

Dokumentnummer: 2zbr5700
letzte Aktualisierung: 02.10.2000

<Dokumentnummer> 2zbr5700
<Gericht> BayObLG
<Aktenzeichen> 2Z BR 57/00
<Datum> 01.08.2000
<Normen> BayNatSchG Art. 34; BGB § 1098 Abs. 2
<Titel>
<Fundstelle>

<Leitsatz> Weder das Vorkaufsrecht nach dem BayNatSchG noch seine Ausübung können im Grundbuch eingetragen werden.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligten zu 2 sind im Grundbuch als Eigentümer eines Grundstücks eingetragen. Mit notariellem Vertrag vom 6.8.1999 verkauften sie das Grundstück; für den Erwerber wurde am 7.9.1999 eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Das zuständige Landratsamt machte mit Bescheid vom 7.10.1999 gegenüber den Beteiligten zu 2 das Vorkaufsrecht gemäß Art. 34 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zugunsten der Beteiligten zu 1, einer Gemeinde, geltend.

Am 2.5.2000 hat die Beteiligte zu 1 beantragt, im Grundbuch folgenden Vermerk einzutragen:

Vorkaufsrecht nach Art. 34 BayNatSchG zugunsten der Gemeinde ... wurde gemäß unanfechtbaren Bescheid des Landratsamtes ... am 7.10.1999 ausgeübt.

Das Grundbuchamt hat am 17.5.2000 den Antrag abgewiesen. Das Landgericht hat mit Beschluß vom 5.6.2000 die Beschwerde der Beteiligten zu 1 zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich deren weitere Beschwerde.

II..

Das Rechtsmittel ist nicht begründet.

1. Das Landgericht hat ausgeführt: Eine Bewilligung der Eigentümer zur Eintragung des Vorkaufsrechts liege nicht vor. Da das gesetzliche Vorkaufsrecht auch ohne Eintragung dingliche Wirkung entfalte, sei eine Eintragung nicht erforderlich. Dies sei im Übrigen in Art. 34 Abs. 4 Satz 2 BayNatSchG auch ausdrücklich so bestimmt.

2. Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung stand. Das Grundbuchamt hat dem Antrag, im Grundbuch den Vermerk einzutragen, das Vorkaufsrecht nach Art. 34 BayNatSchG sei vom zuständigen Landratsamt zugunsten der Beteiligten zu 1 ausgeübt worden, zu Recht nicht stattgegeben.

a) Im Grundbuch dürfen grundsätzlich nur solche Eintragungen vorgenommen werden, die durch eine Rechtsnorm vorgeschrieben oder zugelassen sind; die Zulassung kann auch eine stillschweigende sein, sich insbesondere daraus ergeben, daß das materielle Recht an die Eintragung eine rechtliche Wirkung knüpft (Demharter GBO 23. Aufl. Anhang zu § 13 Rn. 14). Für öffentliche Lasten ist dies in § 54 GBO vom Grundsatz her verankert. Er gilt aber in gleicher Weise für andere insbesondere öffentlich-rechtliche Beschränkungen des Grundeigentums, die am öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht teilnehmen. Denn es ist anerkannt, daß unnötige Eintragungen vom Grundbuch ferngehalten werden sollen, weil sie dessen Übersichtlichkeit erschweren und verwirrend wirken können (BayObLGZ 1953, 246/251; OLG Hamm FGPrax 1997, 59).

b) Nach diesen Grundsätzen liegen die Voraussetzungen für die Eintragung des gewünschten Vermerks nicht vor. Die Eintragung der Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß Art. 34 BayNatSchG ist durch Rechtsnorm weder vorgeschrieben noch zugelassen.

aa) Art. 34 Abs. 4 Satz 2 BayNatSchG bestimmt, daß das Vorkaufsrecht gemäß Art. 34 Abs. 1 BayNatSchG der Eintragung im Grundbuch nicht bedarf. Dadurch wird klargestellt, daß das Vorkaufsrecht außerhalb des Grundbuchs entsteht und erlischt. Der Grund liegt darin, daß das Vorkaufsrecht als öffentlichrechtliche Belastung auf den von ihm nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erfaßten Grundstücken ruht (LT-Drs. 7/3007 S. 33). Sein Bestand ist von einer Eintragung im Grundbuch unabhängig. Deshalb wird das Vorkaufsrecht auch nicht vom öffentlichen Glauben des Grundbuchs erfaßt. Weder ist ein gutgläubiger Erwerb des Vorkaufsrechts möglich, noch kann ein Grundstück deshalb gutgläubig frei von dem Vorkaufsrecht erworben werden, weil das Recht nicht eingetragen ist (Friedlein/Weidinger/Groß BayNatSchG 2. A. Art. 34 Rn. 13; KEHE/Munzig GBR 5. Aufl. Einl. J 4; vgl. LT-Drs. 7/3007 S.33).

