



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## VERSÄUMNISTEILURTEIL UND URTEIL

V ZR 18/13

Verkündet am:  
11. Juli 2014  
Weschenfelder  
Justizamtshauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

BGB § 1094

- a) Ein dingliches Vorkaufsrecht an einem ungeteilten Grundstück kann auf den Erwerb eines noch zu bildenden Miteigentumsanteils an dem belasteten Grundstück gerichtet sein, wenn der zu verschaffende Miteigentumsanteil hinreichend bestimmt oder bestimmbar ist.
- b) An einem Grundstück können mehrere auf den Erwerb von Miteigentumsanteilen an dem belasteten Grundstück gerichtete subjektiv-dingliche Vorkaufsrechte im gleichen Rang begründet werden.

BGH, Versäumnisteilurteil und Urteil vom 11. Juli 2014 - V ZR 18/13 - OLG Düsseldorf  
LG Wuppertal

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Juli 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Lemke, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richter Dr. Czub und Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 17. Dezember 2012 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Den Klägern gehört seit 1986 eine Eigentumswohnung nebst Stellplatz in Form eines Wohnungs- und Teilerbbaurechts. Das Erbbaurecht hatte sich der damalige Eigentümer an einer Teilfläche zunächst selbst bestellt, um, wie es im Eingang der Bestellsurkunde heißt, „nach Neuparzellierung durch Veräußerung von Miterbbaurechtsanteilen Bauinteressenten im Rahmen einer Baugesellschaft die Gebäudeerrichtung unter Bildung von Wohnungs- und Teileigentum zu ermöglichen“. Auf dem Erbbaugrundstück lastet ein dingliches Vorkaufrecht folgenden Inhalts:

„Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten - mehreren gemeinschaftlich, bei Wohnungs- und Teilerbbaurechten mehreren Berechtigten in einer Einheit gemeinschaftlich - für die Dauer des Erbbaurechts ein Vorkaufsrecht für alle Fälle des Verkaufs an dem Erbbaugrundstück ein.“

- 2 Über das Vermögen der damaligen Eigentümerin des Erbbaugrundstücks wurde 2001 unter Bestellung des Beklagten zu 3 als Verwalter das Insolvenzverfahren eröffnet. Dieser bot den Wohnungserbbauberechtigten, darunter den Klägern, einen ihren Wohnungs- oder Teilerbbaurechten entsprechenden Miteigentumsanteil an dem Grundstück zum Kauf an. Das Angebot lehnten die Kläger ab, weil ihnen der Preis zu hoch erschien, während andere Wohnungserbbauberechtigte es annahmen. Mit notariellem Vertrag vom 24. März 2005 übertrug der Beklagte zu 3 das Eigentum an dem Erbbaugrundstück und an weiteren 86, ebenfalls mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken unentgeltlich an eine unmittelbar zuvor gegründete Gesellschaft. Mit weiterem notariellen Vertrag vom selben Tag übertrug der Beklagte zu 3 die Anteile an dieser Gesellschaft und an deren Komplementärin zum Preis von 25.000 € für die Anteile an der Komplementärin, einer GmbH, und von 7,44 Mio. € für die Kommanditanteile auf eine Investorin. Die Kläger, die aufgrund der am 24. März 2005 geschlossenen Verträge den Vorkaufsfall für eingetreten halten, übten das Vorkaufsrecht aus und verlangen von den Beklagten zu 3 und 4 unter anderem die Übertragung des ihrem Wohnungs- und Teilerbbaurecht entsprechenden Miteigentumsanteils an dem Erbbaugrundstück Zug um Zug gegen Zahlung von 14.860,79 €. Während des Rechtsstreits hat die Gesellschaft ihren Miteigentumsanteil auf die Beklagte zu 4 übertragen, die an ihrer Stelle in den Rechtsstreit eingetreten ist.

