

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 69/77

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
11. Juli 1979
H e l l m a n n ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Betonmeisters Kurt F [REDACTED], B [REDACTED]weg [REDACTED],
B [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Frida F [REDACTED], L [REDACTED] Weg [REDACTED], B [REDACTED]-M [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Juli 1979 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Grell und die Richter Rottmüller, Dr. Hoegen, Dr. Seidl und Dr. Blumenröhr

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 20. April 1977 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin macht gegen den Beklagten ein Vorkaufsrecht geltend, weil dieser aus zwei Nachlässen, an denen die Klägerin als Miterbin beteiligt ist, Erbteile gekauft hat.

Am 18. September 1947 ist David R. verstorben. Erben wurden seine Witwe Anna Maria R. geb. K. zu 1/4 und seine Kinder Frida Frei geb. R.

- 3 -

- die Klägerin - Maria S. geb. R., Georg R.,
Amalie H. geb. R. und Lina S. geb. R.,
zusammen zu 3/4, einzeln zu je 3/20.

Am 5. März 1957 ist die Witwe Anna Maria R.
geb. K. verstorben. Erben wurden die oben näher be-
zeichneten Kinder Frida, Maria, Georg, Amalie und Lina
zu je 1/5.

Am 23. Juli 1966 ist Maria S. geb. R. ver-
storben. Erben wurden die Söhne Bernhard, Albert und
Peter S. zu je 1/3.

Im Jahre 1976 ist auch Georg R. verstorben.

Der Nachlaß R. besteht im wesentlichen aus
einem land- und forstwirtschaftlichen Anwesen mit Hof-
stelle. Der Nachlaß ist nicht auseinandergesetzt. Die
Hofstelle wird derzeit vom Sohn der Klägerin, Richard F.,
und seiner Schwester bewirtschaftet.

Mit Vertrag, beurkundet am 21. Juli 1967 durch Be-
zirksnotar W. in F., verkauften Bernhard,
Albert und Peter S. die Erbteile ihrer Mutter Maria
S. von 3/20 am Nachlaß des David R. und von 1/5
am Nachlaß der Anna Maria R. zum Preise von
45.000,-- DM an den Beklagten. Durch Verträge, beurkun-
det am 6. Oktober 1967 und am 8. April 1968 erhöhten die
Beteiligten den Kaufpreis zunächst auf 50.000,-- DM und
dann auf 70.000,-- DM. Mit Vertrag, beurkundet am
19. Juli 1968, änderten die Beteiligten die Zahlungs-
weise und erklärten die Erbteilsübertragung auf den Be-



3

klagten. Weitere Vertragsänderungen erfolgten nicht mehr. Mit Bescheid vom 15. August 1967 genehmigte das Landwirtschaftsamt D[REDACTED] den Vertrag vom 21. Juli 1967. Mit Bescheid vom 30. Juli 1975 genehmigte das Landwirtschaftsamt H[REDACTED] die am 12. Juni 1975 eingegangenen Nachträge vom 6. Oktober 1967, 8. April 1968 und 19. Juli 1968 unter Auflagen. Hiergegen stellte der Beklagte Antrag auf gerichtliche Entscheidung beim Landwirtschaftsgericht Freudenstadt. Mit Beschluß vom 14. November 1975 genehmigte das Landwirtschaftsgericht Freudenstadt den Erbteilskaufvertrag vom 21. Juli 1967 in der Fassung der Änderungsverträge vom 6. Oktober 1967, 8. April 1968 und 19. Juli 1968 bedingungslos. Dieser Beschluß ist seit 3. Dezember 1975 rechtskräftig.

