BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 61/15

Verkündet am:
27. April 2016
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 (analog)

Ein Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB analog wird bei Veräußerung eines noch ungeteilten Gesamtgrundstücks und beabsichtigter Realteilung nur dann begründet, wenn der Verkäufer als Vorkaufsverpflichteter in dem mit dem Erwerber abgeschlossenen Kaufvertrag die Verpflichtung zur Aufteilung übernommen hat. Ob dies der Fall ist, ist dem Kaufvertrag im Wege der Auslegung zu entnehmen. Weiter setzt die Entstehung eines solchen Vorkaufsrechts voraus, dass die vom Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Einzelfläche in dem Kaufvertrag bereits hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar ist (Fortführung von BGH, Urteil vom 22. November 2013 - V ZR 96/12, BGHZ 199, 136 Rn. 17, 22 ff.).

BGB § 467 Satz 1 und 2 (analog)

a) § 467 Satz 1 BGB sichert das Interesse des Vorkaufsberechtigten an der Ausübung seines Rechts beim Verkauf mehrerer Gegenstände, die nur zum Teil dem Vorkaufsrecht unterliegen, und schränkt damit den in § 464 Abs. 2 BGB enthaltenen Grundsatz der Vertragsidentität ein. Damit bestimmt das Vorkaufsrecht und nicht der den Vorkaufsfall auslösende Kaufvertrag, welche Gegenstände der Vorkaufsberechtigte in Ausübung seines Rechts erwerben kann (im Anschluss an BGH, Urteil vom 23. Juni 2006 - V ZR 17/06, BGHZ 168, 152 Rn. 21 ff.).

ECLI:DE:BGH:2016:270416UVIIIZR61.15.0

b) § 467 Satz 1 BGB ist auf den Fall des Verkaufs eines nur teilweise mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks entsprechend anzuwenden (im Anschluss an BGH, Urteil vom 10. Oktober 1969 - V ZR 155/66, LM § 508 BGB aF Nr. 1).

c) Der Vorkaufsverpflichtete kann jedoch gemäß § 467 Satz 2 BGB (analog) verlangen, dass der Vorkauf auf alle Gegenstände beziehungsweise auf das gesamte Grundstück erstreckt wird, wenn nach Abtrennung der vorkaufsbelasteten Gegenstände lediglich ein isoliert nicht sinnvoll nutzbarer Gegenstand verbliebe, für den sich kein adäquater Preis erzielen ließe (Fortführung von BGH, Urteil vom 27. Januar 2012 - V ZR 272/10, NJW 2012, 1354 Rn. 18).

BGH, Urteil vom 27. April 2016 - VIII ZR 61/15 - LG Aachen
AG Aachen

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. April 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Bünger und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Aachen vom 5. März 2015 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Aachen vom 24. Juli 2014 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist seit dem Jahr 1989 Mieterin eines in einer Siedlung ehemaliger Zolldienstwohnungen gelegenen Einfamilienreihenhauses in Aachen. Das Eigentum an dem Siedlungsgrundstück, das mit zwei hintereinander liegenden eingeschossigen Wohnblöcken mit je drei Einfamilienhäusern und einem zweigeschossigen Zweifamiliendoppelhaus sowie einer Garage und einem Schuppengebäude bebaut ist, war mit Wirkung vom 1. Januar 2005 von Gesetzes wegen auf die Beklagte übergegangen.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

2 Mit notariellem Kaufvertrag vom 14. Dezember 2012 veräußerte die Beklagte das Gesamtgrundstück, das in einem dem Vertrag beigefügten Lageplan in noch zu vermessenden Teilflächen dargestellt wurde, zum Gesamtpreis von rund 1,2 Mio. € an fünf Ehepaare und an eine Einzelperson. Dabei wurden in § 1 Abs. 4 des Kaufvertrags sowohl das Gesamtgrundstück als auch die Grundstücksteilflächen als Kaufgegenstand bezeichnet. Die in § 2 des Kaufvertrags jeweils mit einer ungefähren Größenangabe versehenen und im beigefügten Lageplan farblich gekennzeichneten, damals noch nicht vermessenen Teilflächen wurden bestimmten Käufern entweder insgesamt (mit Wohnhäusern bzw. mit einem Schuppengebäude bebaute Teilflächen Nr. 1 bis Nr. 9) oder nach Bruchteilen (Stellplatzparzelle Nr. 10 und mit Garage bebaute Gemeinschaftsfläche Nr. 11) zugeordnet. Gemäß § 2 des Kaufvertrags war der von den Vertragsparteien genehmigte und unterschriebene Lageplan Bestandteil des Vertrages und waren diese sich über die Abgrenzung des Kaufgegenstandes in der Natur einig.

3 Zur Berechnung der Grunderwerbssteuer und anfallender Kosten stellten die Käufer in § 10 des Kaufvertrags klar, dass sie den Gesamtpreis in bestimmten Anteilen an die Verkäuferin gezahlt hatten, wobei auf die - im Rubrum des Kaufvertrags unter Nr. 5 aufgeführten - Käufer der mit dem von der Klägerin genutzten Einfamilienhaus bebauten Teilfläche Nr. 5 einschließlich der diesen Käufern zukommenden Miteigentumsanteile an - den ebenfalls noch zu vermessenden - Teilflächen Nr. 10 und Nr. 11 ein Kaufpreisanteil von 163.353 € entfiel.

4 In § 14 Abs. 1 des Kaufvertrags wurde zugleich die Auflassung erklärt, wobei das Eigentum am Grundstück im jeweils im Kaufvertrag angegebenen Beteiligungsverhältnis auf die Käufer übergehen sollte. In § 14 Abs. 2 des Vertrages ermächtigten die Vertragsparteien Notarangestellte unter anderem dazu,

nach der Katasterfortschreibung den Kaufgegenstand genau zu bezeichnen und erneut die Auflassung zu erklären.

5 Mit weiterer notarieller Urkunde vom 14. Dezember 2012 trafen die am Kaufvertrag beteiligten Käufer eine Vereinbarung über die künftige Ausgestaltung ihrer Miteigentümergemeinschaft. In der Vorbemerkung zu dieser Vereinbarung heißt es unter Bezugnahme auf den anliegenden Lageplan, die Vertragsschließenden hätten den Grundbesitz "zum Eigentum zu Teilflächen" erworben.

6 Die Klägerin teilte der Beklagten innerhalb der gesetzlichen Ausschlussfrist mit Anwaltsschreiben vom 12. April 2013 mit, sie übe bezüglich des von ihr gemieteten Einfamilienhauses "das ihr gemäß § 577 BGB zustehende Vorkaufsrecht" aus. Die Beklagte stimmte dem zunächst mit Schreiben vom 15. April 2013 zu, vertrat dann aber später die Ansicht, der Klägerin stehe das in Anspruch genommene Vorkaufsrecht nicht zu.

7 Auf Antrag der Klägerin hat das Amtsgericht Aachen am 22. April 2013 im Wege der einstweiligen Verfügung angeordnet, dass zu ihren Gunsten eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Klägerin auf Auflassung und Eintragung der im beigefügten Lageplan mit Nr. 5 bezeichneten, noch zu vermessenden Teilfläche nebst aufstehendem Haus eingetragen wird. Die Vormerkung wurde am Folgetag in das Grundbuch eingetragen.

8 Im Oktober 2013 wurden die im Kaufvertrag aufgeführten Teilflächen vermessen, wobei die im Kaufvertrag mit Nr. 5 bezeichnete Teilfläche zum Flurstück 185 und die weiteren Teilflächen Nr. 10 und Nr. 11 zu den Flurstücken 186 und 183 wurden. Das Grundbuch wurde entsprechend fortgeschrieben.

9 Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Auflassung des zwischenzeitlich vermessenen Flurstücks 185 nebst Übertragung eines 11/100 Miteigentumsanteils an den Flurstücken 183 und 186 und auf Bewilligung der Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch, Zug um Zug gegen Zahlung von 163.353 €, in Anspruch. Die Beklagte begehrt im Wege der Widerklage Aufhebung der vom Amtsgericht erlassenen einstweiligen Verfügung nebst Verpflichtung der Klägerin zur Tragung der dort angefallenen Kosten.

10 Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen und der Widerklage entsprochen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

11 Die Revision hat Erfolg.

I.