3 Die Klage ist in den Tatsacheninstanzen ohne Erfolg geblieben. Der Senat hat mit Urteil vom 27. Januar 2012 (V ZR 272/10, NJW 2012, 1354) das erste Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Oberlandesgericht zurückverwiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Kläger erneut zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihre Anträge weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht geht auf Grund des ersten Revisionsurteils des Senats in dieser Sache von dem Eintritt eines Vorkaufsfalls aus, meint aber, die Kläger könnten das Vorkaufsrecht nicht allein und bezogen auf einen ihrem Wohnungserbbaurecht entsprechenden Miteigentumsanteil am Erbbaugrundstück ausüben. Das Vorkaufsrecht sei nicht den Wohnungserbbauberechtigten für ihren jeweiligen Miteigentumsanteil eingeräumt, sondern ihnen allen gemeinsam für den Erwerb des ganzen Erbbaugrundstücks. Nach § 472 Satz 1 BGB könnten sie es nur gemeinsam ausüben. Dass eine Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungseigentum von vornherein beabsichtigt gewesen sei, ändere an diesem Verständnis nichts. Denn diese Absicht habe sich in der Ausgestaltung des Vorkaufsrechts nicht niedergeschlagen. Das Vorkaufsrecht laufe auch nicht leer. Denn es sei gerade gewollt gewesen, die wirtschaftliche Einheit auf der Eigentumsebene zu wahren und eine Zerstückelung zu vermeiden. Dass einzelne Miteigentumsanteile an dem Erbbaugrundstück an Wohnungserbbauberechtigte verkauft worden seien, führe nicht zu einer anderen Auslegung des Vorkaufsrechts.

II.

5           Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand.

6           1. Zu Unrecht nimmt das Berufungsgericht an, das Vorkaufsrecht verschaffe den Berechtigten nur einen Anspruch auf Ankauf des ganzen Erbbaugrundstücks und stehe den Wohnungserbbauberechtigten auch nur gemeinschaftlich zu. Das Vorkaufsrecht hat vielmehr den von den Klägern angenommenen Inhalt. Es steht den Berechtigten jedes Wohnungserbbaurechts einzeln zu und ist auf die Verschaffung eines Miteigentumsanteils an dem Erbbaugrundstück gerichtet, der ihrer Mitberechtigung an dem Erbbaurecht entspricht.

7           a) Wem das Vorkaufsrecht zusteht und worauf der gesicherte Eigentumsverschaffungsanspruch (§ 1098 Abs. 1 Satz 1, § 464 Abs. 2, § 433 Abs. 1 Satz 1, § 453 Abs. 1 BGB) gerichtet ist, bestimmt sich nach der Grundbucheintragung (Senat, Urteile vom 27. Januar 1960 - V ZR 148/58, NJW 1960, 673 und vom 19. September 2008 - V ZR 164/07, NJW 2008, 3703 Rn. 11). Diese darf das Revisionsgericht selbst auslegen (Senat, Urteil vom 21. Dezember 2012 - V ZR 221/11, MDR 2013, 458 Rn. 15). Dabei ist vorrangig auf den Wortlaut und den Sinn abzustellen, wie er sich aus der Grundbucheintragung und der darin in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung ergibt. Umstände außerhalb dieser Urkunden dürfen nur insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (st. Rspr.: Senat, Urteile vom 26. Oktober 1984 - V ZR 67/83, BGHZ 92, 351, 355, vom 7. Juli 2000 - V ZR 435/98, BGHZ 145,

16, 20 f. und vom 15. November 2013 - V ZR 24/13, ZfIR 2014, 143 Rn. 6 jeweils mwN).

8           b) aa) Auszugehen ist demnach, was das Berufungsgericht nicht verkennt, von dem Wortlaut des Vorkaufsrechts, wie er sich aus Nr. II § 8 der Erbbaurechtsbestellungsurkunde ergibt. Danach räumt der Grundstückseigentümer dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaugrundstück ein. Es soll mehreren Berechtigten gemeinschaftlich, bei Wohnungs- und Teilerbbaurechten mehreren Berechtigten in einer Einheit gemeinschaftlich zustehen. Diese Regelung kann, worauf der Vertreter der Beklagten zu 4 in der mündlichen Verhandlung im Ansatz zutreffend hingewiesen hat, so ausgelegt werden, dass Gegenstand des Vorkaufsrechts in allen Fallgestaltungen das ungeteilte Grundstück sein und dieses Recht mehreren Berechtigten am Erbbaurecht gemeinschaftlich zustehen soll. Die besondere Erwähnung der Teil- und Wohnungserbbauberechtigten hätte bei diesem Ansatz nur den Sinn sicherzustellen, dass mehrere Inhaber eines einzelnen Wohnungserbbaurechts nur gemeinsam handeln können. Die Regelung lässt aber auch die Auslegung zu, dass das Vorkaufsrecht einen unterschiedlichen Inhalt haben soll, je nach dem, ob das Erbbaurecht in Bruchteile oder in Teil- und Wohnungseigentum aufgeteilt wird oder nicht. Im ersten Fall wäre sein Gegenstand das ungeteilte Grundstück; es könnte nur gemeinschaftlich ausgeübt werden. Im zweiten Fall dagegen wäre es auf den Erwerb eines noch zu bildenden Miteigentumsanteils am Erbbaugrundstück gerichtet und stünde den - gegebenenfalls auch mehreren - Berechtigten eines einzelnen Wohnungs- oder Teilerbbaurechts jeweils allein zu.

