

Versicherungsrecht Rsp 2016

Lebensversicherung: Frühstorno

Haftpflichtversicherung:

Schwarze Ehre und Rabiaterperle (?)

Wachkomapatienten

Medizinische Behandlung

IRÄG und

Insolvenz natürlicher Personen

Großer Wert – kleiner Preis

Einlagenrückgewähr?

Neues Register für

Wirtschaftliche Eigentümer

Gleichwertiges Alternativverfahren für

Diensterfindungen

Reihengeschäfte – alles anders?

EuGH zur USt

Verzwickte praktische Probleme des Vorkaufsrechts

Bezüglich des Vorkaufsrechts kann in der Praxis eine Vielzahl von Fragen auftreten.

Mit ausgewählten Fragen davon beschäftigt sich dieser Beitrag.

MICHAELA PELINKA

A. Gesetzliche Regelungen

Das Vorkaufsrecht versteht sich als Recht, eine Sache bevorzugt zu erwerben, wenn der dadurch Verpflichtete sie veräußern will, und ist in den §§ 1072–1079 ABGB geregelt. Vorkaufsrechte können an allen Sachen iSd § 285 ABGB bestehen. Sie können nicht nur als Nebenvereinbarung zu Kaufverträgen, sondern in allen erdenklichen Verträgen (zB Bestandvertrag oder Gesellschaftsvertrag oder auch in einer selbstständigen Vereinbarung) vereinbart werden. Manche Vorkaufsrechte bestehen auch kraft gesetzlicher Anordnung.¹⁾

Gem § 1073 ABGB kann ein Vorkaufsrecht an Liegenschaften verbüchert werden. In diesem Fall bindet es auch Einzelrechtsnachfolger des Verpflichteten.

Das Vorkaufsrecht wird durch Eintritt des Vorkaufsfalles effektiv. Ein Vorkaufsfall liegt bei einem Kaufvertrag, aber auch einem bindenden Angebot, Vorvertrag oder einer Punktation vor.²⁾ Erst wenn die verpflichtete Person also ihren Willen hinsichtlich der Verkaufsentscheidung gefasst hat, kann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Nachdem der Vorkaufsfall eingetreten ist, hat der Vorkaufsverpflichtete den Vorkaufsberechtigten hiervon zu informieren, damit er sein Vorkaufsrecht innerhalb der Einlösungsfrist einlösen kann (sog Einlösungsangebot). Macht der Vorkaufsberechtigte keinen Gebrauch von seinem Vorkaufsrecht, erlischt es grundsätzlich.

Der Vorkaufsberechtigte tritt durch die Einlösung nicht in den Vertrag mit dem Dritten ein, vielmehr entsteht ein separater zweiter Vertrag. Der Drittkäufer verliert seine Käuferansprüche also grundsätzlich nicht, wenn das Vorkaufsrecht ausgeübt wird; außer sein Vertrag wurde unter der Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechts geschlossen. Eine solche Bedingung ist für den Verkäufer äußerst wichtig, um das Entstehen einer schadenersatzpflichtig machenden Pflichtenkollision (Doppelverkauf) zu verhindern.³⁾

B. Probleme hinsichtlich des Vertragsinhalts

Bereits der Inhalt des Vertrags mit dem Vorkaufsberechtigten wirft einige Fragen auf.

1. Welcher Vertrag wird übernommen?

Der Vorkaufsberechtigte muss nach der gesetzlichen Konzeption des § 1077 ABGB grundsätzlich zu genau dem Kaufvertrag kaufen, welcher auch mit dem Drittverkäufer abgeschlossen wird.⁴⁾ Betroffen sind hier also nicht bloß die *essentialia negotii*; auch Nebenabreden wie Zahlungskonditionen, Gewährleistung, Gefahrtragung, Abreden über die Tragung von Kosten etc muss der Vorkaufsberechtigte somit unverändert übernehmen. Während des Einlösungszeitraums ist der Vorkaufsverpflichtete aber iSd § 862 ABGB gebunden und kann daher die Vertragsbedingungen nicht mehr nachträglich ändern.⁵⁾