Mit Schreiben vom 24. Juli 1967 hatte Bezirksnotar W[REDACTED] die Klägerin namens der Geschwister S[REDACTED] vom Verkauf der Erbteile ohne Angabe näherer Einzelheiten (Käufer, Genehmigung usw.) unterrichtet. Mit Schreiben vom 12. Februar 1968 teilte Bezirksnotar W[REDACTED] der Klägerin mit, daß die Erbscheine nach David R[REDACTED] und Anna Maria S[REDACTED] erteilt seien, Albert S[REDACTED] der Veräußerung der Erbteile zum Preise von 50.000,-- DM zugestimmt und das Landwirtschaftsamt seine Genehmigung erteilt habe; damit seien die Voraussetzungen für den Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes seit 9. Februar 1968 gegeben. Mit Schreiben vom 10. Mai 1968 übersandte Bezirksnotar W[REDACTED] im Auftrag der Veräußerer S[REDACTED] der Klägerin Abschriften des Erbteilskaufvertrages vom 21. Juli 1967 und Abschriften von den Nachträgen vom 6. Oktober 1967 und 8. April 1968 und von der Genehmi-

gungserklärung vom 7. Februar 1968 unter Hinweis auf die zweimonatige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts. Dieses Schreiben mit Anlagen ging der Klägerin noch im Mai 1968 zu. Mit Schreiben vom 27. Februar 1969 teilte das Landwirtschaftsamt D[REDACTED] Bezirksnotar W[REDACTED] mit, daß die Nachträge zum Erbteilskaufvertrag seiner Ansicht nach nicht genehmigungsbedürftig seien, weil die ursprüngliche Genehmigung unter der Voraussetzung erteilt worden sei, daß der Erwerber (Beklagter) als Nichtlandwirt nur nichtlandwirtschaftliche Grundstücke erwerben wolle. Abschrift von diesem Schreiben erhielt die Klägerin nicht.

Am 3. Dezember 1975 schrieb die Klägerin Bezirksnotar W[REDACTED], der Justizangestellten H[REDACTED] sowie Bernhard und Peter S[REDACTED], ersterem zugleich als Bevollmächtigtem des Albert S[REDACTED], daß sie als Miterbin nach David und Anna Maria R[REDACTED] für die Erbteilskaufverträge vom 21. Juli 1967, 6. Oktober 1967 und 8. April 1968 von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch mache. Am 2. April 1976 forderte der Prozeßbevollmächtigte der Klägerin den Beklagten auf, die gekauften Erbanteile gegen Rückzahlung des Kaufpreises auf die Klägerin zu übertragen. Der Beklagte ist bisher nicht im Grundbuch eingetragen. Der Kaufpreis ist jedoch bezahlt.

Mit der Klage verlangt die Klägerin vom Beklagten Übertragung der Erbteile S[REDACTED] von 3/20 nach David R[REDACTED] und von 1/5 nach Anna Maria R[REDACTED].

Sie ist der Ansicht, sie habe ihr Vorkaufsrecht rechtzeitig geltend gemacht, weil sie außer den Mitteilungen des Bezirksnotars W[REDACTED] vom 24. Juli 1967,

12. Februar 1968 und 10. Mai 1968 keine Nachricht von den Erbteils-, Kauf- und Übertragungsverträgen erhalten habe.

Die Klägerin hat beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, ihr die durch notariellen Vertrag vom 21. Juli 1967 gekauften Erbteile von 3/20 nach David R. [REDACTED] und von 1/5 nach Anna Maria R. [REDACTED] gegen Zahlung von 70.000,-- DM zu übertragen.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Er hat vorgetragen:

Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts sei lange vor dem 3. Dezember 1975 abgelaufen gewesen. Mit Schreiben des Bezirksnotars Weber vom 10. Mai 1968 hätten alle Miterben, so auch die Klägerin, Abschriften vom Erbteilskaufvertrag, von den Nachträgen und vom Genehmigungsbescheid des Landwirtschaftsamtes D. [REDACTED] erhalten. Das Schreiben des Landwirtschaftsamtes D. [REDACTED] vom 27. Februar 1969 stelle ein Negativattest i.S. von § 6 des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG) dar. Damit sei das gesamte Vertragswerk wirksam genehmigt gewesen. Der Beschluß des Landwirtschaftsgerichts Freudenstadt habe keine neue Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes mehr in Lauf setzen können, denn nach § 6 Abs. 2 GrdstVG müßten die Verträge als lange zuvor genehmigt gelten.