12 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

13 Aufgrund des notariellen Kaufvertrags vom 14. Dezember 2012 sei der Klägerin ein Vorkaufsrecht in entsprechender Anwendung des § 577 Abs. 1 BGB nicht zugefallen. Ein Vorkaufsrecht entstehe nicht, wenn rein ideelles Miteigentum an einer oder mehreren ungeteilten Fläche(n) verkauft werde, ohne dass der Verkäufer gleichzeitig die vertragliche Verpflichtung übernehme, eine Teilung vorzunehmen. Hingegen werde ein Vorkaufsrecht des Mieters dann

begründet, wenn die verkauften Teilflächen bereits in allen wesentlichen Einzelheiten zumindest bestimmbar festgelegt und bestimmten Erwerbern mit dem Ziel einer Teilung des Grundstücks zuzuordnen seien, dies die Erwerber nicht mehr einseitig ändern könnten und die Teilfläche der Mietsache genau entspräche.

14 Im Streitfall liege die erstgenannte Fallgestaltung vor, denn mit dem notariellen Kaufvertrag vom 14. Dezember 2012 seien nicht - in Vorwegnahme einer Realteilung - Teilflächen an verschiedene Erwerber einzeln formwirksam veräußert worden, sondern - wie in § 1 Abs. 1, § 3 des Vertrags zum Ausdruck komme - ein ungeteiltes Grundstück zu einem einheitlich vereinbarten Gesamtpreis von 1.202.021 €. Soweit in § 1 Abs. 4, § 2 des Kaufvertrags die Rede von Teilflächen sei, handele es sich hierbei lediglich um zeichnerische und sprachliche Bezeichnungen. Deutlich werde die ungeteilte Veräußerung auch in weiteren vertraglichen Regelungen. So solle von der in § 2 Abs. 1 Buchst. h des Kaufvertrags mit Nr. 11 bezeichneten Gemeinschaftsfläche ausdrücklich nur ein - der Realteilung nicht zugänglicher - Miteigentumsanteil von 11/100 auf die Käufer der Teilfläche Nr. 5 entfallen. Auch die in § 7 des Vertrags enthaltene Bestimmung über das Wege- und Fahrrecht bezüglich der im Lageplan mit Nr. 10 und Nr. 11 gekennzeichneten Gemeinschaftsflächen zeige deutlich, dass eine Regelung zwischen Verkäuferin und Käufern eines einheitlichen, ungeteilten Grundstücks getroffen worden sei, zu dessen Teilung sich die Verkäuferin gerade nicht verpflichtet habe. Die in § 14 des Vertrags erklärte Übereignung sei ebenfalls nicht bezogen auf bestimmte Flächen, sondern "im jeweils angegebenen Beteiligungsverhältnis" an eine Käufergemeinschaft erfolgt.

15 Wie die unter den Erwerbern am 14. Dezember 2012 getroffene weitere Vereinbarung zeige, sei aus deren Sicht Ziel des Kaufvertrags die Bildung einer Miteigentümergemeinschaft eigener Art gewesen. In Anbetracht dieses Um-

stands sei eine Realteilung zunächst ausgeschlossen gewesen. Zudem habe sich die Liegenschaft wegen der Erschließung und Versorgung durch gemeinsame Anlagen für eine Realteilung nicht ohne Weiteres geeignet. Die gemeinschaftlichen Erwerber seien außerdem grundsätzlich frei gewesen, nach dem Erwerb des Grundstücks eine andere (interne) Teilung vorzunehmen und zu vollziehen, denn die Beklagte habe ihrerseits eine Grundstücksteilung weder vorgenommen noch sei sie hierzu verpflichtet gewesen.

16 Unabhängig davon scheide ein Vorkaufsrecht der Klägerin auch deswegen aus, weil es an der gemäß § 577 Abs. 1 Satz 3, § 463 BGB erforderlichen Identität zwischen Mietsache, Kaufgegenstand und Vorkaufsgegenstand fehle. An die Klägerin vermietet seien das auf der Teilfläche Nr. 5 stehende Einfamilienhaus, ein Hausgarten und zwei Stellplätze. Nicht mitvermietet sei ein abgrenzbarer Teil der Gemeinschaftsfläche Nr. 11 des Aufteilungsplans. Der notarielle Kaufvertrag betreffe hingegen bezüglich der hier maßgeblichen Miterwerber nur zeichnerisch die Teilfläche Nr. 5 und daneben einen 11/100 Miteigentumsanteil an den Teilflächen Nr. 10 und Nr. 11. In der Erklärung zur Ausübung des Vorkaufsrechts werde zwar die Teilfläche Nr. 5, nicht aber die vom Kaufvertrag umfasste Teilfläche Nr. 11 angegeben, zudem eine nicht näher bezeichnete Stellplatzfläche.

17 Demnach habe die Klage keinen Erfolg. Dagegen sei der Widerklage der Beklagten stattzugeben, da der Klägerin aufgrund der vorstehenden Erwägungen keine Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf Auflassung und Eintragung des Eigentumswechsels bezüglich des streitigen Grundstücksteils zustehe.

II.

18 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht hat die für das Entstehen eines Vorkaufsrechts im Falle der Veräußerung eines ungeteilten Grundstücks (§ 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB analog) zu stellenden Anforderungen an das Vorliegen einer vom Veräußerer eingegangenen vertraglichen Verpflichtung zur Grundstücksteilung nicht hinreichend erfasst und hat demzufolge den notariellen Kaufvertrag vom 14. Dezember 2012 rechtsfehlerhaft dahin ausgelegt, dass die Beklagte eine entsprechende Verpflichtung nicht übernommen habe. Ferner hat es die im Streitfall analog anwendbaren Bestimmungen des § 577 Abs. 1 Satz 3 BGB und des § 467 BGB übersehen und daher zu Unrecht eine vollständige Übereinstimmung zwischen Kaufgegenstand und Mietobjekt verlangt. Schließlich hat es bei der Auslegung der Erklärung der Klägerin über die Ausübung des Vorkaufsrechts auslegungsrelevante Umstände außer Acht gelassen.

19 1. Im Ausgangspunkt zutreffend hat das Berufungsgericht allerdings angenommen, dass die für die Begründung von Wohnungseigentum geltende Bestimmung des § 577 BGB auf die Realteilung eines Grundstücks, das mit zu Wohnzwecken vermieteten Reihenhäusern bebaut ist, entsprechend anzuwenden ist (Senatsurteile vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 126/07, NZM 2008, 569 Rn. 8 f.; vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 325/09, NJW 2010, 3571 Rn. 14). Dementsprechend kann ein Vorkaufsrecht des Mieters sowohl im Falle der Veräußerung eines Grundstücks nach vollzogener Realteilung (§ 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB analog), die neben einer Teilungserklärung des Grundstückseigentümers - und gegebenenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigungen - die Eintragung im Grundbuch voraussetzt (vgl. BGH, Beschluss vom 13. Dezember 2012 - V ZB 49/12, NJW-RR 2013, 588 Rn. 5; MünchKommBGB/Kohler, 6. Aufl., § 890 Rn. 15, 16; Palandt/Bassenge, BGB, 75. Aufl., § 890 Rn. 6), als

auch im Falle der Veräußerung eines ungeteilten Grundstücks bei beabsichtigter Realteilung (§ 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB analog) in Betracht kommen (Senatsurteil vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 325/09, aaO Rn. 14 einerseits und Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 126/07, aaO Rn. 8 f. andererseits).

20 2. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass ein Vorkaufsrecht des Mieters entsprechend § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB bei Veräußerung eines noch ungeteilten Gesamtgrundstücks und beabsichtigter Realteilung nur dann begründet werden kann, wenn den Anforderungen sinngemäß entsprochen wird, die nach höchstrichterlicher Rechtsprechung für die Entstehung eines Vorkaufsrechts nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB im Falle der Veräußerung eines ungeteilten Mehrfamilienhauses und beabsichtigter Begründung von Wohnungseigentum gefordert werden.

21 a) Das für den Fall der Veräußerung künftigen Wohnungseigentums in § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB angeordnete Vorkaufsrecht soll gerade nicht zum Erwerb des gesamten Grundstücks berechtigen. Ebenso wenig soll der Mieter dauerhaft einen ideellen Miteigentumsanteil in einer Bruchteilsgemeinschaft ohne Sondereigentum erwerben. Gegenstand des Vorkaufsrechts ist vielmehr ein sachenrechtlich noch nicht vorhandenes, aber in seiner Entstehung bereits angelegtes Wohnungseigentum (BGH, Urteil vom 22. November 2013 - V ZR 96/12, BGHZ 199, 136 Rn. 22).