9           bb) Die zuletzt genannte Auslegung der Regelung liegt näher als die erste und ist deshalb maßgebend.

10           (1) Der ursprüngliche Eigentümer wollte ausweislich der Präambel der Erbbaurechtsbestellungsurkunde seinen Grundbesitz in Wohnungseigentum aufteilen und das Teil- und Wohnungseigentum an Bauinteressenten verkaufen. Dieses Teil- und Wohnungseigentum hatte aber bei der von ihm gewählten Konstruktion den Nachteil, dass das Sondereigentum nicht mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück, sondern mit einem Anteil an einem Eigentümererbbaurecht verbunden werden sollte, das er sich daran bestellte. Die sich aus der Befristung des Erbbaurechts und vor allem aus den Regelungen über den Heimfall ergebenden Schwächen der Rechte sollten durch das in Nr. II § 6 Abs. 3 als Inhalt des Erbbaurechts vorgesehene Erneuerungsvorrecht und das Vorkaufsrecht ausgeglichen werden. Diese beiden Rechte sind unterschiedlich ausgestaltet. Während bei dem Erneuerungsvorrecht keine besondere Regelung für den Fall einer Mehrheit von Berechtigten vorgesehen ist, regelt Nr. II § 8 der Urkunde diese Berechtigung beim Vorkaufsrecht unter besonderer Hervorhebung der Aufteilung in Teil- und Wohnungseigentum. Schon das spricht dafür, dass es bei dem Vorkaufsrecht nach der Bildung von Teil- und Wohnungserbbaurechten gerade keine gemeinschaftliche Berechtigung geben sollte. Denn zu der gemeinschaftlichen Berechtigung wäre es - wie beim Erwerbsvorrecht - auch ohne eine ausdrückliche Regelung gekommen.

11           (2) Die dem einzelnen Erwerbsinteressenten - in entfernter Anlehnung an das Mietervorrecht im sozialen Wohnungsbau nach dem damals geltenden § 2b WoBindG (heute § 577 BGB) - zgedachte Absicherung durch das Vorkaufsrecht konnte nicht gelingen, wäre es auf den Erwerb des ungeteilten Grundstücks gerichtet und könnte es nur gemeinschaftlich ausgeübt werden. Denn dann wäre der einzelne Bauinteressent auf die Mitwirkung der - hier sehr vie-

len - übrigen Wohnungserbbauberechtigten angewiesen. Außerdem würde er bei Ausübung des Vorkaufsrechts als Gesamtschuldner mit den übrigen Wohnungserbbauberechtigten aus dem dann wirksam geworden (Vor-) Kaufvertrag den angesichts von dessen Größe beträchtlichen Kaufpreis für das Gesamtgrundstück schulden und nicht nur einen seinem Anteil am Erbbaurecht entsprechenden Teil davon. Damit wäre jeder Wohnungsberechtigte ersichtlich überfordert.

12           (3) Seinen Zweck kann das Vorkaufsrecht nur erfüllen, wenn es - ähnlich dem erwähnten Mietervorkaufsrecht - auf den Erwerb eines Miteigentumsanteils an dem Erbbaugrundstück gerichtet ist und den Berechtigten an dem jeweiligen Teil- und Wohnungserbbaurecht allein zusteht. Zwar könnte der einzelne Berechtigte eine Überführung des Wohnungserbbaurechts in Wohnungseigentum oder die Vereinbarung einer dinglich wirkenden Benutzungsregelung nach § 1010 BGB nur erreichen, wenn alle Wohnungserbbauberechtigten Miteigentumsanteile erwerben und mit ihm einvernehmlich zusammenwirken (vgl. Krauß, NotBZ 2012, 214, 215). Aber schon der Erwerb des Miteigentumsanteils verschafft dem einzelnen Wohnungserbbauberechtigten Vorteile: Er ist bei Auslaufen des Erbbaurechts eigentumsrechtlich und nicht nur durch den Entschädigungsanspruch gesichert. Auch könnte er sich durch Aufrechnung mit seinem Anspruch auf Beteiligung am Erbbauzins von der Zahlung des Erbbauzinses befreien. Dafür, dass das Vorkaufsrecht in diesem Sinne zu verstehen ist, spricht auch das Vorgehen des Insolvenzverwalters, der den Wohnungserbbauberechtigten unabhängig von dem Eintritt des Vorkaufsfalls den Erwerb entsprechender Miteigentumsanteile an dem Erbbaugrundstück angeboten hat.

