätzlich auch beim herrschenden Grundstück erfolgen,⁷⁵⁵ diese wirkt jedoch nicht rechtskonstitutiv. Ein Vorkaufsrecht kann erst für Verkaufsfälle ausgeübt werden, die nach seiner Eintragung stattfanden;⁷⁵⁶ ein vor Eintragung des Vorkaufsrechts geschlossener Kaufvertrag über das zu belastende Grundstück löst somit keinen Vorkaufsfall aus, da das Vorkaufsrecht noch nicht entstanden war.⁷⁵⁷ Ein Vorkaufsrecht für nur einen Verkaufsfall, das vor einem Verkauf bestellt, aber erst nach Auflassung an den Käufer eingetragen worden ist, ist somit nie ausübbar; wenn man nämlich den Käufer wie einen Eigentümer zur Zeit der Vorkaufrechtsbestellung ansähe und daher das Vorkaufsrecht bis zum nächsten Verkaufsfall aufrecht erhalte, wäre das Vertrauen in den Grundbuchstand gestört.⁷⁵⁸
- 166 3. Eintragung. a) Bewilligung.** Eintragungsgrundlage ist die Bewilligung des Eigentümers des betroffenen Grundstücks (§ 19). Sie muss das einzutragende Recht als subjektiv-dingliches oder subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht und das Grundstück in der Form des § 28 bezeichnen; ferner sind die Berechtigten zu nennen.⁷⁵⁹ Die Bewilligung bedarf gemäß § 29 Abs. 1 S. 1 ggf. des Nachweises durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden. Der Wunsch nach bloß notarieller Beglaubigung der Bewilligung kann der Notar für das Vorkaufsrecht, da § 925a BGB hier nicht gilt, nicht ablehnen.⁷⁶⁰ Auch der **Inhalt** des einzutragenden Vorkaufsrechtes muss unter Beachtung der Möglichkeit der Bezugnahme vollständig aus ihr ersichtlich sein. Nach den § 1098 Abs. 1 BGB, §§ 463 ff. BGB zulässige Abweichungen vom gesetzlichen Inhalt müssen in der Bewilligung enthalten sein. Sie ist nicht zustimmungsbedürftig nach § 1365 BGB.⁷⁶¹ Sie kann nach § 894 ZPO ersetzt werden.
- 167 b) Antrag.** Die Eintragung setzt gemäß § 13 Abs. 1 einen Antrag voraus, den der durch das Vorkaufsrecht Berechtigte bzw. der Betroffene beim GBA stellen kann (§ 13 Abs. 2). **Antragsberechtig** ist somit beim subjektiv-persönlichen Vorkaufsrecht nach § 1094 Abs. 1 BGB, § 1103 Abs. 2 BGB sowohl der Eigentümer des betroffenen Grundstücks als auch der durch das Vorkaufsrecht Berechtigte. Beim subjektiv-dinglichen Vorkaufsrecht nach § 1094 Abs. 2 BGB, § 1103 Abs. 1 BGB ist dies statt des persönlich Berechtigten der derzeitige Eigentümer des begünstigten Grundstücks. Ob ein subjektiv-persönliches oder subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht einzutragen ist, hängt vom Inhalt der Eintragungsbewilligung ab,⁷⁶² wobei das gesetzliche Regel-Ausnahme-Verhältnis im Zweifel für ein subjektiv-persönliches Recht spricht.⁷⁶³ Zur Umdeutung → Rn. 173 f.

⁷⁵³ RGZ 108, 83 (86); Staudinger/Schermair, 2021, BGB § 1094 Rn. 24.

⁷⁵⁴ Staudinger/Schermair, 2021, BGB § 1094 Rn. 21, 30.

⁷⁵⁵ MüKoBGB/Westermann BGB § 1094 Rn. 7; Staudinger/Schermair, 2021, BGB § 1094 Rn. 27.

⁷⁵⁶ RG JW 1927, 1415.