22 aa) Deshalb muss zunächst gewährleistet sein, dass der Mieter einen Anspruch auf die Begründung von Wohnungseigentum erwirbt (BGH, Urteil vom 22. November 2013 - V ZR 96/12, aaO). Hierfür genügt die Teilungserklärung des Veräußerers gegenüber dem Grundbuchamt gemäß § 8 WEG nicht, denn sie ist bis zur Anlegung der Wohnungsgrundbücher frei widerruflich. Ebenso wenig reicht es aus, dass eine Aufteilung durch den oder die Erwerber durchge-

führt werden soll, denn in diesem Fall erwirbt ein das Vorkaufsrecht ausübender Mieter keinen Rechtsanspruch auf Durchführung der Aufteilung (BGH, Urteil vom 22. November 2013 - V ZR 96/12, aaO Rn. 24). Erforderlich ist vielmehr, dass der Verkäufer als Vorkaufsverpflichteter in dem Kaufvertrag eine Verpflichtung zur Aufteilung übernommen hat (BGH, Urteil vom 22. November 2013 - V ZR 96/12, aaO Rn. 17, 23). Ob dies der Fall ist, ist dem Kaufvertrag im Wege der Auslegung zu entnehmen. Dabei kann sich bereits aus einer Bezugnahme auf eine erfolgte Teilungserklärung ergeben, dass vom Veräußerer die vollendete Aufteilung geschuldet ist (BGH, Urteil vom 22. November 2013 - V ZR 96/12, aaO Rn. 23).

23 bb) Weitere Voraussetzung für das Entstehen eines Vorkaufsrechts nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB ist, dass die von dem Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Wohnungseigentumseinheit in dem Kaufvertrag mit dem Dritten bereits hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar ist (BGH, Urteil vom 22. November 2013 - V ZR 96/12, aaO Rn. 17, 23).

24 b) Wie das Berufungsgericht im Ansatz zutreffend erkannt hat, haben die vorgenannten Anforderungen sinngemäß auch für die Entstehung eines Vorkaufsrechts nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB analog bei einer beabsichtigten Realteilung eines Grundstücks zu gelten, das mit einem zu Wohnzwecken vermieteten Haus bebaut ist. Es reicht also nicht aus, dass der Vermieter das ungeteilte Grundstück an einen Dritten veräußert und dieser nach dem Erwerb die Realteilung durchführt. Vielmehr muss sich dem Kaufvertrag unter Anwendung der Auslegungsregeln nach §§ 133, 157 BGB entnehmen lassen, dass der Veräußerer auch den Vollzug der Realteilung schuldet und damit der Erwerber gegen den Veräußerer einen Anspruch auf die Begründung eines bestimmten oder wenigstens bestimmbaren Einzelgrundstücks erwirbt, das mit dem angemieteten Wohnhaus bebaut ist. Nur in diesem Fall ist gewährleistet,

dass sich die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bewirkte Rechtsstellung des Mieters nicht darin erschöpft, einen sachenrechtlich noch nicht existierenden Gegenstand käuflich zu erwerben, sondern der Mieter die (künftige) Entstehung dieses Kaufgegenstands auch durchsetzen kann, weil ihm gegen den Veräußerer zugleich ein schuldrechtlicher Anspruch auf die Schaffung eines mit dem von ihm genutzten Wohnhaus bebauten Einzelgrundstücks zusteht.

25 3. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht jedoch den Kaufvertrag vom 14. Dezember 2012 dahin ausgelegt, dass die Beklagte als Veräußerin eine entsprechende Verpflichtung nicht übernommen habe.

26 Die Auslegung einer - hier ersichtlich vorliegenden - Individualvereinbarung durch den Tatrichter kann vom Revisionsgericht zwar nur beschränkt darauf überprüft werden, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind, wesentlicher Auslegungsstoff außer Acht gelassen worden ist oder die Auslegung auf mit der Revision gerügten Verfahrensfehlern beruht (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 9. Juli 2014 - VIII ZR 376/13, BGHZ 202, 39 Rn. 42; vom 15. Oktober 2014 - XII ZR 111/12, WM 2014, 2280 Rn. 38; vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13, NJW-RR 2015, 264 Rn. 37; jeweils mwN). Einer an diesem Maßstab ausgerichteten Prüfung hält die Auslegung des Berufungsgerichts jedoch nicht stand. Das Berufungsgericht hat allgemein anerkannte Auslegungsgrundsätze missachtet und dabei zugleich wesentlichen Auslegungsstoff unberücksichtigt gelassen. Da weitere tatsächliche Feststellungen nicht zu erwarten sind, kann der erkennende Senat die Auslegung des Kaufvertrags vom 14. Dezember 2012 selbst vornehmen (vgl. etwa BGH, Urteile vom 12. Dezember 2000 - XI ZR 72/00, NJW 2001, 1344 unter II 2 a mwN; vom 22. Februar 2012 - VIII ZR 34/11, WM 2012, 2061 Rn. 25).

27 a) Nach anerkannten Auslegungsgrundsätzen bildet der von den Parteien gewählte Wortlaut einer Vereinbarung und der diesem zu entnehmende objektiv erklärte Parteiwille den Ausgangspunkt einer nach §§ 133, 157 BGB vorzunehmenden Auslegung (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 15. Oktober 2014 - XII ZR 111/12, aaO Rn. 48; vom 21. Oktober 2014 - XI ZR 210/13, NJW-RR 2015, 243 Rn. 15; vom 11. November 2014 - VIII ZR 302/13, NJW 2015, 409 Rn. 11). Weiter sind nach anerkannten Auslegungsgrundsätzen insbesondere der mit der Vereinbarung verfolgte Zweck und die Interessenlage der Parteien zu beachten, ferner die sonstigen Begleitumstände, die den Sinngehalt der gewechselten Erklärungen erhellen können (BGH, Urteile vom 11. Oktober 2012 - IX ZR 30/10, WM 2012, 2144 Rn. 11 mwN; vom 13. November 2014 - IX ZR 277/13, WM 2015, 186 Rn. 8).

28 Dabei kann auch das nachträgliche Verhalten der Vertragsparteien zu berücksichtigen sein. Dieses kann zwar den objektiven Vertragsinhalt nicht mehr beeinflussen, aber Bedeutung für die Ermittlung des tatsächlichen Willens und das tatsächliche Verständnis der Vertragsparteien haben (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 11. Oktober 2012 - IX ZR 30/10, aaO Rn. 14; vom 24. Februar 2016 - VIII ZR 216/12, juris Rn. 37, jeweils mwN). Bei formbedürftigen Vereinbarungen sind außerhalb der Urkunde liegende Begleitumstände allerdings nur dann berücksichtigungsfähig, wenn sie in der Urkunde einen wenn auch unvollkommenen Ausdruck gefunden haben (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 25. März 1983 - V ZR 268/81, BGHZ 87, 150, 154; vom 17. Februar 2000 - IX ZR 32/99, NJW 2000, 1569 unter II 3; jeweils mwN).

29 b) Hiergegen hat das Berufungsgericht verstoßen, indem es den Inhalt des Kaufvertrags vom 14. Dezember 2012 entgegen dem objektiven Wortlaut der Regelungen in §§ 1, 2 des Vertrags und unter Außerachtlassung der dem Kaufvertrag zugrundeliegenden Interessenlage der Parteien sowie unter unzu-

reichender Erfassung der im Kaufvertrag von den Parteien gewählten - und in der anschließend von den Erwerbern am selben Tag getroffenen notariellen Vereinbarung bestätigten - rechtlichen Konstruktion ausgelegt hat.

30 aa) Wie die Revision im Ergebnis zu Recht beanstandet, hat das Berufungsgericht bereits den Wortlaut der ausschlaggebenden Regelungen in §§ 1, 2 des Kaufvertrags nicht hinreichend erfasst. Insbesondere lässt es nicht erkennen, ob es diese für die Bestimmung der Pflichten der Beklagten zentralen Vertragsklauseln - wie geboten - aus Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers ausgelegt hat (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 14. Oktober 1994 - V ZR 196/93, NJW 1995, 45 unter II 2 a mwN).