13           c) Das den Berechtigten jedes einzelnen Wohnungserbbaurechts eingeräumte Vorkaufsrecht kann sich nach seinem Zweck, dem Einzelnen eine per-



sönliche Absicherung zu ermöglichen, nicht auf den Erwerb des Alleineigentums an dem Erbbaugrundstück beziehen. Vielmehr kommt nur ein Vorkaufsrecht in Betracht, das den Wohnungserbbauberechtigten die Möglichkeit verschafft, einen ihrem Anteil am Erbbaurecht entsprechenden Miteigentumsanteil am Erbbaugrundstück zu erwerben.

14           2. Das Berufungsurteil erweist sich entgegen der Ansicht der Beklagten zu 4 nicht deshalb als richtig, weil ein Vorkaufsrecht mit diesem angestrebten Inhalt rechtlich nicht erreichbar wäre und deshalb nicht in diesem Sinne verstanden werden könnte, sondern in einem anderen, rechtlich umsetzbaren Sinne ausgelegt werden müsste. Das angestrebte Vorkaufsrecht jedes einzelnen Wohnungserbbauberechtigten auf Erwerb eines seinem Anteil am Erbbaurecht entsprechenden Miteigentumsanteils an dem Erbbaugrundstück ist rechtlich möglich.

15           a) aa) Ein dingliches Vorkaufsrecht kann nach §§ 1094, 1095 BGB nur an dem ganzen Grundstück oder an bereits bestehenden Miteigentumsanteilen bestellt werden. Anerkannt ist indessen ein an dem ganzen (ungeteilten) Grundstück lastendes dingliches Vorkaufsrecht, welches in der Weise beschränkt ist, dass der Berechtigte bei dem Verkauf des Grundstücks nur eine reale Teilfläche soll erwerben dürfen, die aber hinreichend bestimmt sein muss (BayObLG, NJW-RR 1998, 86; OLG Dresden, OLGE 4, 76; OLG Hamm, NJW-RR 1996, 849; Bamberger/Roth/Wegmann, BGB, 3. Aufl., § 1094 Rn. 6; Erman/Grizwotz, BGB, 13. Aufl., § 1094 Rn. 2; Lemke/Böttcher, Immobilienrecht, § 1094 Rn. 8; NK-BGB/Reetz, 3. Aufl., § 1095 Rn. 6; PWW/Eickmann, BGB, 8. Aufl., § 1095 Rn. 3; Palandt/Bassenge, BGB, 73. Aufl., § 1094 Rn. 2; Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 1095 Rn. 1, Krauß, NotBZ 2012, 214, 215).

- 16           bb) Ob die zuletzt genannte Möglichkeit der Ausgestaltung eines Vorkaufsrechts auch für eine Beschränkung der Ausübung auf den Erwerb ideeller Bruchteile gilt, ist für das Vorkaufsrecht im Allgemeinen bislang, soweit ersichtlich, noch nicht diskutiert worden (vgl. Krauß, NotBZ 2012, 214, 215). Die Frage ist zu bejahen.
- 17           (1) Das hat der Senat für den speziellen Anwendungsfall des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Mieters nach § 577 BGB - wenn auch mit hier nicht einschlägigen Einschränkungen - entschieden. Nach der genannten Vorschrift steht dem Mieter einer Wohnung bei deren Verkauf ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, wenn daran Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll. Das Vorkaufsrecht lastet an dem ganzen Grundstück und berechtigt den Mieter nicht zum Erwerb des Eigentums an dem Gesamtgrundstück, sondern zum Erwerb des Eigentums an dem bereits bestehenden Wohnungseigentum. Gegenstand des Anspruchs kann auch das erst noch zu begründende Wohnungseigentum sein, wenn sich der Veräußerer vertraglich zur Durchführung der Aufteilung gemäß § 8 WEG verpflichtet und ferner die von dem Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Wohnungseigentumseinheit in dem Vertrag bereits hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar ist (Senat, Urteil vom 22. November 2013 - V ZR 96/12, BGHZ 199, 136 Rn. 17, 22).
- 18           (2) Ein sachlicher Grund, eine Beschränkung des Vorkaufsrechts auf den Erwerb eines noch zu schaffenden Miteigentumsanteils anders zu behandeln, als eine Beschränkung auf den Erwerb einer noch zu bildenden realen Teilfläche oder eines noch zu bildenden Wohnungseigentumsrechts, ist nicht ersichtlich. Der Vergleich zur Auflassungsvormerkung spricht im Gegenteil dafür, beide Fälle gleich zu behandeln. Eine solche kann zwar - wie das Vorkaufsrecht - weder an einer noch nicht abbeschriebenen Teilfläche eines Grundstücks noch