⁷⁵⁷ BGH NJW 1957, 1476 = DNotZ 1957, 657; BB 1958, 1152 (1153); Meikel/Grziwotz Einl. B Rn. 493.

⁷⁵⁸ Staudinger/Schermair, 2021, BGB § 1097 Rn. 12.

⁷⁵⁹ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1408.

⁷⁶⁰ Meikel/Grziwotz Einl. B Rn. 493; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1399; Haegle BWNotZ 1971, 49 (54).

⁷⁶¹ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1408.

⁷⁶² BGHZ 37, 147 (152 f.) = NJW 1962, 1344 (1345).

⁷⁶³ MüKoBGB/Westermann BGB § 1094 Rn. 10.

c) Voreintragung des Betroffenen. Der vom Vorkaufsrecht Betroffene muss vorein- 168
getragen sein (§ 39). Der materiell durch das Vorkaufsrecht verpflichtete Schuldner muss
also als Inhaber des zu belastenden Grundstücks eingetragen sein.

d) Form und Inhalt. Form und Inhalt der Eintragung sind im BGB nicht geregelt. Die 169
Stelle der Eintragung folgt aus § 10 GBV. Die Eintragung erfolgt, unabhängig von der
Art des Vorkaufsrechts, auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks in der zweiten
Abteilung. Dazu kann auf Antrag das subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht auf dem Grund-
buchblatt des herrschenden Grundstücks im Bestandsverzeichnis (§§ 7, 14 GBV) vermerkt
werden (§ 9).⁷⁶⁴

Inhaltlich muss aus der Eintragung die **Person** des Berechtigten hervorgehen, vgl. § 15 170
GBV. Bei Berechtigung mehrerer Personen ist deren **Gemeinschaftsverhältnis** in Bewil-
ligung und Eintragungsformel anzugeben, sofern es nicht § 472 BGB entspricht.⁷⁶⁵ Auch
muss ersichtlich sein, dass das eingetragene Recht ein Vorkaufsrecht ist; ferner, ob es
bedingt oder **befristet** ist.⁷⁶⁶ Ob das eingetragene Recht nur für **einen, mehrere** oder
alle Verkaufsfälle besteht, muss verlaublich werden, jedoch genügt die Bezugnahme auf
die Eintragungsbewilligung gemäß § 874 BGB.⁷⁶⁷ Nicht eintragungsfähig ist die Erst-
streckung des dinglichen Vorkaufsrechts auf Zubehör (§ 1096 BGB),⁷⁶⁸ wohl aber deren Aus-
schluss. Einzutragen ist auch ein **Geltungsausschluss** des Vorkaufsrechts zum Nachteil des
Erben des Verpflichteten in Abweichung von § 1097 BGB.⁷⁶⁹ Ausschluss, Erweiterung
oder Beschränkung der **Übertragbarkeit** bzw. **Vererblichkeit** können eingetragen wer-
den, eine Bezugnahme genügt aber.⁷⁷⁰ Die Vererblichkeit oder Übertragbarkeit eines
subjektiv-persönlichen Vorkaufsrechts ist als Abweichung von den § 1098 Abs. 1 BGB,
§ 473 BGB einzutragen, wobei Bezugnahme ausreicht; dabei ist die Formel zu vermeiden,
dass neben dem Berechtigten auch seine Nachfolger berechtigt seien.⁷⁷¹ Nicht eintragung-
fähig ist die Abtretbarkeit der Rechte, die aus der Ausübung eines subjektiv-dinglichen
Vorkaufsrechts folgen.⁷⁷²