Ist hingegen der Einlösungszeitraum bereits verstrichen bzw hat der Vorkaufsberechtigte eine Verzichtserklärung abgegeben, steht es dem Vorkaufsverpflichteten und dem Drittkäufer frei, Abweichungen vom ursprünglichen Vertrag zu vereinbaren, ohne dass dadurch die Anbotspflicht erneut ausgelöst wird.⁶⁾

Bei Nebenleistungen, welche der Drittkäufer zusätzlich zum Kaufpreis erbringen muss, ist weiter zu unterscheiden: Kann der Vorkaufsberechtigte eine

Dr. Michaela Pelinka, LL.M., ist Rechtsanwältin und Partnerin in der Wirtschaftskanzlei bpv Hügel Rechtsanwälte in Wien. Sie ist Autorin zahlreicher Publikationen und Lektorin an der Fachhochschule des bfi Wien und Vertreterin der AIJA (International Association of Young Lawyers) für Österreich. Dank gilt cand. iur. Philipp Bertsch.

1) ZB nach § 15 f WGG; § 6 Bodenbeschaffungsg.

2) Binder/Spitzer in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar⁴ § 1072 ABGB Rz 29.

3) Schurr in Schwimann, ABGB-Taschenkommentar³ § 1072 Rz 4.

4) Aicher in Rummel, ABGB³ § 1077 Rz 1 (Stand 1. 1. 2000, rdb.at).

5) Binder/Spitzer in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar⁴ § 1075 Rz 5.

6) OGH 7. 5. 2013, 2 Ob 27/13 d.

Leistung nicht real erbringen, so muss er ihren Schätzwert bezahlen. Ist ein solcher nicht feststellbar oder ist ein Entgelt für den Verkäufer nicht von Interesse, weil nur die Naturalleistung ihm nützt (die Literatur nennt hier als Beispiel persönliche Pflege;⁷⁾ denkbar wäre auch die Überlassung von Lizenzen oder besonderem Know-how des Drittkäufers), dann ist eine Einlösung des Vorkaufsrechts nicht möglich. Eine entsprechend ausgestaltete Nebenleistungspflicht kann also das Vorkaufsrecht aushebeln.

2. Sittenwidrige Vereinbarungen

Da der Vorkaufsberechtigte insofern von der Vereinbarung mit dem Drittkäufer fast vollständig abhängig ist, hat die Rsp dafür Sorge getragen, dass ihm nicht durch eine ungünstige oder untypische Vertragsgestaltung sein Vorkaufsrecht „verleidet“ oder unmöglich gemacht wird.⁸⁾ Eine Vertragsgestaltung, die von vornherein auf Derartiges abzielt, ist sittenwidrig. Diesbezüglich hat die Judikatur die sog Fremdkörpertheorie entwickelt. Unter diesen Fremdkörpern sind nicht dem Synallagma zwischen Vorkaufsverpflichtetem und Drittkäufer unterliegende Vereinbarungen zu verstehen.⁹⁾

Bei Nebenleistungen gilt eine zusätzliche Schranke: Eine Nebenleistung, welche zwar nicht erfüllbar und schätzbar ist, schließt das Vorkaufsrecht dennoch nicht aus, wenn sie für den Vorkaufsverpflichteten keinen oder nur einen ganz geringfügigen Vorteil bringt (sog „unwesentliche Nebenleistung“).

Wird eine Vereinbarung überhaupt nur zum Schein getroffen, ist sie von vornherein nichtig (§ 916 ABGB), weshalb sie ebenfalls nicht vom Vorkaufsberechtigten übernommen werden muss. Hier werden sich faktisch freilich Beweisschwierigkeiten ergeben.

Ein besonderes Problem kann in diesem Zusammenhang eine vertraglich vereinbarte Kostentragung sein. Diese findet man in der Praxis sehr häufig. Unproblematisch ist die Vereinbarung, dass der Käufer die Kosten der Vertragserrichtung (für seinen eigenen Vertrag) trägt. Eine Vereinbarung, nach welcher der Vorkaufsberechtigte sonstige Aufwendungen des Drittkäufers zu tragen hätte, ist jedoch unwirksam. Eine Klausel in der Vereinbarung mit dem Drittkäufer, nach welcher der Käufer – und im Falle des Eintritts in den Vertrag der Vorkaufsberechtigte – sämtliche Kosten der Vertragserrichtung (auch des Drittvertrags) zu tragen hat, bindet den Vorkaufsberechtigten aber dennoch, sofern der Drittvertrag inhaltlich unverändert vom Vorkaufsberechtigten übernommen wird – denn dann liegen die Kosten im Ergebnis nur einmal vor und sind dem Vorkaufsberechtigten zuzuordnen, nicht dem Dritten.¹⁰⁾

Übernimmt ein Vorkaufsberechtigter also den Vertrag mit dem Drittkäufer, so hat er bei Bestehen einer entsprechenden Vereinbarung die (ggf auch bloß anteiligen) Anwaltskosten zu zahlen.

