



FOTO: JUPITER

## Vorkaufsrecht für mehrere Berechtigte

Erhalt der Mitteilung wichtig für Ausschlussfrist.

**DER FALL** ■ Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks, das er mit notariellem Kaufvertrag verkauft hat. Zugunsten des Beklagten und seines Vaters ist ein Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen, das den Berechtigten „als Gesamtberechtigte nach Paragraph 428 Bürgerlichen Gesetzbuches“ (BGB) zusteht. Der Notar informierte die Vorkaufsberechtigten über den Abschluss des Kaufvertrages. Während dem Vater das Schreiben am 6. Oktober zugeing und dieser keine Erklärung zum Vorkaufsrecht abgab, erfolgte der Zugang des Schreibens beim Beklagten frühestens am 9. Oktober. Dieser übte mit Schreiben vom 6. Dezember das Vorkaufsrecht aus.

**DIE ENTSCHEIDUNG** ■ Das Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart entschied, dass der Beklagte sein Vorkaufsrecht wirk-

sam ausgeübt hat. Die Ausschlussfrist zur Ausübung werde erst in Gang gesetzt, wenn dem Berechtigten der vollständige Inhalt des Kaufvertrages mitgeteilt wurde. Wenn ein Vorkaufsrecht mehreren Berechtigten eingeräumt sei, könne es in der Regel auch von einem Berechtigten allein ausgeübt werden. Dies gelte insbesondere, wenn das Vorkaufsrecht als Gesamtberechtigung nach Paragraph 428 BGB bestellt wurde. In diesem Fall müssen weder beide Berechtigten das Vorkaufsrecht gemeinsam ausüben, noch müsse der eine auf den ausdrücklichen Verzicht oder das Erlöschen des Vorkaufsrechts des anderen warten, bevor er das Vorkaufsrecht für sich allein ausüben könne.

**DER KOMMENTAR** ■ Gemäß Paragraph 472 BGB kann ein mehreren gemeinschaftlich zustehendes Vorkaufsrecht nur „im Ganzen“ ausgeübt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass alle Berechtigten das Vorkaufsrecht ausüben müssen, sondern dass sich die Ausübung auf den gesamten Gegenstand beziehen muss. Wenn also das Vorkaufsrecht aus-

geübt wird, dann muss man dies auch für das gesamte Grundstück tun und nicht nur für einen Bruchteil. Die Ausschlussfrist für das Vorkaufsrecht beträgt gemäß Paragraph 469 Absatz 2 BGB zwei Monate nach Erhalt der Mitteilung vom Verkauf an den Dritten. In der Praxis kann ein im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht die Abwicklung eines Kaufvertrages somit erheblich verzögern, wenn dem Berechtigten die Mitteilung nicht zugestellt werden kann, die Zustellung nicht nachgewiesen werden kann oder dieser die Zwei-Monats-Frist nur verstreichen lässt, ohne sich ausdrücklich zu erklären.



FOTO: BETHGEUND PARTNER

Oberlandesgericht Stuttgart  
Urteil vom 11. Dezember 2008,  
Aktenzeichen: 7 U 155/08  
Autor: Matthias Steinke, bethgeundpartner |  
immobilienanwälte, Hannover  
E-Mail: steinke@bethgeundpartner.de