31 (1) In § 1 Abs. 4 des Kaufvertrags heißt es, die Beklagte verkaufe "das unter (1) genannte, im beigefügten Lageplan (Anlage 1) in Teilflächen dargestellte Grundstück". Weiter ist ausdrücklich die Rede davon, dass "das vorbezeichnete Grundstück bzw. die Grundstücksteilflächen [...] Gegenstand des vorliegenden Vertrages" seien und "nachstehend Kaufgegenstand genannt" würden.

32 Daran anschließend wird unter § 2 Abs. 1 bestimmt, dass die Verkäuferin "den in § 1 beschriebenen Kaufgegenstand" unterteilt in elf verschiedene, noch zu vermessende Teilflächen an insgesamt sechs Käufergruppen (fünf Ehepaare und eine Einzelperson) verkaufe. Dabei ist jede einzelne Teilfläche mit ihrer ungefähren Größe bezeichnet; zugleich ist - soweit bebaut - das jeweils auf ihr befindliche Gebäude angegeben. Zur weiteren Kennzeichnung der jeweiligen Teilfläche wird auf den dem Vertrag beigefügten Lageplan und die dort in unterschiedlichen Farben vorgenommenen Markierungen sowie die dort angebrachte Nummerierung (Nr. 1 bis 11) Bezug genommen. Hiervon ausgehend sollen nach § 2 Abs. 1 Buchst. a bis f des Kaufvertrags die Teilflächen Nr. 1 bis Nr. 9

jeweils an einzelne Käufer (Ehepaare bzw. Einzelpersonen) verkauft werden, wobei drei Käufergruppen jeweils zwei Teilflächen erwerben werden sollen. Bezüglich der weiteren zwei Teilflächen Nr. 10 (Stellplatzparzelle) und Nr. 11 (Gemeinschaftsfläche) ist in § 2 Abs. 1 Buchst. g und h des Kaufvertrags bestimmt, dass diese nicht an einzelne Käufer veräußert werden, sondern vielmehr sämtliche sechs Käufergruppen - der Höhe nach variierende - Miteigentumsanteile hieran erhalten sollen.

33 Weiter heißt es in § 2 Abs. 2 des Kaufvertrags, der in der Anlage beigefügte Lageplan sei Bestandteil des Vertrags und sei von den Parteien "genehmigt und unterschrieben worden"; die Parteien seien sich "über die Abgrenzung des Kaufgegenstands in der Natur einig".

34 (2) Das Berufungsgericht hat die Regelung in § 2 Abs. 2 des Kaufvertrags und die darin zum Ausdruck gekommene Bedeutung der im Lageplan eingezeichneten Aufteilung in Teilflächen nicht in den Blick genommen. Vielmehr hat es allein auf die in § 1 Abs. 4, § 2 Abs. 1 des Kaufvertrags getroffenen Aussagen zu den Grundstücksteilflächen abgestellt und dabei zudem den Inhalt dieser Regelungen nur unzureichend erfasst. Den detaillierten Bestimmungen in § 2 Abs. 1 Buchst. a bis f des Kaufvertrags über die Zuordnung der Teilflächen Nr. 1 bis Nr. 9 an konkrete Einzelerwerber hat es, ohne dies näher zu begründen, einen rein unverbindlichen Charakter als bloße zeichnerische und sprachliche Bezeichnungen beigemessen und ihnen damit einen rechtlichen Regelungsgehalt abgesprochen.

35 Letztlich hat es entscheidend auf die in § 1 Abs. 1 des Kaufvertrags enthaltene Beschreibung des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch ungeteilten Grundstücks sowie auf den Umstand abgestellt, dass die in Aussicht genommenen Teilflächen nicht einzeln formwirksam an den jeweiligen Erwerber

veräußert worden seien. Mit dieser Deutung hat es sich den Blick für den aus Sicht eines objektiven Empfängers in der Lage der Vertragsparteien maßgebenden Erklärungsgehalt der zentralen Bestimmungen in § 1 Abs. 4, § 2 des Kaufvertrags verstellt und bei seiner Auslegung maßgebliche Gesichtspunkte unberücksichtigt gelassen.

36 (a) Bereits die sprachlich klare Beschreibung des Kaufgegenstands in § 1 Abs. 4 des Kaufvertrags, die die Grundstücksteilflächen gleichrangig neben dem Gesamtgrundstück als Kaufobjekt nennt, macht deutlich, dass nicht allein das zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses existierende ungeteilte Grundstück, wie in § 1 Abs. 1 des Kaufvertrags beschrieben, verkauft werden sollte, sondern daneben auch die im Lageplan aufgeführten Grundstücksteilflächen.

37 (b) Anknüpfend daran werden in § 2 Abs. 1 des Kaufvertrags, unter der Überschrift "Verkauf" und eingeleitet mit den Worten "Die Verkäuferin verkauft den in § 1 beschriebenen Kaufgegenstand [...] wie folgt:" sämtliche im Lageplan ausgewiesenen, mit Wohnhäusern bebauten Teilflächen des ungeteilten Grundstücks (Teilflächen Nr. 1 bis Nr. 9) konkret bezeichneten Einzelerwerbern zuordnet und jedem Einzelerwerber ein bestimmter Miteigentumsanteil an den weiteren, zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Teilflächen Nr. 10 und Nr. 11 zugewiesen. Soweit das Berufungsgericht diese detaillierten Bestimmungen als rein sprachliche Beschreibung der Teilflächen und den dabei in Bezug genommenen Lageplan als bloße zeichnerische Darstellung dieser Flächen wertet, lässt es jede Begründung dafür vermissen, weshalb es den akribisch vorgenommenen Zuordnungen der mit Wohnhäusern bebauten Teilflächen Nr. 1 bis Nr. 9 zu konkret bezeichneten Käufern, die in dem Vertragstext einen breiten Raum einnehmen, keine rechtliche Bedeutung beimisst.

38 (c) Bei objektivem Verständnis lässt die Regelung in § 2 Abs. 1 des Kaufvertrags angesichts ihres klaren Wortlauts nur die Auslegung zu, dass die Beklagte nicht nur ein ungeteiltes Grundstück an eine Erwerbergemeinschaft veräußerte und dessen weiteres rechtliches Schicksal in die Hände dieser Gemeinschaft geben wollte, sondern dass die mit Wohnhäusern bebauten, im Lageplan ausgewiesenen und in § 2 Abs. 1 Buchst. a bis f des Kaufvertrags zusätzlich sprachlich umschriebenen Teilflächen Nr. 1 bis Nr. 9 als künftig entstehende Einzelgrundstücke jeweils an bestimmte Käufer verkauft werden sollten. Bestätigt wird dies durch die in § 2 Abs. 2 des Kaufvertrags im Anschluss an die Zuordnung der einzelnen Teilflächen getroffene Vereinbarung, wonach sich die Vertragsparteien über die Abgrenzung des Kaufgegenstands in der Natur einig waren. Diese Einigung belegt, dass die Aufteilung des Gesamtgrundstücks nicht der Erwerbergemeinschaft überlassen bleiben sollte, sondern unter Mitwirkung der Beklagten zu erfolgen hatte.

39 bb) Weiter hat das Berufungsgericht den mit dem Kaufvertrag verfolgten Zweck und die Interessenlage der Parteien außer Acht gelassen. Gegenstand des in dem in § 6 Abs. 1 des Kaufvertrags erwähnten Exposé enthaltenen Angebots der Beklagten war noch allein das ungeteilte Grundstück gewesen. Vor der Beurkundung des Kaufvertrags wurde jedoch ein Lageplan erstellt, der eine Aufteilung des gesamten Grundstücks in elf Teilflächen vorsah und von allen Vertragsparteien genehmigt und zum (wesentlichen) Bestandteil des Kaufvertrags gemacht wurde. Ein solches Vorgehen ergibt - worauf die Revision mit Recht hinweist - nur dann Sinn, wenn der Ausweisung der Teilflächen auch für die Beklagte rechtliche Bedeutung zukommen sollte. Ansonsten hätten die Erwerber die Aufteilung später ohne Mitwirkung der Beklagten in der von ihnen ebenfalls am 14. Dezember 2012 getroffenen gesonderten Vereinbarung regeln können.

40 Dass der Sinn und Zweck des mit der Beklagten abgeschlossenen Kaufvertrags darin bestand, den einzelnen Käufern den Erwerb der dort beschriebenen Einzelgrundstücke zu ermöglichen und die Beklagte zu verpflichten, die Entstehung dieser Grundstücke und den Übergang des Eigentums zu gewährleisten, wird insbesondere in den vorstehend bereits genannten Passagen in § 1 Abs. 4, § 2 Abs. 1, 2 des Kaufvertrags deutlich, ergibt sich aber auch aus weiteren, vom Berufungsgericht nicht erörterten Bestimmungen dieses Vertrags sowie aus dem Inhalt der unmittelbar nach Beurkundung des Kaufvertrags unter den Erwerbern getroffenen Vereinbarung.

