

Die Ausübung von Vorkaufsrechten

Unter einem Vorkaufsrecht versteht man das Recht, als dessen Inhaber eine Sache durch Kauf zu erwerben, wenn diese Sache durch den Eigentümer - den Vorkaufsverpflichteten - an einen Dritten verkauft wird. Dabei bestimmt sich der Inhalt des Kaufvertrages zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigten nach dem ursprünglich zwischen dem Verkäufer und dem Dritten abgeschlossenen Vertrag. Das Vorkaufsrecht ermöglicht somit dem Berechtigten bei Abschluss eines Kaufvertrages zwischen dem Verkäufer und einem Dritten, seinerseits die Sache zu den gleichen Bedingungen zu erwerben, wie es der ursprünglich zwischen dem Verkäufer und dem Dritten abgeschlossene Vertrag vorsah.

Das Entstehen eines Rechts zur Ausübung des Vorkaufsrechts – gleich, ob das Vorkaufsrecht auf vertraglicher Grundlage beruht oder ein gesetzliches Vorkaufsrecht ist – ist von Gesetzes wegen an das Zustandekommen eines rechtswirksamen Kaufvertrages zwischen dem Verkäufer und einem Dritte geknüpft (§ 463 BGB). Es entsteht mithin erst dann, wenn auch die für die Wirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen erteilt sind. Bis zu diesem Zeitpunkt können Verkäufer und Käufer einen Kaufvertrag willkürlich aufheben und damit ein gegebenenfalls bestehendes Vorkaufsrecht gegenstandslos machen, denn es besteht kein Anspruch des Vorkaufsberechtigten auf den Eintritt des Vorkaufsfalles.

Liegt jedoch ein rechtswirksamer Kaufvertrag vor, zu dem alle erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden und sind damit alle Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts gegeben, ist der Vorkaufsfall entstanden und das daraus erwachsene Gestaltungsrecht des Vorkaufsberechtigten in seinem rechtlichen Fortbestand grundsätzlich unabhängig vom rechtlichen Schicksal des Kaufvertragsverhältnisses zwischen dem Verkäufer und dem Dritten. Dies hat der **BGH** in seinem **Urteil 01.10.2010 (Az. V ZR 173/09)** entschieden.

Mit anderen Worten:

Ist ein rechtswirksamer Kaufvertrag zustande gekommen, zu dem auch alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen, beseitigt auch eine Aufhebung dieses Kaufvertrages, zum Beispiel durch Rücktritt oder einvernehmliche Vertragsaufhebung zwischen Verkäufer und Drittem, nicht das Recht und den Anspruch des Vorkaufsberechtigten, einen Vertrag mit eben diesem Inhalt zwischen sich selbst und dem Verkäufer durch Ausübung des Vorkaufsrechts zustande zu bringen.

Im konkreten Falle hatte ein Eigentümer in einer Reihenhausanlage Wohnungseigentum an seine Freundin verkauft. Es bestand ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht für alle Vorkaufsfälle für andere Wohnungseigentümer in der Reihenhausanlage. Der BGH hat die Sache zur weiteren Sachaufklärung zurückverwiesen. Es ist zu klären, ob zum Zeitpunkt der zwischen dem Verkäufer und seiner Freundin später vereinbarten Vertragsaufhebung alle zur Wirksamkeit des Kaufvertrages erforderlichen Genehmigungen bereits erteilt waren oder nicht. Im konkreten Fall ist zu klären, ob eine erforderliche Zustimmung des Verwalters der Wohnungseigentümer bereits erteilt war,

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH
RECHTSANWÄLTE

als die Vertragsaufhebung vereinbart worden war, denn dann konnte die Möglichkeit der Vorkaufsrechtsausübung nicht mehr beseitigt werden.

Ein Auseinanderfallen zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses eines Kaufvertrages und dessen Wirksamkeit ist insbesondere bei Grundstücksgeschäften wie in dem vom BGH entschiedenen Fall relevant, die häufig von bestimmten Genehmigungen abhängig sind. Solche Genehmigungen, von denen die Wirksamkeit eines Grundstückskaufvertrages abhängig ist, sind beispielsweise die durch Familien- oder Betreuungsgerichte zu erteilenden Genehmigungen, Genehmigungen nach Grundstücksverkehrsgesetz bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (gemäß §§ 1, 2 GrdstVG), in den neuen Bundesländern die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) oder auch eine erforderliche Zustimmung bei der Veräußerung von Wohnungseigentum (nach § 12 WEG) und schließlich Genehmigungserklärungen, die in der Beurkundung von Grundstückskaufverträgen durch vollmachtlose Vertreter abgegebene Erklärungen bestätigen sollen.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **18.10.2011**

Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.