Nach diesen Grundsätzen kann das Vorkaufsrecht selbst nicht als eintragungsfähig angesehen werden (h.M., z.B. Haegele/ Schöner/Stäber Grundbuchrecht 11. Aufl. Rn. 27; a.A. unter Hinweis auf die Warnfunktion des Grundbuchs Ertl Rpfleger 1980, 1/6; KEHE/Munzig Einl. Rn. K 31, K 36 und für das dem Vorkaufsrecht nach Art. 34 BayNatSchG vergleichbare Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BBauG 1960 KG DNotZ 1962, 555/559). Es würde nicht zur Sicherheit des Rechtsverkehrs beitragen, wenn auf Antrag im Einzelfall das Bestehen eines Vorkaufsrechts nach Art. 34 Abs. 1 BayNatSchG in das Grundbuch eingetragen würde. Denn eine solche Eintragung hätte keine verbindliche Aussagekraft. Sie könnte darüber hinaus zu dem unzutreffenden Schluß verleiten, in Fällen, in denen das Vorkaufsrecht nicht eingetragen ist, bestehe es nicht.

bb) Auch für die beantragte Eintragung eines Ausübungsvermerks besteht keine Grundlage und kein Bedürfnis.

Das Vorkaufsrecht nach Art. 34 BayNatSchG hat, obwohl es nicht eingetragen ist, die gleiche Wirkung wie eine Auflassungsvormerkung (Art. 34 Abs. 7 BayNatSchG i.V.m. § 1098 Abs. 2 BGB). Dieser dingliche Schutz wirkt schon ab dem Zeitpunkt, ab dem das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, und nicht erst ab seiner Ausübung (BGHZ 60, 275/294); er geht daher der vor Ausübung des Vorkaufsrechts eingetragenen Auflassungsvormerkung *zugunsten des* Erwerbers vor. Das Vorkaufsrecht sichert damit zunächst den (künftigen) Anspruch auf Auflassung des Grundstücks, der im Verkaufsfall bei Ausübung des Rechts zugunsten des Vorkaufsberechtigten entsteht, nach der Ausübung des Vorkaufsrechts den dann entstandenen Anspruch. Das bedeutet, daß im Fall der Ausübung die Eintragung des Käufers wie eines Dritten als Eigentümer im Grundbuch dem Vorkaufsberechtigten gegenüber unwirksam ist (vgl. § 883 Abs. 2 BGB; Engelhardt/Brenner/Fischer-Hüftle Naturschutzrecht in Bayern Art. 34 Rn. 29). Dieser kann gegebenenfalls die Zustimmung zu solchen Eintragungen und Löschungen verlangen, die zur Verwirklichung seines Eigentumsverschaffungsanspruchs erforderlich sind (vgl. § 888 Abs. 1 BGB). Ein gutgläubiger Erwerb des Grundstücks frei von diesen Beschränkungen ist nicht mehr möglich.

Diese Beschränkungen gelten auch, wenn der Eigentümer des Grundstücks nach Ausübung des Vorkaufsrechts einen Tauschvertrag abschließen sollte. Denn dadurch erlischt der durch die Ausübung begründete, gemäß § 1098 Abs. 2, §§ 883 ff. BGB gesicherte Auflassungsanspruch nicht. Die Befürchtungen der Antragstellerin, ihr einmal entstandenes Recht könne durch weitere Verfügungen über das Grundstück beeinträchtigt werden, sind daher unbegründet. Demgemäß besteht auch kein Bedürfnis für die Eintragung des gewünschten Vermerks.

3., Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 FGG hat die Beteiligte zu 1 die den Beteiligten zu 2 im Rechtsbeschwerdeverfahren entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.