

Bestellung getroffenen Vereinbarungen weiterhin verbindlich.¹⁶

Das Vorkaufsrecht ist in der Regel auf einen einzigen Verkaufsfall, den Verkauf des belasteten Grundstückes durch den Eigentümer, der es bestellt hatte, oder seinen Erben beschränkt (§ 1097 erster Halbsatz BGB). Es kann bei anderen Verträgen zur Übertragung des Eigentumsrechts, z. B. Tausch oder Schenkung, nicht geltend gemacht werden. Auch im Falle des mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht an einen gesetzlichen Erben vorgenommenen Verkaufs ist es nicht durchsetzbar (§§ 1098 Abs. 1 Satz 1, 511 BGB i. V. m. § 364 ff. ZGB). Die Anwendung des § 511 BGB wird dadurch nicht ausgeschlossen, daß der Verkauf nicht nur an den gesetzlichen Erben, sondern im Hinblick auf § 299 Abs. 1 ZGB zugleich an dessen Ehegatten erfolgt.

Wurde ein Vorkaufsrecht für mehrere oder alle Verkaufsfälle bestellt (§ 1097 zweiter Halbsatz BGB)¹⁷, erlischt es nicht durch den ersten Verkauf, sondern es gilt bis zu seiner Ausübung gegenüber jedem künftigen Eigentümer des belasteten Grundstücks.

Grundsätzlich sind die Vorkaufsrechte für einen, mehrere oder alle Verkaufsfälle nicht übertragbar und gehen auch nicht auf die Erben des Berechtigten über. Übertragbarkeit oder Vererblichkeit konnten jedoch vereinbart werden (§ 1098 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 514 Satz 1 BGB). Ein auf eine bestimmte Zeit beschränktes Vorkaufsrecht ist im Zweifelsfalle auch vererblich (§ 514 Satz 2 BGB).¹⁸

Wurde ein Vorkaufsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt, ist es für sich allein nicht übertragbar (§§ 1094 Abs. 2, 1103 Abs. 1 BGB). Veräußert der Berechtigte sein eigenes Grundstück, dann geht das Vorkaufsrecht zusammen mit dem Eigentumsrecht auf den Erwerber des Grundstücks über (§ 1103 Abs. 1 BGB).^{19,20}

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn das belastete Grundstück gerichtlich verkauft wird (§ 1098 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 512 BGB; §§ 205 Abs. 1 Ziff. 1 und 4, 207 ZPO; § 8 Abs. 1 Satz 1 der VO über die Vollstreckung in Grundstücke und Gebäude — GrundstVollstrVO — vom 18. Dezember 1975 [GBl. I 1976 Nr. 1 S. 1]).²¹ Das Vorkaufsrecht kann aber ausgeübt werden, wenn das Grundstück von dem im Verfahren über die Gesamtvollstreckung gerichtlich bestellten Verwalter freihändig verkauft wird (§ 1098 Abs. 1 Satz 2 BGB; §§ 205 Abs. 1 Ziff. 2, 207 ZPO; § 8 Abs. 2 Satz 1 der VO über die Gesamtvollstreckung vom 18. Dezember 1975 [GBl. I 1976 Nr. 1 S. 5]).²¹

Ist der Berechtigte eines (vererblichen) Vorkaufsrechts unbekannt, kann er im Wege des gerichtlichen Aufgebotsverfahrens mit seinem Recht unter den gleichen Voraussetzungen wie ein Hypothekengläubiger ausgeschlossen werden (§ 6 Abs. 1 EGZGB; §§ 1104 Abs. 1, 1170 BGB; §§ 144, 146 ZPO).²² Mit dem Ausschluß erlischt das Recht (§ 1104 Abs. 1 Satz 2 BGB). Vorkaufsrechte, die zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks im Grundbuch eingetragen sind, können jedoch nicht aufgeboten werden (§ 1104 Abs. 2 BGB).