41 (1) Die in § 2 Abs. 2 des Kaufvertrags erfolgte Einigung der Parteien über die Aufteilung des Kaufgegenstands in die im Lageplan eingezeichneten Teilflächen belegt, dass es sich dabei um einen gemeinsam gefassten, beide Seiten schuldrechtlich bindenden "Aufteilungsplan" handelt. Wenn die Beklagte lediglich die Verpflichtung hätte eingehen wollen, ein ungeteiltes Grundstück zu veräußern, hätte weder Anlass für eine Übereinkunft der Parteien über die Aufteilung des Kaufgegenstands in die im Lageplan eingezeichneten Teilflächen (§ 2 Abs. 2 des Kaufvertrags) noch für die in § 2 Abs. 1 des Vertrags vorgenommene detaillierte Beschreibung der Teilflächen und deren Zuordnung an bestimmte Käufer bestanden. Ebenso wenig hätte es in diesem Fall ein Bedürfnis dafür gegeben, in § 1 Abs. 4 des Kaufvertrags neben dem ungeteilten Grundstück auch die Grundstücksteilflächen als Kaufgegenstand zu definieren.

42 Den genannten Umständen kommt - was das Berufungsgericht nicht in den Blick genommen hat - mindestens die gleiche Aussagekraft zu, die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung einer Bezugnahme des Kaufvertrags auf eine Teilungserklärung nach § 8 WEG beigemessen wird. Wenn sich bereits aus einer solchen Bezugnahme ergeben kann, dass vom Veräußerer die vollendete Aufteilung in Wohnungseigentumseinheiten geschuldet ist (BGH, Urteil

vom 22. November 2013 - V ZR 96/12, aaO Rn. 23), gilt dies erst recht für die im Vertragstext breiten Raum einnehmenden Regelungen über die Aufteilung des Gesamtgrundstücks entsprechend dem Vertragsbestandteil gewordenen Lageplan und über die Zuordnung der konkret und eingehend beschriebenen Teilflächen an einzelne Käufer.

43 (2) Dass sich die Verpflichtung der Beklagten nicht in der Eigentumsverschaffung an dem zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses allein existierenden Gesamtgrundstück erschöpfte, sondern diese auch die schuldrechtliche Verpflichtung eingegangen war, den einzelnen Käufern das Eigentum an den ihnen jeweils nach § 2 Abs. 1 des Vertrags zugeordneten Einzelflächen zu verschaffen, ergibt sich auch aus der vom Berufungsgericht nicht gewürdigten Regelung in § 14 Abs. 2 des Kaufvertrags.

44 (a) Die Vertragsparteien haben sich zunächst in § 14 Abs. 1 des Kaufvertrags dahin geeinigt, dass das Eigentum an dem in § 1 näher bezeichneten Kaufgegenstand, wie in § 2 näher ausgeführt, auf den jeweiligen Käufer im jeweils angegebenen Beteiligungsverhältnis übergeht. Schon darin kommt, anders als das Berufungsgericht meint, nicht zum Ausdruck, dass die Käufer am ungeteilten Grundstück, also an sämtlichen im Lageplan eingezeichneten Teilflächen, Miteigentumsanteile erwerben sollen. Denn durch die Bezugnahme auf § 2 des Kaufvertrags wird klargestellt, dass die Formulierung "im jeweils angegebenen Beteiligungsverhältnis" die in § 2 Abs. 1 des Kaufvertrags vorgenommenen Zuordnungen der Teilflächen an konkrete Einzelkäufer unberührt lässt. Bei richtigem Verständnis bezieht sich die genannte Wendung darauf, dass in fünf von sechs Fällen Ehepaare als Käufer von Einzelflächen auftraten, die nach den in § 2 Abs. 1 des Vertrags getroffenen Regelungen jeweils hälftiges Miteigentum erwerben sollten.

45 (b) Weiter haben die Vertragsparteien, was das Berufungsgericht nicht in seine Erwägungen einbezogen hat, in § 14 Abs. 2 des Kaufvertrags Notarangestellte bevollmächtigt, "nach der Katasterfortschreibung den Kaufgegenstand genau zu bezeichnen, erneut die Auflassung zu erklären und alles zu tun, was ihnen zur Durchführung des Vertrages erforderlich oder zweckmäßig erscheint." Diese Bestimmung zeigt, dass die Beklagte sich in der Pflicht sah, auch für eine Übertragung des Eigentums an den noch nicht entstandenen Einzelgrundstücken Sorge zu tragen. Vollzugsvollmachten, wie sie in § 14 Abs. 2 des Kaufvertrags erteilt wurden, sind zwar nicht Teil der schuldrechtlichen Vereinbarungen und werden daher bei wirksamer Ausübung eines Vorkaufsrechts nicht Inhalt eines gemäß § 577 Abs. 1 Satz 3, § 464 Satz 2 BGB zustande kommenden Kaufvertrags zwischen Mieter und Vorkaufsverpflichtetem (BGH, Beschluss vom 21. Juni 2012 - V ZB 283/11, NJW-RR 2012, 1483 Rn. 12). Dies ändert aber nichts daran, dass § 14 Abs. 2 des Kaufvertrags für die Auslegung der von der Beklagten im Kaufvertrag übernommenen schuldrechtlichen Verpflichtungen von Bedeutung ist. Denn bei der Auslegung formbedürftiger Erklärungen sind auch Begleitumstände, soweit sie in der Vertragsurkunde einen, wenn auch nur unvollkommenen Ausdruck gefunden haben, zu berücksichtigen.

46 (3) Der im Kaufvertrag an mehreren Stellen zum Ausdruck gekommene Wille der Vertragsparteien, Alleineigentum einzelner Käufer an den mit Wohnhäusern bebauten künftigen Einzelgrundstücken zu begründen und Miteigentum nur an den beiden Gemeinschaftsteilflächen entstehen zu lassen, findet seine Entsprechung auch in der am 14. Dezember 2012 im Anschluss an die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags unter den Erwerbern getroffenen notariellen Vereinbarung.

47 Dort heißt es in der Vorbemerkung ausdrücklich: "Die Erschienenen haben durch notariellen Kaufvertrag vom heutigen Tage [...] den Grundbesitz [...]

zu Eigentum zu Teilflächen erworben. Wegen der Aufteilung wird auf den anliegenden Lageplan Bezug genommen, der als Anlage zu dieser Niederschrift genommen wird." Weiter ist unter Nr. 2 a der Vereinbarung geregelt, dass die Miteigentümergemeinschaft die "Stellplatzfläche und die Erschließungsfläche gem. Nr. 10 und Nr. 11 der Plananlage in ihr Eigentum" übernimmt. In den beiden Passagen kommt zum Ausdruck, dass nur die Teilflächen Nr. 10 und Nr. 11 - wie auch schon in § 2 Abs. 1 des Kaufvertrags bestimmt - in das Miteigentum aller Erwerber übergehen sollten. Schließlich ist unter Nr. 2 j der Vereinbarung die Rede davon, dass, "sofern aus bau-, planungs- und erschließungs- oder sonstigen rechtlichen Gründen eine Änderung der Aufteilung erforderlich wird und die beabsichtigte eigentumsrechtliche Trennung der einzelnen Häuser und zugehörigen Freiflächen nicht in Frage gestellt wird", die Erwerber bereits jetzt ihre Zustimmung hierzu erklären.

48 Das Berufungsgericht hat keine der vorstehend erörterten Bestimmungen im Kaufvertrag und in der unter den Miterwerbern getroffenen Vereinbarung gewürdigt, die unmissverständlich eine bindende Zuweisung der bebauten Einzelteilflächen Nr. 1 bis Nr. 9 an einzelne Erwerber vornehmen beziehungsweise voraussetzen.