Dasselbe Vorkaufsrecht kann für denselben Berechtigten **nur einmal** eingetragen werden; 171
wohl aber kann zwischen denselben Parteien ein solches mehrfach schuldrechtlich
begründet werden.⁷⁷³ Zulässig ist aber die Eintragung eines weiteren Vorkaufsrechts für
eine Person, welche bereits ein rangmäßig oder inhaltlich anderes Vorkaufsrecht am
gleichen Grundstück hat.⁷⁷⁴

e) Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung. Nur der Berechtigte,⁷⁷⁵ die Kenn- 172
zeichnung des Rechts als Vorkaufsrecht⁷⁷⁶ sowie die Tatsache einer Bedingung oder
Befristung⁷⁷⁷ müssen unmittelbar ins GB eingetragen werden. Sinnvoll, aber nicht zwin-
gend erforderlich ist die Eintragung, dass es sich um ein Vorkaufsrecht für mehrere
Vorkaufsfälle handelt, und dass es vererblich oder übertragbar ist.⁷⁷⁸ Eine genauere Inhalts-

⁷⁶⁴ Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 27.

⁷⁶⁵ OLG Düsseldorf MittRnNotK 1983, 49; aA Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1407 f.

⁷⁶⁶ KG RNotZ 2016, 457 (459); OLG Hamm FGPrax 2011, 10 (11); KEHE/Keller Einl. § 10 Rn. 22; Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1097 Rn. 15.

⁷⁶⁷ OLG Köln Rpfleger 1982, 16; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1435.

⁷⁶⁸ Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1096 Rn. 2; MüKoBGB/Westermann BGB § 1096 Rn. 2; Grüneberg/Herrler BGB § 1096 Rn. 1; aA BeckOK BGB/Reischl BGB § 1096 Rn. 2.1, der die Ein-
tragungsfähigkeit zumindest bei subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechten bejaht.

⁷⁶⁹ Vgl. etwa Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1097 Rn. 20.

⁷⁷⁰ OLG Düsseldorf Rpfleger 1967, 13; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1428.

⁷⁷¹ BGH DNotZ 1963, 235 = NJW 1962, 1344; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1401.

⁷⁷² BayObLGZ 1971, 28 = NJW 1971, 809 = Rpfleger 1971, 215; Schöner/Stöber GrundbuchR
Rn. 1430.

⁷⁷³ KGJ 51, 273; Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 16; Soergel/Stürmer BGB § 1094 Rn. 3.

⁷⁷⁴ KGJ 51, 273; LG Lüneburg DNotZ 1963, 755; KEHE/Keller Einl. § 10 Rn. 8.

⁷⁷⁵ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1409.

⁷⁷⁶ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1409.

⁷⁷⁷ Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 32.

⁷⁷⁸ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1409.

bestimmung ist bei der Eintragung durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung möglich (§ 874 BGB). Dies gilt besonders für Vorkaufrechte für mehrere oder alle Verkaufsfälle.⁷⁷⁹ Bezugnahme genügt auch bei Vereinbarungen der Parteien im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.⁷⁸⁰ zB, dass das Vorkaufrecht nur auf die Kinder des Berechtigten übergehen soll.⁷⁸¹ Bei Bedingungen und Befristungen ist eine Bezugnahme nur bezüglich der Details möglich.