3. Abweichungen vom Vertrag mit dem Drittkäufer

Es steht Vorkaufsberechtigtem und -verpflichtetem nach § 1077 ABGB frei, andere Bedingungen zu vereinbaren. Ein Recht des Vorkaufsberechtigten auf andere Bedingungen ergibt sich aus dem Gesetz aber nicht. Auch (berechtigten) Änderungswünschen des Vorkaufsberechtigten, etwa hinsichtlich Zahlungskonditionen, müsste der Verkäufer daher nicht zustimmen; ein gesetzliches „Änderungsrecht“ des Vorkaufsberechtigten gibt es nicht. Findet keine Einigung über abweichende Bedingungen statt, kann der Vorkaufsberechtigte immer noch zu jenen Bedingungen kaufen, welche mit dem Drittverkäufer ausverhandelt wurden. Insofern ist der Verkäufer im Vorkaufsfall bereits beiden Parteien gegenüber gebunden, er muss auf jeden Fall verkaufen, fraglich ist nur, an wen.

Voraussetzung einer gehörigen Einlösung des Vorkaufsrechts ist nicht nur die Abgabe einer Erklärung, sondern die „wirkliche Einlösung“, worunter grundsätzlich die vollständige Entrichtung des vom Drittkäufer zu zahlenden Kaufpreises zu verstehen ist.¹¹⁾ Hintergrund dieses Erfordernisses ist, dass der Vorkaufsverpflichtete davor geschützt werden soll, durch das Vorkaufsrecht einen zahlungsfähigen Käufer

7) Verschraegen in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.05} § 1077 Rz 4 (Stand 1. 3. 2017, rdb.at).

8) ZB durch Einräumung umfangreicher Bestandrechte an Dritte, s OGH 8 Ob 15/01 s RdW 2001, 729.

9) Vgl OGH 2. 4. 2009, 8 Ob 161/08 x.

10) OGH 2. 4. 2009, 8 Ob 161/08 x EvBl 2009/114.

11) Verschraegen in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.05} § 1075 Rz 2 (Stand 1. 3. 2017, rdb.at).

fer gegen einen nicht zahlungsfähigen austauschen zu müssen. Besondere Konditionen für den Drittkäufer wie Ratenzahlung kommen auch dem Vorkaufsberechtigten zugute.¹²⁾ Wurde der Kaufpreis kreditiert, wirkt dies ebenfalls zugunsten des Vorkaufsberechtigten.¹³⁾

Mangels besonderer Preisvereinbarung mit dem Vorkaufsberechtigten hat der Berechtigte das vom Kaufinteressenten angebotene Entgelt vollständig und in der von diesem versprochenen Weise zu entrichten. Er muss daher entsprechend der Kaufvertragsofferte Zahlungsart und Fälligkeitstermine einhalten, Sicherheiten stellen und Kreditzinsen zahlen.¹⁴⁾

Aufgrund des Erfordernisses, dass der Vorkaufsberechtigte die wirkliche Einlösung innerhalb der Frist des § 1075 ABGB vornimmt (also 30 Tage ab gehörigem Einlösungsangebot), erscheint aber fraglich, ob zwischen Vorkaufsverpflichtetem und Drittkäufer vereinbarte Zahlungstermine und -fristen auch so weit gelten, wie sie de facto eine Verkürzung der Einlösungsfrist bedeuten, da diese beiden Parteien es dann in der Hand hätten, die Einlösungsfrist ohne Zustimmung des Vorkaufsberechtigten zu verändern.