49 cc) Stattdessen hat das Berufungsgericht bereits den Regelungsplan der Kaufvertragsparteien und der Miterwerber missverstanden. Dabei hat es seine gegenteilige Deutung durch die Regelungen in § 3 (Vereinbarung eines Gesamtkaufpreises), in § 2 Abs. 1 Buchst. h (Begründung von Miteigentumsanteilen aller Käufer an der Teilfläche Nr. 11) und § 7 des Kaufvertrags (Einräumung eines Wege- und Fahrrechts an den Gemeinschaftsteilflächen Nr. 10 und Nr. 11) sowie der von den Erwerbern "vorgenommenen Regelung einer Miteigentümergemeinschaft" bestätigt gesehen. Die vom Berufungsgericht angeführten Bestimmungen stehen aber der Auslegung, dass sich die Beklagte in § 1

Abs. 4, § 2 des Kaufvertrags nicht nur zur Übereignung des ungeteilten Grundstücks, sondern sich daneben auch verpflichtet hat, das Eigentum an mit Wohnhäusern bebauten Einzelflächen jeweils an einzelne Käufer zu übertragen, nicht entgegen, sondern lassen sich im Gegenteil damit widerspruchsfrei in Einklang bringen.

50 (1) Dass die Vertragsparteien in § 3 des Kaufvertrags nicht - wie in § 10 des Kaufvertrags zum Zwecke der Berechnung anfallender Kosten geschehen - den Gesamtkaufpreis anteilig auf die Käufer aufgeteilt haben, lässt in Anbetracht der klaren Regelungen über die Verpflichtungen der Beklagten in § 1 Abs. 4, § 2 des Kaufvertrags nicht den zwingenden Schluss zu, dass nur ein ungeteiltes Grundstück Kaufgegenstand gewesen ist. Die Vereinbarung eines Gesamtkaufpreises, für den alle sechs Käufergruppen gesamtschuldnerisch haften, lässt sich vielmehr - wie die Revision zu Recht geltend macht - auch damit erklären, dass sich die Beklagte zwar, anders als noch im Exposé vorgesehen, zur Aufteilung der Gesamtfläche entsprechend den Wünschen der Käufer bereitfand, im eigenen Interesse aber nicht von der im Exposé geäußerten Vorstellung der Zahlung eines Gesamtpreises abrücken wollte.

51 (2) Der Umstand, dass die Teilfläche Nr. 11 (Gemeinschaftsfläche) und auch die Teilfläche Nr. 10 (Stellplatzparzelle) nicht einzelnen Käufern zugewiesen, sondern hieran alle sechs Käufergruppen Miteigentumsanteile erwerben sollten, ist bei richtigem Verständnis der von den Vertragsparteien angestrebten Nutzung - anders als das Berufungsgericht meint - kein Beleg für den Verkauf eines ungeteilten Grundstücks. Vielmehr fügen sich die insoweit in § 2 Abs. 1 Buchst. g und h des Kaufvertrags getroffenen Bestimmungen nahtlos in das Regelungskonzept der Vertragsparteien ein. Wie § 2 Abs. 1 des Kaufvertrags mit seinen detaillierten Regelungen zeigt, sollten an die Stelle des Gesamtgrundstücks insgesamt elf Teilgrundstücke treten, wovon lediglich zwei (Nr. 10

und Nr. 11) im Interesse eines reibungslosen Zusammenlebens gemeinsam genutzt werden sollten. An diesen sollte daher Miteigentum aller Käufer begründet werden. Alle übrigen Teilflächen, also alle mit Wohnhäusern bebauten Teilflächen (Nr. 1 bis Nr. 9) sollten jeweils in das Eigentum einzelner Käufer übergehen.

52 Die Vertragsparteien haben damit eine rechtliche Konstruktion gewählt, wie sie in ähnlicher Weise auch bei der (geplanten) Begründung von Wohnungseigentum anzutreffen ist. Gegenstand der Einzelnutzung sind die mit Wohnhäusern bebauten künftigen Einzelgrundstücke, die - wie in § 2 Abs. 1 Buchst. a bis f des Kaufvertrags geregelt - in das Alleineigentum einzelner Käufer fallen sollten. Dagegen sollte an den gemeinsam genutzten zwei Gemeinschaftsflächen Nr. 10 und Nr. 11 Miteigentum aller Erwerber entstehen (§ 2 Abs. 1 Buchst. g und h des Kaufvertrags).

53 Soweit bezüglich der Nutzung dieser im Miteigentum aller Käufer stehender Gemeinschaftsflächen in § 2 Abs. 1 Buchst. g (Stellplatzzuweisung) und in § 2 Buchst. h (Gemeinschaftsfläche) und in § 7 des Kaufvertrags (Wege- und Fahrrecht) nähere Regelungen getroffen worden sind, beschränken sich diese auf die im Miteigentum stehenden Teilflächen und nicht auf die mit Wohnhäuser bebauten neun weiteren Teilflächen. Bereits aus diesem Grund lassen die genannten Bestimmungen nicht den Schluss zu, dass ausschließlich ein ungeteiltes Gesamtgrundstück veräußert werden sollte.

54 (3) Die im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrags unter den Erwerbern getroffene Vereinbarung über die Bildung einer Miteigentumsgemeinschaft vollzieht die im Kaufvertrag gewählte rechtliche Konstruktion nach und lässt - was das Berufungsgericht verkannt hat - das Alleineigentum einzelner Erwerber an den Teilflächen Nr. 1 bis Nr. 9 unberührt. In das Miteigentum

aller Erwerber sollen nur die Gemeinschaftsflächen einschließlich darauf stehender Gebäude sowie alle Versorgungsleitungen bis zur ersten Entnahmestelle fallen.

55 Die weiteren Regelungen der Vereinbarung betreffen die Verteilung von Kosten (für die Beseitigung außergewöhnlicher Bauschäden und von Nadelbäumen; für anwaltliche Beratung; Grundbesitzabgaben und sonstige Lasten, solange die Parzellierung noch nicht rechtswirksam vollzogen ist; Kosten für die rechtliche Umsetzung des Aufteilungsplans; Kosten der Unterhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Änderung der im Eigentum der Miteigentümergemeinschaft stehenden Flächen, Anlagen und Einrichtungen), die Begründung eines Vorkaufsrechts im Falle des Verkaufs eines Hauses, die Vermietung zweier im Kaufvertrag noch nicht einzelnen Erwerbern zugewiesener Stellplätze, die maßgeblichen Beschlussmehrheiten, die Geschäftsführung sowie die Bestellung von Dienstbarkeiten für Versorgungsleitungen und nachbarrechtliche Zustimmungserfordernisse bei der Errichtung baulicher Anlagen auf den "nach dem Vollzug des Aufteilungsplans entstehenden privaten Gebäudefreiflächen". Nach der Vereinbarung vom 14. Dezember 2012 sind die Erwerber also - anders als es das Berufungsgericht in Verkennung ihres Regelungsgehalts angenommen hat - nicht grundsätzlich frei, eine andere interne Aufteilung anzunehmen. Vielmehr liegt das Anliegen der Miteigentümergemeinschaft in dem erfolgreichen Vollzug der im Kaufvertrag vorgesehenen Zuweisung der Einzelflächen an konkrete Erwerber und in der Regelung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens einschließlich der gemeinschaftlichen Nutzung der Teilflächen Nr. 10 und Nr. 11.

56 dd) Danach hat die Beklagte im Kaufvertrag auch die Verpflichtung zur Aufteilung des Gesamtgrundstücks in die in § 2 Abs. 1 des Kaufvertrags beschriebenen Einzelflächen übernommen.

57 ee) Der Entstehung eines Vorkaufsrechts nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB analog steht auch nicht der von der Revisionserwiderung geltend gemachte Umstand entgegen, dass sich für die Klägerin nach Erwerb des von ihr bewohnten Hausgrundstücks in tatsächlicher Hinsicht Nutzungsschwierigkeiten ergeben könnten, weil sie - anders als die ursprünglichen Käufer Nr. 5 - nicht Partei der unter den Erwerbern am 14. Dezember 2012 getroffenen Vereinbarung über die künftige Ausgestaltung einer Miteigentümergemeinschaft geworden ist. Aus der von der Revisionserwiderung angeführten Entscheidung des Senats vom 23. Juni 2010 (VIII ZR 325/09, aaO) lässt sich nicht herleiten, dass ein Vorkaufsrecht des Mieters nur in "geeigneten" Fällen entstehen soll.