Erloschene Vorkaufsrechte sind gegenstandslos und können bei Nachweis ihres Erlöschens, in der Regel auf Antrag, im Grundbuch gelöscht werden (§§ 2 Abs. 1, 4, 20 GBVO). Außer durch gerichtlichen Ausschluß des Berechtigten erlöschen vor dem 1. Januar 1976 entstandene Vorkaufsrechte

— mit dem Tode des Inhabers eines nicht vererblichen Vorkaufsrechts (vgl. § 1098 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 514 Satz 1 BGB), wobei der Tod urkundlich nachzuweisen ist^{23,24};

— durch Fristablauf eines zeitlich beschränkten Vorkaufsrechts (§ 1098 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 514 Satz 2 BGB);

— durch vereinbarte Aufhebung oder einseitigen Verzicht des Berechtigten (§§ 77, 311 ZGB);

— wenn das betreffende Grundstück auf Grund eines Vertrages in das Eigentum eines Dritten gelangt ist, weil der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht nicht ausüben konnte (weil z. B. die Veräußerung durch Schenkung oder Tausch erfolgt oder dem Vorkaufsberechtigten die staatliche Genehmigung zum Erwerb des Grundstücks versagt worden war); vgl. § 1097 erster Halbsatz BGB²¹;

— durch Geltendmachung des staatlichen Vorerwerbsrechts, das den Vorrang gegenüber allen vertraglich begründeten

sowie gesetzlichen Vorkaufsrechten hat (§§ 11 Abs. 4, 12 Abs. 2, 13 Abs. 1 und 2 Buchst. b GrundstücksverkehrsVO — GVVO — vom 15. Dezember 1977 [GBl. I 1978 Nr. 5 S. 73] i. d. F. der AnpassungsVO vom 14. Dezember 1988 [GBl. I Nr. 28 S. 330]).

Nur noch bestehende Vorkaufsrechte können bei Eintritt des Verkaufsfalles rechtswirksam geltend gemacht werden.²⁵ Für die Ausübung alter Vorkaufsrechte sind gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 EGZGB die allgemeinen Bestimmungen des ZGB anzuwenden. Derartige generelle Bestimmungen sind jedoch weder in den §§ 43 bis 93 (Allgemeine Bestimmungen über Verträge) noch in § 428 ff. ZGB (Besondere Bestimmungen für einzelne Zivilrechtsverhältnisse) enthalten. Im Zusammenhang mit dem zivilrechtlich neugestalteten Rechtsinstitut V dem nicht übertragbaren und unvererblichen, nur für einen Verkaufsfall geltenden Vorkaufsrecht in § 306 Abs. 1 ZGB, ist die Ausübung speziell in § 307 ff. ZGB geregelt.

Zuzustimmen ist der Rechtsauffassung, daß die Bestimmungen in § 307 ff. ZGB, insoweit sie die Art und Weise der Rechtsausübung sowie die Ansprüche des Vorkaufsberechtigten im Falle der Verletzung seines Rechts regeln (§§ 307 Abs. 1 und 2, 309 ZGB), allgemeine Bestimmungen i. S. des § 6 Abs. 2 Satz 1 EGZGB darstellen²⁶ und die entsprechenden Regelungen in den §§ 504 bis 510 BGB auch auf vor dem

1. Januar 1976 begründete Vorkaufsrechte nicht mehr anwendbar sind, da es nicht noch verschiedene Verfahrensweisen bei der Ausübung bestehender Vorkaufsrechte der unterschiedlichsten Art geben kann.

Ist ein vor dem 1. Januar 1976 begründetes Vorkaufsrecht übertragbar, muß es bei der Übertragung (Abtretung) in ein Vorkaufsrecht gemäß § 306 Abs. 1 ZGB umgewandelt werden (§ 6 Abs. 2 Satz 2 EGZGB).²⁷ Der zwischen dem bisher-

16 Zum „dinglichen“ Vorkaufsrecht vgl. G. Domberger/H. Kleine G. Klinger/M. Posch, Das Zivilrecht der DDR, Sachenrecht, Berlin 1958, S. 170 ff.; R. Arlt/G. Rohde, a. a. O., S. 435, 494. Zur Verbindlichkeit bisheriger Vereinbarungen über den Inhalt des Vorkaufsrechts vgl. Bodenrecht, Lehrbuch, a. a. O., S. 647; G.-A. Lübben/E. Espig, a. a. O., S. 711, r. Sp.; ZGB-Kommentar, a. a. O., Anm. 1 ZU § 6 EGZGB (S. 510).