Als Entrichtung des Kaufpreises kommt jedenfalls auch die Aufrechnung infrage.¹⁵⁾ In einer jüngeren E hat der OGH eine noch weiter gehende Freiheit bei der Zahlungsart eingeräumt. Bei der Vereinbarung einer Treuhandawicklung ist die stattdessen (noch während der Einlösungsfrist) erfolgte Übergabe einer Bankgarantie über den vom Käufer zu zahlenden Betrag, deren Abruf ausschließlich an das Erfordernis der Vorlage eines beglaubigt unterfertigten Kaufvertrags gebunden ist, eine ausreichende Einlösung; der Vorkaufsverpflichtete muss diese akzeptieren.¹⁶⁾ Aufgrund des Bargeld ersetzenden Charakters einer Bankgarantie ist dies folgerichtig. Insofern besteht zumindest hinsichtlich der Zahlungsart doch eine gewisse Flexibilität; vorausgesetzt ist allerdings weiterhin, dass es sich um ein fristgerechtes, konkretes und reales Zahlungsangebot handelt.

Ein besonderes Problem ergibt sich bei bindendem Angebot, Punktation oder Vorvertrag. Diese regeln ihrem Wesen nach nicht alle Einzelheiten des Vertrags, ebenso wenig werden sie als „fertig“ erachtet. Da aber nach hA bereits diese Formen der Verpflichtung als Vorkaufsfall anzusehen sind, müsste bereits zu diesem Zeitpunkt das Einlösungsangebot erfolgen, und zwar zu den in dieser vorläufigen Fassung genannten Konditionen. Dies wären auch die einzigen, die der Vorkaufsberechtigte durchsetzen könnte. Da das Vorkaufsrecht nicht mehrmals ausgeübt werden kann, würde eine spätere „Vollendung“ des Kaufvertrags nichts ändern. Dies eröffnet eine Reihe weiterer Probleme, vor allem was das „Füllen“ von in Punktation/Vorvertrag noch bestehenden Vertragslücken angeht. Wird diesbezüglich keine Einigung zwischen Vorkaufsberechtigtem und -verpflichtetem erzielt, würde lediglich dispositives Recht eingreifen. Mit dieser Frage haben Literatur und Judikatur sich soweit ersichtlich noch nicht beschäftigt.

C. Problemkreis Informationspflichten

Keine größere Transaktion kann ohne ausreichende Due-Diligence-Prüfung auskommen. Hier könnte sich die Frage stellen, inwiefern der Vorkaufsberechtigte in die Prüfung miteinzubeziehen ist, also etwa ob er DD-Unterlagen oder den DD-Bericht erhalten muss oder sogar selbst eine Due Diligence durchführen kann.

1. Inhaltsanforderungen an das Einlösungsangebot

Wurde der Vorkaufsfall ausgelöst, so hat der Vorkaufsverpflichtete den Berechtigten hiervon mit einem Einlösungsangebot zu verständigen. Dieses Einlösungsangebot muss dem Vorkaufsberechtigten jene Informationen bieten, welche er zur Ausübung seines Vorkaufsrechts benötigt. Die Rsp¹⁷⁾ verlangt, dass ein Einlösungsangebot alle Einzelheiten zum Angebot des Dritten offenlegt, also das Objekt, den Preis, die Zahlungsmodalitäten, Bedingungen, Nebenrechte und Nebenpflichten. Dies ist wichtig, da der Vorkaufsberechtigte wie bereits erörtert nicht bloß die „Eckpunkte“ des Drittvertrags, sondern dessen gesamten Inhalt samt Nebenbedingungen und -leistungen übernimmt und daher wissen muss, worin diese im Detail bestehen.

Ist das Angebot unvollständig, beginnt die in § 1075 ABGB normierte Einlösungsfrist nicht zu laufen und ist damit perpetuiert. Der Vorkaufsberechtigte hat zudem einen Anspruch auf Klarstellung bzw. Nachreichung der fehlenden Information.¹⁸⁾ Des Weiteren löst sowohl eine gänzlich unterlassene als auch eine inhaltlich unvollständige Einlösung die Schadenersatzpflicht nach § 1079 ABGB aus. Ist das Vorkaufsrecht verbüchert, kann sogar die gekaufte Sache vom Drittkäufer herausverlangt werden.¹⁹⁾ Umstritten ist, ob auch ohne gehöriges Einlösungsangebot die Frist zu laufen beginnt, wenn der Vorkaufsberechtigte alle relevanten Informationen bereits aus anderen Quellen erfahren hat.²⁰⁾

2. Einzelfragen

Nach der Rsp besteht beim „Mengenkauf“, also in dem Fall, dass die mit dem Vorkaufsrecht belastete Sache in Verbindung mit anderen Sachen zu einem Gesamtpreis verkauft wird, ein Auskunftsanspruch des Vorkaufsberechtigten hinsichtlich der Grundlagen für die Ermittlung eines verhältnismäßigen An-

12) Schurr in Schwimann, ABGB Taschenkommentar³ § 1075 Rz 4.