58 4. Das Berufungsgericht hat sich - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - nicht mit der Frage befasst, ob die einzelnen Teilflächen im Kaufvertrag vom 14. Dezember 2012 hinreichend bestimmt oder zumindest hinreichend bestimmbar sind. Dies ist mit dem Amtsgericht zu bejahen. Da weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind, kann der Senat diese Beurteilung selbst vornehmen. Die detaillierten Regelungen in § 2 Abs. 1 des Kaufvertrags, die auf den beigefügten Lageplan mit seinen Kennzeichnungen Bezug nehmen, bezeichnen die jeweiligen Teilflächen nach ihrer ungefähren Größe, ihrer Beschaffenheit (mit Wohnhaus, Schuppen oder Garage bebaut) und nach ihrer Lage auf dem Gesamtgrundstück. Sie sind damit ausreichend bestimmt beschrieben und bezeichnet worden.

59 5. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht dann weiter angenommen, das Entstehen eines Vorkaufsrechts scheitere im Streitfall jedenfalls daran, dass die notwendige Kongruenz zwischen Mietsache und Kaufgegenstand nicht gegeben sei, da an die Klägerin das Haus Nr. 118, ein Hausgarten und zwei Stellplätze vermietet seien, der notarielle Kaufvertrag bezüglich der hier maßgeblichen Teilflächen aber nur zeichnerisch die Teilfläche Nr. 5 und daneben

jeweils einen 11/100 Miteigentumsanteil an den Teilflächen Nr. 11 und Nr. 10 (Stellplätze) betreffe. Dabei hat das Berufungsgericht übersehen, dass Mietsache und Kaufgegenstände bezüglich der Teilflächen Nr. 5 und Nr. 10 übereinstimmen und im Übrigen (Teilfläche Nr. 11) die - hier entsprechend anwendbare - Bestimmung des § 467 Satz 2 BGB eingreift.

60 a) Der wesentliche Kaufgegenstand, nämlich die mit einem Wohnhaus bebaute Teilfläche Nr. 5, ist mit dem von der Klägerin angemieteten Grundstücksteil identisch. Ausweislich der Regelungen im Mietvertrag vom 14./17. August 1989 sowie dem ihm beigefügten Lageplan war Mietgegenstand das Gebäude Nr. 118 und der angrenzende Hausgarten, der bis zu den angelegten Stellplätzen reichte. Der Mietgegenstand umfasst somit die in dem - Bestandteil des Kaufvertrags gewordenen - Lageplan dargestellte und in § 2 Abs. 1 Buchst. d des Kaufvertrags beschriebene Teilfläche Nr. 5. Auf dieser Teilfläche Nr. 5 (nach Vermessung Flurstück Nr. 185) liegt - was ein Vergleich der bei den Akten befindlichen Lagepläne zeigt - auch der zweite, an der Stirnseite der bereits vorhandenen Stellplätze durch zwei Gehwegplattenreihen befestigte weitere Stellplatz, dessen Errichtung und Nutzung der Klägerin in der Nachtragsvereinbarung vom 11./22. Oktober 1992 zum Mietvertrag und dem dieser Vereinbarung beigefügten Lageplan gestattet wurde.

61 b) Auch bezüglich der Nebenfläche Nr. 10 (Stellplatzparzelle; nach Vermessung Flurstück Nr. 186) bestehen keine Abweichungen zwischen Kaufgegenstand und Mietobjekt. Ausweislich § 2 Abs. 1 Buchst. g des Kaufvertrags ist an die Käufer Nr. 5 ein Miteigentumsanteil von 11/100 an dieser Teilfläche verkauft und für diese ein schuldrechtliches Nutzungsrecht an dem im Lageplan mit "H" bezeichneten Stellplatz begründet worden. Der Stellplatz "H" ist - wie ein Vergleich der dem Kaufvertrag und dem Mietvertrag beigefügten Lagepläne zeigt - mit dem von der Klägerin angemieteten Stellplatz Nr. 4 identisch. Auf die

teilweise im Schrifttum diskutierte Frage, wie zu verfahren ist, wenn an den Mieter vermietete Nebenräume oder Nebenflächen bei der Aufteilung anders als im Mietvertrag vorgenommen zugeordnet werden (vgl. etwa Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2014, § 577 Rn. 30), kommt es daher im Streitfall nicht an.

62 c) Eine Identität zwischen Mietgegenstand und Kaufobjekt besteht daher nur bezüglich der Gemeinschaftsteilfläche Nr. 11 (nach Vermessung Flurstück 183) nicht. Denn diese ist - wie das Berufungsgericht zu Recht ausgeführt hat - nicht Gegenstand des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrags. Das würde aber - anders als dies das Berufungsgericht angenommen hat - das Zustandekommen eines Kaufvertrags zwischen Klägerin und Beklagter nicht hindern, sondern würde nur dazu führen, dass sich dieser nicht auch auf die Teilfläche Nr. 11 erstreckte. Das Berufungsgericht hat die Ausführungen im Urteil des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 22. November 2013 (V ZR 96/12, aaO Rn. 21) zu den aus § 464 Abs. 2 BGB abzuleitenden Rechtsfolgen eines wirksam ausgeübten Vorkaufs dahin missverstanden, dass ein Vorkaufsrecht gemäß § 577 Abs. 1 Satz 3 BGB analog nur dann wirksam ausgeübt werden könne, wenn Mietgegenstand und Kaufgegenstand vollständig identisch seien.

63 Dies trifft, wie § 577 Abs. 1 Satz 3, § 467 Satz 1 BGB zeigen, nicht zu. § 467 Satz 1 BGB sichert das Interesse des Vorkaufsberechtigten an der Ausübung seines Rechts für den Fall des Verkaufs mehrerer Gegenstände, die nur zum Teil dem Vorkaufsrecht unterliegen, und schränkt damit den in § 464 Abs. 2 BGB enthaltenen Grundsatz der Vertragsidentität ein (BGH, Urteil vom 23. Juni 2006 - V ZR 17/06, BGHZ 168, 152, Rn. 21 ff.). Die Vorschrift des § 467 Satz 1 BGB ordnet an, dass sich der zwischen Vorkaufsverpflichtetem und Drittem vereinbarte Gesamtkaufpreis um den Anteil verringert, der auf die nicht vom Vorkaufsrecht erfassten Gegenstände entfällt. Damit bestimmt das

Vorkaufsrecht und nicht der den Vorkaufsfall auslösende Kaufvertrag, welche Gegenstände der Vorkaufsberechtigte in Ausübung seines Rechts erwerben kann (BGH, Urteil vom 23. Juni 2006 - V ZR 17/06, aaO Rn. 24). Mit der Ausübung des sich nur auf einen Teil der Kaufgegenstände erstreckenden Vorkaufsrechts wird also in Abweichung zu § 464 Abs. 2 BGB ein Kaufvertrag zwischen Vorkaufsverpflichtetem und Mieter begründet, der nicht in jeder Hinsicht den zwischen Veräußerer und Drittem vereinbarten Bedingungen entspricht. Die Bestimmung des § 467 Satz 1 BGB ist auf den Fall des Verkaufs eines nur teilweise mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks entsprechend anzuwenden (BGH, Urteil vom 10. Oktober 1969 - V ZR 155/66, LM § 508 BGB aF Nr. 1 unter 1; BayObLG, NJW-RR 1992, 1039, 1041 f.; jeweils mwN und jeweils zu der Vorgängerregelung § 508 Satz 1 BGB aF).

64 d) Dass nach den vorstehenden Ausführungen bezüglich des an die Käufer Nr. 5 verkauften Miteigentumsanteils an der nicht mitvermieteten Gemeinschaftsfläche Nr. 11 kein Vorkaufsrecht der Klägerin gemäß § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB analog besteht, bedeutet aber nicht, dass sie nicht gleichwohl Übertragung eines Miteigentumsanteils von 11/100 an diesem Grundstücksteil (nun Flurstück Nr. 183) beanspruchen kann. Denn hier greifen nun die Vorschriften der § 577 Abs. 1 Satz 3, § 467 Satz 2 BGB analog ein (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 10. Oktober 1969 - V ZR 155/66, aaO mwN). Die Beklagte hat von der ihr als Vorkaufsverpflichteter eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Vorkauf auf alle Teilflächen zu erstrecken, die nicht ohne Nachteile für sie getrennt werden können. Dieses Begehren hat die Klägerin aufgegriffen und daher im Verlauf des Rechtsstreits zuletzt auch die Übertragung eines 11/100 Miteigentumsanteils an dem Flurstück Nr. 183 verlangt.