- 173 f) Umdeutung.** Wird statt des von der Einigung der Parteien umfassten und bewilligten subjektiv-persönlichen ein subjektiv-dingliches Vorkaufrecht eingetragen, so ist Letzteres mangels diesbezüglicher Einigung iSd § 873 Abs. 1 BGB nicht entstanden und das GB dadurch unrichtig.⁷⁸² Dies begründet einen Berichtigungsanspruch nach § 894 BGB bzw. die Eintragung eines Widerspruches gemäß § 899 BGB. Aufgrund der Umdeutung gemäß § 140 BGB entsteht aber dennoch ein subjektiv-persönliches Vorkaufrecht⁷⁸³ zugunsten des derzeitigen Eigentümers, da es als Weniger im Verhältnis zum eingetragenen Recht anzusehen ist. Im umgekehrten Fall entsteht jedoch mangels Eintragung kein subjektiv-dingliches und mangels entsprechender Einigung kein subjektiv-persönliches Vorkaufrecht;⁷⁸⁴ das Plus-Verhältnis zwischen Eintrag und gewolltem Recht gestattet keine Umdeutung. Der Inhalt der Bewilligung ist jedoch für die Frage, ob ein subjektiv-persönliches oder subjektiv-dingliches Vorkaufrecht bestellt werden soll, meist ohne Bedeutung, da dies nicht den Rechtsinhalt, sondern die Person des Berechtigten betrifft.⁷⁸⁵
- 174** Umdeutung eines eingetragenen dinglichen Vorkaufrechts mit unzulässigem Inhalt in ein vorgemerktetes schuldrechtliches ist möglich.⁷⁸⁶ Dies gilt vor allem bei **preislicher Limitierung**.⁷⁸⁷ Diese ist wegen der zwingenden Wirkung des § 464 Abs. 2 BGB nur beim schuldrechtlichen, nicht beim dinglichen Vorkaufrecht möglich.⁷⁸⁸ Die Umdeutung setzt die Annahme voraus, dass die Parteien bei Kenntnis der Rechtslage ein vorgemerktetes schuldrechtliches Vorkaufrecht gewollt hätten;⁷⁸⁹ dies kann ggf. durch ein Verfahren nach § 18 festgestellt werden. Durch Löschung der Preislimitierung kann aber auch das dingliche Recht aufrechterhalten werden, wenn dies dem Parteiwillen entspricht. Im Zweifel ist davon auszugehen, dass die Parteien zumindest ein dingliches Vorkaufrecht mit zulässigem gesetzlichem Inhalt bestellen wollten.⁷⁹⁰ Grundbuchtechnisch ist in die Veränderungsspalte ein Klarstellungsvermerk des Inhalts aufzunehmen, dass die Preislimitierung nicht zum Inhalt des Vorkaufrechts gehört.⁷⁹¹ Demgegenüber scheidet diese Umdeutung bei einem subjektiv-dinglichen Vorkaufrecht naturgemäß aus⁷⁹² (→ Rn. 64).
- 175 g) Prüfung des GBA.** Das GBA prüft nicht die Wirksamkeit des Grundgeschäfts,⁷⁹³ da dieses aufgrund des Abstraktionsprinzips fehlen kann, ohne dass das dingliche Rechts-

⁷⁷⁹ LG Frankfurt Rpfleger 1979, 454; OLG Köln Rpfleger 1982, 16; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1409.

⁷⁸⁰ Meikel/Grziwotz Einl. B Rn. 392; KEHE/Keller Einl. § 10 Rn. 23.

⁷⁸¹ OLG Hamm OLGZ 1989, 9 (14) = Rpfleger 1989, 148 (150) = MDR 1989, 170.

⁷⁸² Vgl. MüKoBGB/Westermann BGB § 1094 Rn. 11.

⁷⁸³ RGZ 104, 316 (320); BayObLG NJW 1961, 1263 (1265); KEHE/Keller Einl. § 10 Rn. 10; Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 27.

⁷⁸⁴ BayObLG NJW 1961, 1256; MüKoBGB/Westermann BGB § 1094 Rn. 11.

⁷⁸⁵ Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 27.

⁷⁸⁶ RGZ 104, 122.

⁷⁸⁷ RGZ 104, 122 (123); 154, 355 (358); BGH WM 1966, 891; LG Darmstadt Rpfleger 2004, 349; Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 31.

⁷⁸⁸ RGZ 110, 327 (334); 154, 355 (358); Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 31; Soergel/Stürmer BGB § 1094 Rn. 2.

⁷⁸⁹ KG KGJ 43, 223 (224 f.); Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 31.

⁷⁹⁰ BGH NJW 2017, 1811 Rn. 26; OLG Frankfurt MittBayNot 2018, 149 Rn. 27.

⁷⁹¹ Böhlinger MittBayNot 2018, 152 (154); Böttcher NotBZ 2018, 1 (2).

⁷⁹² OLGE 45, 182; Meikel/Grziwotz Einl. B Rn. 507; Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 31.

