



Übertragung dinglicher Vorkaufsrechte durch Gesamtrechtsnachfolge

06.08.2014

Leitsatz

§ 1059a BGB ist eine eng auszulegende Ausnahmvorschrift, die nicht entsprechend angewendet werden kann, wenn das Unternehmen des Einzelkaufmanns im Wege der Gesamtrechtsnachfolge nach dem Umwandlungsgesetz auf eine andere Person übergeht.

Sachverhalt

Im Streitfall verkaufte die B-AG mit notariellem Kaufvertrag an die H ein Grundstück, wobei zugunsten der B-AG ein Vorkaufsrecht für alle Fälle im Grundbuch eingetragen wurde. Nachdem die B-AG in die B-GmbH umgewandelt worden war, übertrug sie ihr Vermögen auf den Kaufmann K. Im Anschluss an das Erlöschen seiner Firma teilte K dem Grundbuchamt mit, dass er deren Rechtsnachfolger und insofern Berechtigter aus dem Vorkaufsrecht sei. In der Folge wurde K als Berechtigter des Vorkaufsrechts in das Grundbuch eingetragen. Zu einem späteren Zeitpunkt gründete er die eine GmbH & Co. KG. Als Einlage brachte er sein einzelkaufmännisches Unternehmen ein. Die Einbringung erfasste zudem das an dem Grundstück bestehende Vorkaufsrecht. Nach dem Tod des K beantragte die Grundstückseigentümerin die Löschung des Vorkaufsrechts. Gegen die daraufhin erfolgte Löschung durch das Grundbuchamt wendet sich die GmbH & Co. KG.

Entscheidung

Das OLG Nürnberg entschied mit Beschluss vom 27.02.2013, dass § 1059 a BGB eine eng auszulegende Ausnahmvorschrift darstellt, die nicht entsprechend angewendet werden kann, wenn das Unternehmen des Einzelkaufmanns im Wege der Gesamtrechtsnachfolge nach dem UmwG auf eine andere Person übergeht.

Da im Streitfall eine Übertragbarkeit des Vorkaufsrechts zwischen der B-AG und der Grundstückseigentümerin nicht vereinbart wurde, ist der Übergang dieses Rechts gesetzlich ausgeschlossen. Der Ausschluss der Übertragbarkeit erfasst grundsätzlich auch den Übergang im Wege der Gesamtrechtsnachfolge nach dem UmwG. § 1098 Abs. 3 BGB verweist allerdings für die Fälle, in denen das Vorkaufsrecht juristischen Personen oder rechtsfähigen Personengesellschaften zusteht, auf die Sondervorschriften der §§ 1059a bis 1059d BGB. Nach §§ 1098 Abs. 3, 1059 Abs. 1 Nr. 1 BGB ist ein Vorkaufsrecht, das einer juristischen Person (oder i.V.m. §§ 1095a Abs. 2 BGB einer rechtsfähigen Personengesellschaft) zusteht, dann übertragbar, wenn das Vermögen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf einen anderen übergeht. Folglich konnte das Vorkaufsrecht der B-AG im Rahmen des Formwechsel in die B-GmbH auf diese übergehen. Auch die Übertragung des Vorkaufsrecht im Rahmen der Übertragung des Vermögens der B-GmbH auf den Kaufmann K noch von §§ 1098 Abs. 3, 1059 Abs. 1 Nr. 1 BGB gedeckt.

Jedoch konnte K das ihm nun zustehende Vorkaufsrecht nicht mehr im Zuge des Einbringungsverfahrens auf die KG übertragen. Das OLG argumentiert nah am Gesetzeswortlaut und lässt eine analoge Anwendung des § 1059a BGB auf Einzelunternehmen, deren Vermögen durch Gesamtrechtsnachfolge auf einen anderen übergeht, entgegen anderslautenden Stimmen im Schrifttum nicht zu. Für eine analoge Anwendung der Ausnahmvorschrift fehlt es an einer Gesetzeslücke. §§ 1098 Abs. 3, 1059a BGB lassen gerade keine generelle Übertragbarkeit des Vorkaufsrechts im unternehmerischen Bereich zu, sondern beschränken sie auf juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften. Grund für diese unterschiedliche Behandlung der



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Übertragbarkeit dinglicher Vorkaufsrechte sei - nach Auffassung des OLG Nürnberg -, dass der Grundeigentümer zu einer natürlichen Person typischerweise ein persönliches Vertrauensverhältnis hat, während er bei einer juristischen Person oder rechtsfähigen Personengesellschaft ohnehin mit Gesellschafterwechseln rechnen muss. Insbesondere war der Anwendungsbereich im Jahr 1996 vom Gesetzgeber lediglich auf rechtsfähige Personengesellschaften erweitert worden, obwohl der Gesetzgeber die Möglichkeit der Ausgliederung aus dem Vermögen des Einzelkaufmanns nach § 152 UmwG kannte.

Naheliegender ist die Argumentation, dass der Grundeigentümer bei der Bestellung des Vorkaufsrechts für eine natürliche Person damit rechnen darf, dass die Belastung seines Grundstücks zeitlich begrenzt ist und dieses - mangels Vererblichkeit (§§ 1098 Abs. 1, 473 BGB) - spätestens mit dem Tod des Berechtigten endet (NJW-Spezial 2013, 400). Diese faktische zeitliche Begrenzung der Belastung könnte umgangen werden, wenn man es auch einer natürlichen Person erlauben würde, ein zu ihren Gunsten bestelltes Vorkaufsrecht im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf einen anderen Rechtsträger zu übertragen

Praxishinweis

Soweit ersichtlich, hat sich das OLG Nürnberg als erstes Gericht mit der Frage einer analogen Anwendung des § BGB § 1059 a BGB auf einzelkaufmännische Unternehmen befasst. Diese Entscheidung bringt insofern Rechtsklarheit für Notare, als dass sie einer Belehrungspflicht unterliegen, wenn für sie die Unwirksamkeit eines Vorkaufsrechts erkennbar sein muss. Darüber hinaus schafft das Urteil Sicherheit im Hinblick auf die Eintragungspraxis: Soll das Vorkaufsrecht eines Einzelkaufmanns übertragbar sein, bedarf es einer im Grundbuch einzutragenden Vereinbarung. Diese Entscheidung hat ebenso für den Nießbrauch (§§ 1092 Abs. 2, 1059 a BGB über den als auch für beschränkt persönliche Dienstbarkeiten Bedeutung.