13) OGH 16. 3. 1949, 1 Ob 118/49 SZ 22/34.

14) Binder/Spitzer in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar⁴ § 1077 ABGB Rz 4.

15) OGH 8. 9. 1982, 3 Ob 598/82.

16) OGH 11. 3. 2008, 4 Ob 14/08 z.

17) OGH 4. 11. 1981, 6 Ob 673/81 JBl 1983, 203; 19. 1. 2011, 7 Ob 247/10 i.

18) OGH 28. 2. 1995, 5 Ob 39/95.

19) Verschraegen in Kletečkal/Schauer, ABGB-ON^{1.05} § 1079 Rz 1 (Stand 1. 3. 2017, rdb.at).

20) Für Beginn des Fristlaufs OGH 4. 11. 1981, 6 Ob 673/81 JBl 1983, 203; aA jedoch OGH 2. 9. 1999, 2 Ob 201/99 v.

teils am Gesamtkaufpreis.²¹⁾ Ansonsten wäre in diesem Fall der vom Vorkaufsberechtigten für das einzelne, mit dem Vorkaufsrecht belastete Stück zu zahlende Preis für diesen nicht feststellbar. Im Fall des Verkaufs von Liegenschaftspaketen etwa muss demnach dem Vorkaufsberechtigten im Rahmen der Vertragsverhandlungen Einsicht in die Kalkulation gewährt werden.

Verweist der Kaufvertrag auf separate Dokumente, dann sind diese zum vollständigen Verständnis der Vertragsbedingungen ebenfalls notwendig und müssen daher Teil eines ordnungsgemäßen Einlösungsgebots sein. Von großer Bedeutung wäre hier insb der Fall von Gewährleistungsrechten, bei denen der Vertrag mit dem Drittkäufer eine Haftung für alle im Datenraum offengelegten Mängel ausschließt. Hier müsste, damit die Tragweite dieses Gewährleistungsausschlusses dem Vorkaufsberechtigten überhaupt erkennbar werden kann, ihm wohl Zugriff zu besagtem Datenraum gewährt werden, (zumindest) sofern die mit dem Vorkaufsrecht belastete Sache betroffen ist.

Nicht von den Informationsansprüchen des Vorkaufsberechtigten umfasst sind aber sonstige Auskünfte über das Zustandekommen des Vertrags mit dem Drittkäufer, weshalb zB Kaufvertragsentwürfe ihm gegenüber nicht offengelegt werden müssen. Auch die Information über die Person des Drittkäufers beschränkt sich in der bisherigen Judikatur auf einen Auskunftsanspruch betreffend dessen Namen.²²⁾ Daher müssen weitere Einzelheiten über den Drittkäufer nicht bekannt gegeben werden. Da der Informationsanspruch insofern nicht allumfassend ist, dürfte auch ein Anspruch auf Erhalt des DD-Berichts zu verneinen sein.

Ein Recht des Vorkaufsberechtigten, eine Due Diligence-Prüfung zu verlangen, bzw überhaupt irgendwelche Kontrollrechte hinsichtlich eines „ordnungsgemäßen“ Zustandekommens des Drittvertrags sind dem Gesetz nicht zu entnehmen. Lediglich im bereits genannten Fall eines Gewährleistungsausschlusses für im Datenraum offengelegte Mängel könnte der Vorkaufsberechtigte selbst eine Due Diligence durchführen. Die gesetzliche Einlösungsfrist ist mit 30 Tagen ab gehöriger Anbietung bei unbeweglichen Sachen für eine umfassende Due Diligence allerdings recht kurz bemessen.