⁷⁹³ Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 27; MüKoBGB/Westermann BGB § 1094 Rn. 7; Soergel/Stürmer BGB § 1094 Rn. 6a.

geschäft unwirksam ist (→ Rn. 163). Ferner darf das GBA die materiellrechtliche Wirksamkeit der Einigung nicht prüfen, da für die Eintragung die einseitige Bewilligung nach dem formellen Konsensprinzip genügt (§ 19).⁷⁹⁴

h) Beschwerde. Gegen die Ablehnung der Eintragung hat jeder Antragsberechtigte das Recht der Beschwerde nach § 71 Abs. 1.⁷⁹⁵ 176

i) Kosten. Die Eintragungskosten folgen aus § 51 Abs. 1 S. 2 GNotKG iVm KV 14121 GNotKG. Gemäß §§ 13 ff. GNotKG besteht Vorschusspflicht, wenn dies zur Sicherung des Eingangs der Kosten angebracht erscheint. 177

4. Wirkungen. Die Wirkungen des dinglichen Vorkaufsrechts ergeben sich hauptsächlich aus den § 1098 Abs. 1 BGB, §§ 463–473 BGB. Es begründet den Anspruch des Berechtigten, durch einseitige Erklärung einen Kaufvertrag zu denselben Bedingungen zustande zu bringen, die Verkäufer und Dritter vereinbart haben (→ Rn. 111). Daraus folgt gemäß § 1098 Abs. 1 BGB, § 464 Abs. 2 BGB ein Anspruch auf Übereignung (§ 433 Abs. 1 BGB), zu erfüllen nach Maßgabe der § 873 Abs. 1 BGB, § 925 Abs. 1 BGB. Das Vorkaufsrecht ist somit ein bedingtes Sacherwerbsrecht, das die **Veräußerungsfreiheit** des Eigentümers im Ergebnis **einschränkt**, nicht aber von Rechts wegen aufhebt (vgl. § 464 Abs. 1 S. 1 BGB, § 1098 Abs. 1 S. 1 BGB). Eine Auflassung an einen Dritten und dessen Eintragung als neuer Eigentümer ist somit möglich; dieser wird Eigentümer. 178

Das dingliche Vorkaufsrecht hat allerdings gemäß § 1098 Abs. 2 BGB kraft Gesetzes **Vormerkungswirkung**. Die Vormerkungswirkung tritt mit der Entstehung, nicht erst mit der Ausübung des Vorkaufsrechts ein.⁷⁹⁶ Diese gesetzliche Anordnung schließt eine eigenständige Vormerkung des Eigentümerserwerbsanspruchs auf Grund des Vorkaufsrechts aus.⁷⁹⁷ Die in § 1098 Abs. 2 BGB angeordnete Vormerkungswirkung gemäß den §§ 883 ff. BGB gegenüber Eigentümer und Dritten führt zur **relativen Unwirksamkeit der Verfügung im Drittverhältnis**.⁷⁹⁸ Im Ergebnis scheidet daher die Veräußerung des Grundstücks bei Ausübung des Vorkaufsrechts. Ist der Dritte schon als Eigentümer eingetragen, kann der Berechtigte vom Veräußerer weiterhin die Auflassung (§ 433 Abs. 1 S. 1 BGB iVm § 883 Abs. 2 S. 1 BGB), vom Dritterwerber die Zustimmung zur Umschreibung des Eigentums verlangen (§ 888 BGB);⁷⁹⁹ dies gilt auch, wenn die Übertragung an den Dritten schon vor dem Kauf erfolgte.⁸⁰⁰ Zu einem eventuellen Zurückbehaltungsrecht des Dritten vgl. §§ 1100 ff. BGB. 179

Eine nach Eintritt des Vorkaufsfalles eintretende **Belastung** muss auf Verlangen des Vorkaufsberechtigten gelöscht werden (§ 1098 Abs. 2 BGB, § 888 Abs. 1 BGB).⁸⁰¹ Belastungen, die nach Entstehung des Vorkaufsrechts, aber vor Eintritt des Vorkaufsfalles begründet wurden, haben Bestand, da sich der daraus folgende Minderwert im Kaufpreis niederschlagen pflegt.⁸⁰² Der Vormerkungsschutz erfasst auch Belastungen, die bei einem genehmigungsbedürftigen Vertrag nach Abschluss des Kaufvertrags durch Verkäufer und Dritten 180

⁷⁹⁴ LG Düsseldorf MittRhNotK 1977, 129; Schönner/Stöber GrundbuchR Rn. 1405.