an einem erst zu bildenden Miteigentumsanteil begründet werden. Sie kann aber nicht nur einen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums an einer erst noch abzuschreibenden Teilfläche sichern, sondern auch den Anspruch auf Verschaffung eines erst noch zu schaffenden Miteigentumsanteils (Senat, Beschluss vom 15. November 2012 - V ZB 99/12, NJW 2013, 934 Rn. 12).

19           (3) Deshalb ist es möglich, ein dingliches Vorkaufsrecht auf den Erwerb eines noch zu bildenden Miteigentumsanteils an dem belasteten Grundstück zu beschränken. Voraussetzung ist auch in dieser Fallgestaltung, dass eine entsprechende Verpflichtung besteht und dass der zu verschaffende Miteigentumsanteil hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar ist.

20           cc) Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Die Verpflichtung zur Schaffung des Miteigentumsanteils an dem Grundstück liegt in der Begründung eines so ausgestalteten dinglichen Vorkaufsrechts. Denn dieses führt nach § 1098 Abs. 1 Satz 1, § 464 Abs. 2 BGB dazu, dass mit dem Eintritt des Vorkaufsfalles und der Ausübung des Vorkaufsrechts ein Kaufvertrag mit entsprechendem Inhalt zustande kommt. Dieser begründet nach § 433 Abs. 1 Satz 1, § 453 Abs. 1 BGB den Anspruch auf Bildung und Übertragung des Miteigentumsanteils. Dieser entspricht dem Anteil der Wohnungserbbauberechtigten an dem Erbbaurecht und ist damit hinreichend bestimmt.

21           b) Der Annahme eines Vorkaufsrechts jedes einzelnen Inhabers von Wohnungserbbaurechten an dem Erbbaugrundstück steht auch nicht entgegen, dass es sich um ein subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht handelt und ein solches Vorkaufsrecht bei der Aufteilung des herrschenden Grundstücks nicht in Einzelrechte zerfällt, sondern als einheitliches Recht bestehen bleibt und nur gemeinschaftlich ausgeübt werden kann (RGZ 73, 316, 320; Erman/Grizwotz, BGB,

13. Aufl., § 1094 Rn. 8; Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 1103 Rn. 1; Staudinger/Schermaier, BGB [2008], § 1094 Rn. 17). Die Vorkaufsberechtigung der Wohnungserbbauberechtigten ist hier nicht als bloße Folge der Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungseigentum entstanden. Sie war vielmehr von vornherein als eigenständige Berechtigung der Wohnungserbbauberechtigten vorgesehen, freilich unter der - dann auch eingetretenen - Bedingung, dass es zu dieser Aufteilung kommt. Das ist rechtlich möglich (vgl. Staudinger/Schermaier, BGB [2008], § 1094, Rn. 17 aE).