17 Die Art des Vorkaufsrechts ergibt sich aus der Eintragung im Grundbuch; eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung war nur zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechts zulässig (§ 873 f. BGB).

18 Im übrigen müssen Vereinbarungen darüber, daß ein Vorkaufsrecht übertragen werden darf und/oder auf den Erben des Berechtigten übergeht, in der Eintragung im Grundbuch oder zumindest in der Eintragungsbewilligung enthalten sein (§§ 873 Abs. 1, 874 BGB).

19 Ein solcher Übergang des Vorkaufsrechts stellt keine Verfügung über das Hecht i. S. des § 6 Abs. 2 Satz 2 EGZGB dar, sondern ist eine rechtliche Nebenfolge der Grundstücksveräußerung (vgl. auch § 96 BGB).

20 Ein Vorkaufsrecht ist jedoch vom Gericht bei der Feststellung des Erwerbers zu beachten (§ 15 Abs. 2 Ziff. 2 GrundstVollstrVO).

21 Nach Beurkundung und staatlicher Genehmigung des Kaufvertrages sollte der Sekretär des Kreisgerichts das Organ des Liegenschaftsdienstes ersuchen, den Vermerk über die Anordnung der Gesamtvollstreckung (§ 6 Abs. 2 — letzter Stabstrich — der VO über die Gesamtvollstreckung) gleichzeitig mit der Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch wieder zu löschen.

22 Danach ist der Ausschluß eines unbekanntem Vorkaufsberechtigten dann möglich, wenn seit der Eintragung des Vorkaufsrechts im Grundbuch oder seit einer später erfolgten, auf dieses Recht bezogenen Eintragung mindestens zehn Jahre vergangen sind und innerhalb dieser Frist die Vorkaufsberechtigung vom Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht anerkannt worden ist.

23 Der urkundliche Todesnachweis ist gemäß § 16 Abs. 1 GBVO durch Vorlage einer Sterbeurkunde oder einer Ausfertigung des gerichtlichen Todeserklärungsbeschlusses mit Rechtskraftvermerk zu führen.

Anstelle des rechtskräftigen Todeserklärungsbeschlusses kann auch eine vom Standesamt I Berlin — Hauptstadt der DDR —, Rückerstr. 9, Berlin, 1054, ausgestellte Bescheinigung über den dort registrierten Todeserklärungsbeschuß vorgelegt werden. Eine solche Bescheinigung hat die gleiche Beweiskraft wie die Ausfertigung des rechtskräftigen Todeserklärungsbeschlusses (vgl. § 21 des Personenstandsgesetzes vom 4. Dezember 1981 [GBl. I Nr. 36 S. 421]).

24 Ein Vorkaufsrecht, das für mehrere oder alle Verkaufsfälle bestellt worden ist, erlischt jedoch in einem solchen Fall nicht (§ 1097 zweiter Halbsatz BGB).

25 Ist ein noch als Berechtigter eines erloschenen Vorkaufsrechts im Grundbuch eingetragener Bürger oder Betrieb nicht bereit, eine formgerechte Lösungszustimmung zu erteilen (§ 15 Abs. 1 Buchst. c ZPO), kann er dazu verurteilt werden (vgl. §§ 10 Abs. 1 Ziff. 1, 129 ZPO).

26 Die §§ 307 Abs. 1 und 2 sowie 309 ZGB (zu ihrer Anwendung vgl. ZGB-Kommentar, a. a. O., S. 359 f.) sind nicht nur bei der Ausübung der gemäß § 306 Abs. 1 ZGB durch Vertrag begründeten Vorkaufsrechte anzuwenden, sondern auch bei der Ausübung der gesetzlichen Vorkaufsrechte von Miteigentümern (§§ 38, 39 Abs. 4 ZGB), Miterben (§ 401 Abs. 3 ZGB), Erbbauberechtigten (§ 5 Abs. 2 Satz 4 EGZGB) und LPGs (§ 28 Abs. 3 LPG-Gesetz vom 2. Juli 1982 [GBl. I Nr. 25 S. 443]).

27 Es ist ratsam, ggf. den Eigentümer des belasteten Grundstücks vor der Beglaubigung des Abtretungsvertrages zu hören, um zu klären, ob das Vorkaufsrecht noch besteht oder schon erloschen ist.