⁷⁹⁵ Vgl. Demharter § 71 Rn. 63.

⁷⁹⁶ BGHZ 60, 275 = NJW 1973, 1278 = Rpfleger 1973, 294; Schönner/Stöber GrundbuchR Rn. 1426; KEHE/Keller Einl. § 10 Rn. 5; MüKoBGB/Westermann BGB § 1098 Rn. 8; Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1098 Rn. 15.

⁷⁹⁷ Furtner NJW 1966, 182 (185).

⁷⁹⁸ Vgl. MüKoBGB/Westermann BGB § 1094 Rn. 11.

⁷⁹⁹ RGZ 108, 350 (356); BayObLGZ 1982, 222 = MittBayNot 1982, 178 = Rpfleger 1982, 337; Schönner/Stöber GrundbuchR Rn. 1426; Soergel/Stürmer BGB § 1098 Rn. 4.

⁸⁰⁰ BGHZ 60, 275 (294) = NJW 1973, 1278 (1281) = Rpfleger 1973, 294; MüKoBGB/Westermann BGB § 1098 Rn. 7.

⁸⁰¹ BGHZ 60, 275 (294) = NJW 1973, 1278 (1281) = Rpfleger 1973, 294; RGZ 154, 370; Schönner/Stöber GrundbuchR Rn. 1427; Soergel/Stürmer BGB § 1098 Rn. 4.

⁸⁰² RGZ 154, 355 (366); BGHZ 60, 275 = NJW 1973, 1278 = Rpfleger 1973, 294; Schönner/Stöber GrundbuchR Rn. 1427; MüKoBGB/Westermann BGB § 1098 Rn. 7; Grüneberg/Herrler BGB § 1098 Rn. 6.

und vor Ausübungserklärung des Berechtigten erfolgen. Da Letztere erst nach Genehmigung mit Erfolg stattfinden kann, könnte sonst der Eigentümer das Grundstück in einer Art belasten, die sich im für den Berechtigten bindenden Kaufvertrag nicht niederschlägt.⁸⁰³