22

c) Einer Vorkaufsberechtigung der einzelnen Inhaber von Wohnungserbbaurechten steht auch nicht entgegen, dass das Erbbaugrundstück dann mit mehreren Vorkaufsrechten belastet ist, die alle den gleichen Rang haben und nach der Gestaltungsidee auch haben sollen. Die Begründung mehrerer gleichrangiger Vorkaufsrechte an einem Grundstück ist zwar grundsätzlich ausgeschlossen (LG Darmstadt, MDR 1958, 35; Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 1094 Rn. 4; Staudinger/Schermaier, BGB, [2008], § 1094 Rn. 12). Etwas anderes gilt nach herrschender Ansicht aber jedenfalls dann, wenn durch Vereinbarung Kollisionen zwischen den gleichrangigen Vorkaufsrechten vermieden werden (OLG Hamm, NJW-RR 1989, 912; LG Düsseldorf, Rpfleger 1981, 479; LG Landshut, MittBayNot 1979, 69; AG Gemünden, MittBayNot 1974, 145; MünchKomm-BGB/Westermann, 6. Aufl., § 1094 Rn. 8; Soergel/Stürner und Staudinger wie vor; weitergehend (stets möglich): Lemke/Böttcher, Immobilienrecht, § 1094 BGB Rn. 23; RGRK/Rothe, BGB, 12. Aufl., § 1094 Rn. 3; Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann/Keller, Grundbuchrecht, 6. Aufl., Einl. K Rn. 15; Schöner/Stüber, Grundbuchrecht, 8. Aufl., Rn. 1405; Holderbaum, JZ 1965, 712; Lüdtke-Handjery, DB 1974, 517, 520; Promberger, MittBayNot 1974, 145). Das ist hier der Fall, weil die Vorkaufsrechte auf Verschaffung ideeller Bruchteile entsprechend der Aufteilung des Erbbaurechts gerichtet sind.

III.

23 Die Sache ist nicht entscheidungsreif, weil Feststellungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts und zum Inhalt des Kaufvertrags fehlen. Das Berufungsurteil ist deshalb aufzuheben, die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Hierfür weist der Senat auf Folgendes hin:

24 1. Der Anspruch der Kläger scheidet nicht daran, dass die Schuldnerin nicht das ungeteilte Grundstück in die Gesellschaft eingebracht hat, sondern nur einen - wenn auch recht großen - Miteigentumsanteil. Denn auch der Verkauf eines ideellen Bruchteils an einem mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstück löst den durch die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts bedingten Eigentumsverschaffungsanspruch aus (RG, Recht 1924, 824; ihm folgend, allerdings für den in der Entscheidung nicht angesprochenen Fall des Verkaufs einer realen Teilfläche: MünchKomm-BGB/H. P. Westermann, 6. Aufl., § 1095 Rn. 1 bei Fn. 5 und Staudinger/Schermaier, BGB [2008], § 1095 Rn. 3 aE).

25 2. Der Eigentumsverschaffungsanspruch der Kläger ist auch weiterhin auf Verschaffung eines ihrem (ungekürzten) Anteil am Erbbaurecht entsprechenden Miteigentumsanteils am Erbbaugrundstück gerichtet. Zwar kann das Vorkaufsrecht bei dem Verkauf eines ideellen Bruchteils an dem belasteten Grundstück nur hinsichtlich dieses Anteils ausgeübt werden (RG, Recht 1924, 824). Es spricht auch einiges dafür, dass die Eigentumsverschaffungsansprüche mehrerer gleichrangiger Vorkaufsberechtigter zur Vermeidung von Kollisionen in einer solchen Fallgestaltung auf die Verschaffung entsprechend kleinerer

Miteigentumsanteile gerichtet sind und ihre Vorkaufsrechte an dem nicht veräußerten Miteigentumsanteil fortbestehen. Das gilt aber jedenfalls nicht, wenn, wie hier, die nicht veräußerten Miteigentumsanteile einigen der Vorkaufsberechtigten veräußert worden sind. Diese Veräußerungen führen dann nämlich zu einer Vorwegerfüllung der Eigentumsverschaffungsansprüche dieser Vorkaufsberechtigten, die deshalb auch nicht die Verschaffung weiterer Miteigentumsanteile verlangen können. Die Folge davon ist, dass die übrigen Vorkaufsberechtigten die Verschaffung eines ungekürzten Miteigentumsanteils verlangen können.

26                    3. Im Hinblick auf die mögliche Anwendung von § 467 Satz 2 BGB wird auf die Ausführungen des Senats im ersten Berufungsurteil in dieser Sache Bezug genommen (Urteil vom 27. Januar 2012 - V ZR 272/10, NJW 2012, 1354 Rn. 18).

Stresemann

Lemke

Schmidt-Räntsch

Czub

Kazele

Vorinstanzen:

LG Wuppertal, Entscheidung vom 16.12.2009 - 3 O 178/09 -

OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 17.12.2012 - I-9 U 87/10 -