65 aa) Ein entsprechendes Verlangen hat die Beklagte in ihrem Bestätigungsschreiben vom 15. April 2013 - zumindest konkludent - gestellt. Denn dort

hat sie ausgeführt, von dem infolge der Ausübung des Vorkaufsrechts kraft Gesetz zustande gekommenen Kaufvertrag sei auch "ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen" erfasst. Die Verwendung des Plural zeigt, dass nach der Vorstellung der Beklagten auch die Teilfläche Nr. 11 von der Klägerin erworben werden sollte.

66 bb) Dass die Beklagte die Berechtigung besaß, eine Erstreckung des Vorkaufs auf sämtliche an die Käufer Nr. 5 veräußerten Kaufgegenstände zu verlangen, kann der Senat, da weitere Feststellungen nicht in Betracht kommen, abschließend beurteilen. Die Voraussetzungen des § 467 Satz 2 BGB analog sind erfüllt, weil nach Abtrennung der vorkaufsbelasteten Gegenstände (Teilfläche Nr. 5 und Miteigentumsanteil an der Fläche Nr. 10) lediglich ein isoliert nicht sinnvoll nutzbarer Gegenstand (Miteigentumsanteil an der Gemeinschaftsteilfläche Nr. 11) verbleiben würde, für den sich kein adäquater Preis erzielen ließe (vgl. BGH, Urteil vom 27. Januar 2012 - V ZR 272/10, NJW 2012, 1354 Rn. 18). Dies erschließt sich schon daraus, dass der isolierte Erwerb dieses Miteigentumsanteils selbst für die Käufer der übrigen bebauten Teilflächen wirtschaftlich betrachtet keinen Sinn machen würde, da diese bereits jeweils Miteigentumsanteile an der Gemeinschaftsteilfläche Nr. 11 erworben haben, die ihnen eine gemeinschaftliche Nutzung sichern. Auch für einen anderen Käufer wäre ein isolierter Erwerb eines Miteigentumsanteils an der gemeinschaftlichen Teilfläche Nr. 11 wirtschaftlich betrachtet nach Lage der Dinge nicht von Interesse. Dass der Miteigentumsanteil an der Teilfläche sich kaum gesondert verkaufen lassen würde, hat offenbar auch die Klägerin gesehen, denn sie hat sich in ihrer Ausübungserklärung vom 12. April 2012 trotz der Beschränkung auf die in § 2 Abs. 1 Buchst. d und g des Kaufvertrags genannten Flächen zur Zahlung des vollen Kaufpreises von 163.353 € bereitgefunden, also keinen Abzug für den auf die Teilfläche Nr. 11 entfallenden 11/100 Miteigentumsanteil vorgenommen.

67 6. Aus den vorstehend genannten Gründen sind schließlich auch die vom Berufungsgericht angestellten Erwägungen, dass das Vorkaufsrecht wegen mangelnder Identität von Kaufgegenstand und Gegenstand der Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom 12. April 2013 nicht wirksam ausgeübt worden sei, nicht frei von Rechtsfehlern. Das Berufungsgericht verkennt auch hier, dass gemäß § 577 Abs. 1 Satz 3, § 467 Satz 1 BGB analog ein Vorkaufsrecht auch dann wirksam ausgeübt werden kann, wenn nicht nur der Gegenstand, auf den sich das Vorkaufsrecht bezieht, sondern auch weitere Gegenstände zu einem Gesamtkaufpreis an einen Dritten verkauft werden. Weiter übersieht es, dass sich die Ausübungserklärung der Klägerin bei richtigem Verständnis auf alle angemieteten Flächen erstreckt. Selbst wenn dies nicht der Fall wäre, würde dies nicht dazu führen, dass das Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt worden wäre, sondern lediglich dazu, dass nur bezüglich der vom Vorkaufsberechtigten ausgewählten Kaufgegenstände ein Kaufvertrag mit dem Verpflichteten zustande gekommen wäre. Denn ein Vorkaufsberechtigter, der an mehreren Kaufgegenständen Vorkaufsrechte hat (hier Teilfläche Nr. 5, nun Flurstück 185, und Miteigentumsanteil an Teilfläche Nr. 10, nun Flurstück 186), ist in entsprechender Anwendung des § 467 Satz 1 BGB nicht verpflichtet, das Vorkaufsrecht einheitlich für alle verkauften Gegenstände auszuüben (vgl. BGH, Urteil vom 23. Juni 2006 - V ZR 17/06, aaO Rn. 19 [für den Fall des Verkaufs mehrerer vorkaufsbelasteter Grundstücke]).

68 a) Bei der gebotenen, am objektiven Empfängerhorizont ausgerichteten Auslegung (§§ 133, 157 BGB) ist die - innerhalb der Frist des § 469 Abs. 2 BGB erfolgte - Erklärung vom 12. April 2013 dahin zu verstehen, dass die Klägerin ein Vorkaufsrecht bezüglich aller Teilflächen ausgeübt hat, die ihr nach dem Mietvertrag zur Nutzung überlassen worden sind. Dies betrifft zum einen das von ihr angemietete Wohnhaus nebst Hausgarten - wie in § 2 Abs. 1 Buchst. d des Kaufvertrags näher bezeichnet - und zum anderen den in § 2 Abs. 1

Buchst. g des Kaufvertrags genannten Miteigentumsanteil von 11/100 an der Stellplatzfläche Nr. 10, verbunden mit einem schuldrechtlichen Sondernutzungsrecht an dem im Lageplan zum Kaufvertrag mit "H" gekennzeichneten, von ihr angemieteten und im Mietvertrag mit Nr. 4 bezeichneten Stellplatz.

69 In Anbetracht des Umstands, dass die Erklärung ausdrücklich auf die Bestimmungen in § 2 Abs. 1 Buchst. d und g des Kaufvertrags Bezug nimmt und dort der jeweilige Kaufgegenstand näher beschrieben ist, ist es nicht nachvollziehbar, wie das Berufungsgericht zu der Annahme gelangt ist, in der Ausübungserklärung werde eine "nicht näher bezeichnete Stellplatzfläche" genannt. Bezüglich der Teilflächen Nr. 5 und Nr. 10 besteht also keine Abweichung zwischen dem Gegenstand des Kaufvertrags zwischen der Beklagten und den betroffenen Erwerbern und dem Gegenstand der Ausübungserklärung.

70 b) Dass sich die Ausübungserklärung nicht auch auf den gemäß § 2 Abs. 1 Buchst. h des Kaufvertrags einen weiteren Kaufgegenstand bildenden Miteigentumsanteil von 11/100 an der Gemeinschaftsteilfläche Nr. 11 bezieht, erklärt sich - wie oben unter II 5 c ausgeführt - daraus, dass insoweit ein Vorkaufsrecht nicht besteht. Dies führt aber nicht dazu, dass hinsichtlich der übrigen Teilflächen Nr. 5 und Nr. 10 ein Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt worden wäre, sondern würde allenfalls bedeuten, dass die Klägerin nicht auch die Übertragung eines 11/100 Miteigentumsanteils an Grundstücksfläche Nr. 11 verlangen könnte. Hier greifen aber nun - aus den oben unter II 5 c dargestellten Gründen - die Regelungen der § 577 Abs. 1 Satz 3, § 467 Satz 2 BGB analog ein, so dass sich der Vorkauf infolge des im Schreiben der Beklagten vom 15. April 2013 gestellten Verlangens auch auf die Teilfläche Nr. 11 (Flurstück Nr. 183) erstreckt.

III.

71 Nach alledem hat das angefochtene Urteil keinen Bestand; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Da der Klägerin ein Vorkaufsrecht an dem Flurstück 185 und hinsichtlich eines 11/100 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 186 zusteht, sie dieses wirksam ausgeübt hat und sich der Vorkauf gemäß § 577 Abs. 1 Satz 3, § 467 Satz 2 BGB analog auch auf einen 11/100 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 183 erstreckt, hat sie einen aus § 577 Abs. 1 Satz 3 BGB analog, § 464 Abs. 2, § 433 Abs. 2 BGB folgenden Anspruch auf Übereignung dieser Kaufgegenstände. Die zur Sicherung dieses Anspruchs angeordnete Vormerkung ist zu Recht ergangen. Daher ist das Berufungsurteil

aufzuheben und - unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten - die erstinstanzliche Entscheidung wiederherzustellen.

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Fetzer

Dr. Bünger Kosziol

Vorinstanzen:
AG Aachen, Entscheidung vom 24.07.2014 - 100 C 624/13 -
LG Aachen, Entscheidung vom 05.03.2015 - 2 S 292/14 -