- 181** Das dingliche Vorkaufsrecht bewirkt wegen der Vormerkungswirkung **keine Grundbuchsperre**.⁸⁰⁴ Dies gilt auch für gesetzliche Vorkaufsrechte, wie etwa nach landesrechtlichen Denkmal- und Naturschutzbestimmungen. Beim **gemeindlichen Vorkaufsrecht** dagegen besteht durch die Nachweispflicht über dessen Nichtbestehen oder Nichtausübung gegenüber dem GBA eine **faktische Grundbuchsperre** (vgl. § 28 Abs. 1 S. 2 BauGB).⁸⁰⁵ Entsprechendes gilt bei der Regelung im GrdstVG über das Vorkaufsrecht nach dem RSiedlG⁸⁰⁶ (vgl. § 9 Abs. 5 GrdstVG, § 12 GrdstVG, § 21 GrdstVG).
- 182** **5. Änderung.** Nach Bestellung des Vorkaufsrechts sind Inhaltsänderungen durch Einigung zwischen Berechtigtem und Verpflichtetem möglich. Diese bedürfen der Eintragung in das GB (§§ 873, 877 BGB). Der Gestaltungsraum ist jedoch aufgrund des Typenzwangs nur in den engen gesetzlichen Grenzen gegeben.
- 183** Strittig ist, ob durch Inhaltsänderung eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts nach den §§ 873, 877 BGB die Bindung an ein herrschendes Grundstück gelöst und es damit in ein subjektiv-persönliches umgewandelt werden kann. Die hM⁸⁰⁷ verneint diese Möglichkeit. Dagegen wird eingewandt, dass die wirtschaftliche Nähe beider Arten dinglicher Vorkaufsrechte die Zustimmung nachrangig Berechtigter entbehrlich macht und überdies § 9 Abs. 2 sicherstellt, dass der Vermerk im GB des herrschenden Grundstücks gelöscht wird; folglich sei sowohl die Umwandlung eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts in ein subjektiv-persönliches als auch umgekehrt zulässig.⁸⁰⁸ Dies widerspricht jedoch dem Wortlaut des § 1103 BGB, welcher deutlich von der Exklusivität beider Arten ausgeht. Angesichts des zwingenden Charakters sachenrechtlicher Vorschriften ist die Mindermeinung abzulehnen. Das neu zu begründende subjektiv-persönliche Vorkaufsrecht nimmt daher nicht den Rang des früheren subjektiv-dinglichen ein und umgekehrt.
- 184** Die **Teilung** des herrschenden Grundstücks ändert den Inhalt des subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts derart, dass die Eigentümer der neu entstandenen Grundstücke das Vorkaufsrecht nur gemeinschaftlich iSd § 472 BGB ausüben können (→ Rn. 127). Der Inhalt des Vorkaufsrechtes bleibt jedoch unberührt, wenn dem belasteten Grundstück ein anderes, unbelastetes zugeschrieben oder mit ihm vereinigt wird, da keine Erstreckung auf das unbelastete Grundstück stattfindet. Gleiches gilt, wenn einem unbelasteten Grundstück ein mit einem Vorkaufsrecht belastetes zugeschrieben wird.⁸⁰⁹
- 185** **6. Übertragung und Vererbung. a) Subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht.** Ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht ist grundsätzlich unübertragbar und unvererblich (§ 1098 Abs. 1 S. 1 BGB, § 473 S. 1 BGB).⁸¹⁰ Eine dennoch erfolgte Abtretung geht ins Leere und ist nicht etwa nur dem Schuldner gegenüber – relativ – unwirksam.⁸¹¹ Diese Regelungen sind dispositiv; diesbezügliche Änderungen erfordern eine entsprechende

⁸⁰³ MüKoBGB/Westermann BGB § 1098 Rn. 8; aA wohl BGHZ 60, 275 (294) = NJW 1973, 1278 (1281).

⁸⁰⁴ RGZ 154, 370 (377); RG JW 1922, 576; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1426; Meikel/Grziwotz Einl. B Rn. 493; Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1098 Rn. 12; MüKoBGB/Westermann BGB § 1094 Rn. 12.

⁸⁰⁵ Vgl. OLG Jena BeckRS 2017, 130745 Rn. 3 = Rpfleger 2018, 137 zu § 30 Abs. 3 S. 2 ThürDSchG; Meikel/Grziwotz Einl. F Rn. 293 Thüringen; Grauel RNotZ 2002, 210 (214).

⁸⁰⁶ Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1094 Rn. 35.

⁸⁰⁷ KG JW 1923, 760; Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1103 Rn. 3; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1401.

⁸⁰⁸ MüKoBGB/Westermann BGB § 1103 Rn. 2; diff. BeckOGK/Omlor BGB § 1103 Rn. 7.

⁸⁰⁹ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 1431.

⁸¹⁰ BGHZ 37, 147 (153) = NJW 1962, 1344; BGHZ 50, 307 (310) = NJW 1968, 1964; BGH WM 1963, 617 (619); Staudinger/Schermaier, 2021, BGB § 1097 Rn. 21.

⁸¹¹ OLG Hamm FGPrax 2017, 156 (157); aA noch RGZ 148, 105; MüKoBGB/Westermann BGB § 1094 Rn. 12.