D. Vorkaufsrecht und Gesellschaften

Vorsicht kann auch bei der Veräußerung von Anteilen an einer Gesellschaft, in deren Eigentum die mit Vorkaufsrecht belastete Liegenschaft steht, geboten sein.

Grundsätzlich ist die Einbringung in eine Gesellschaft als Sacheinlage eine „andere Veräußerungsart“ nach § 1078 ABGB.²³⁾ Eine Einlösung ist bei einer solchen „anderen Veräußerungsart“ nur möglich, wenn dies gesondert vereinbart wurde („erweitertes Vorkaufsrecht“). Lediglich im Falle einer Umgehung durch Einbringung samt anschließender Veräußerung der Anteile löst auch die Einbringung als Sacheinlage jedenfalls den Vorkaufsfall aus. Damit eine Umgehung des Vorkaufsrechts vorliegt, muss nach der Rsp keine nachweisbare Umgehungsabsicht vorliegen; lediglich der objektive Zweck, im Austausch

für die Liegenschaft Geld zu erhalten, ist entscheidend.²⁴⁾ Daher kann eine Einbringung, welche auch oder nur von anderen Motiven als der Umgehung der Vorkaufsrechte getragen wird (zB wegen steuerlicher Vorteile), das Vorkaufsrecht auslösen.

Erfolgte die Einbringung hingegen ohne bereits gefassten Entschluss zum späteren Anteilsverkauf, sind nachfolgende Veräußerungen der Anteile vorkaufsfrei.²⁵⁾ Ein nicht verbüchertes Vorkaufsrecht erlischt in diesem Fall; ein verbüchertes Vorkaufsrecht besteht unverändert fort und bindet nunmehr die Gesellschaft als Vorkaufsverpflichtete.

Das Vorkaufsrecht ist nach hA passiv übertragbar, geht also auf Universalsukzessoren des Verpflichteten (zB Erben) über. Bei Verschmelzungen besteht es daher (anders als bei der Einbringung) unverändert und unabhängig von einer Verbücherung mit dem neuen Rechtsträger weiter. Da der Berechtigte insofern keine Nachteile erleidet, ist für eine Verschmelzung seine Zustimmung nicht erforderlich und es bestehen auch keine Schadenersatzansprüche wegen pflichtwidriger Veräußerung nach § 1079 ABGB.²⁶⁾

21) OGH 28. 2. 1995, 5 Ob 39/95.

22) OGH 18. 4. 1963, 7 Ob 80/63 EvBl 1963, 490.

23) Siehe etwa OGH 30. 3. 2001, 1 Ob 66/01 i.

24) OGH 27. 3. 1996, 3 Ob 2136/96 f; in der E wurde zwar ein Vorkaufrecht behandelt, doch ist dieses einem Vorkaufsrecht sehr ähnlich.

25) Karollus, Umgehung von Vorkaufsrechten durch Einbringung der belasteten Sache in eine Gesellschaft mit nachfolgender Anteilsveräußerung, JBl 2012, 599.

26) Grünwald, Zum Schicksal kaufvertraglicher Nebenabreden bei Verschmelzungen, RdW 1996, 518.

SCHLUSSTRICH

- Die Position des Vorkaufsberechtigten hängt in großem Maß davon ab, welche Bedingungen Vorkaufsverpflichteter und Drittkäufer vereinbaren. Nur zu diesen Bedingungen kann er sein Recht ausüben, wobei er selbst Zahlungskonditionen und Gewährleistungsregelungen unverändert übernehmen muss.
- Mit dem Vorkaufsrecht gehen Informationspflichten einher. Der Vorkaufsberechtigte muss jene Informationen erhalten, welche er zur Ausübung seines Vorkaufsrechts benötigt. Je nach Situation können dazu auch die dem Vertrag zugrunde liegende Kalkulation oder sogar die Einsicht in einen Datenraum zählen. Auskunftsansprüche über den Drittkäufer bestehen aber nur hinsichtlich dessen Namen.
- Vorsicht kann bei gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen geboten sein. Die Einbringung in eine Gesellschaft löst das Vorkaufsrecht aus, sofern es sich dabei um eine Umgehungs-konstellation handelt. Verschmelzungen aufseiten des Vorkaufsverpflichteten lassen das Vorkaufsrecht grundsätzlich unberührt.