Da die Erbteilsübertragung schon im Vertrag vom 19. Juli 1968 erklärt worden sei, sei damals das Vorkaufsrecht im Verhältnis zu den Verkäufern (Gebrüder S████) erloschen. Ein Vorkaufsrecht hätte die Klägerin dann allenfalls noch gegenüber dem Käufer ausüben können, denn sie habe Kenntnis von der Übertragung des Erbteils erlangt.

Die Änderungsverträge vom 6. Oktober 1967 und 8. April 1968 seien der Klägerin vom beurkundenden Notar (i.A. der Verkäufer) mitgeteilt worden. Notar Weber habe dann durch persönliche Vorsprache beim Landwirtschaftsamt D████ ein Negativattest (Schreiben vom 27. Februar 1969) erwirkt, welches nach § 5 GrdstVG einer Genehmigung der Nachtragsverträge gleichkomme. Da die Nachträge zum Verträge vom 21. Juli 1967 sämtlich keiner Genehmigung bedurft hätten, die Verträge aber der Klägerin mitgeteilt worden seien, habe die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes mit Zugang des Schreibens des Bezirksnotars W████ vom 10. Mai 1968 zu laufen begonnen. Für den Bescheid des Landwirtschaftsamtes Freudenstadt vom 30. Juli 1975 sei kein Raum gewesen. Der Beschluß des Landwirtschaftsgerichts Freudenstadt habe keine neue Frist in Gang gesetzt, weil er nur einen fehlerhaften Verwaltungsakt korrigiert habe, der gar nicht habe ergehen dürfen.

Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt, der Klägerin die durch notariellen Vertrag vom 21. Juli 1967 gekauften Erbteile von 3/20 nach David R████ und 1/5 nach Anna Maria R████ Zug um Zug gegen Zahlung von 70.000,-- DM und Ersatz der Aufwendungen, die der Beklagte für den Erwerb gemacht hat, zu übertragen. Die Berufung

des Beklagten gegen dieses Urteil hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit seiner Revision begehrt der Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, die am 6. Oktober 1967, 8. April 1968 und 19. Juli 1968 vorgenommenen Änderungen des Erbteilskaufvertrages hätten der Genehmigung nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG bedurft. Die abgeschlossenen Verträge seien daher erst mit der Rechtskraft des Beschlusses des Landwirtschaftsgerichts Freudenstadt vom 3. Dezember 1975 wirksam geworden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts der Klägerin am 3./4. Dezember 1975 gegenüber den Erben S■■■■ sei daher rechtzeitig gewesen, weil die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 2034 Abs. 2 BGB) noch nicht abgelaufen gewesen sei. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision gehen fehl.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß nachträgliche Vertragsänderungen, die insbesondere wie hier erhebliche Änderungen zum Inhalt haben, der Genehmigung bedürfen, unterliegt keinen rechtlichen Bedenken (vgl. Lange, Grundstücksverkehrsgesetz, 2. Aufl. § 2 Anm. 13 m.w.N.). Die Revision will offenbar auch selbst nicht

die Genehmigungsbedürftigkeit der Nachträge in Zweifel ziehen. Sie verweist vielmehr darauf, daß nach der rechtskräftigen Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts Freudenstadt die Genehmigung der Nachträge weder verweigert noch unter Auflagen erteilt werden durfte, weil alle maßgeblichen Umstände bei Erteilung der ersten Genehmigung bekannt waren. Das ändert jedoch nichts an der Genehmigungsbedürftigkeit der Nachträge. Das Landwirtschaftsgericht hat daher auch folgerichtig die Genehmigung der Nachträge ausgesprochen.

Soweit die Revision vorbringt, das Schreiben des Landwirtschaftsamtes D. [REDACTED] vom 27. Februar 1969 an den Notar, daß die Nachträge vom 6. Oktober 1967 und 8. April 1968 keiner besonderen Genehmigung bedürften, sei entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts als ein Negativattest im Sinne der §§ 5, 6 Abs. 3 GrdstVG anzusehen, kann dem aus den jedenfalls im Ergebnis zutreffenden Gründen des angefochtenen Urteils nicht gefolgt werden.

Die Revision kann auch nicht darin beigetreten werden, das Berufungsgericht habe § 2035 BGB verkannt. Das Berufungsgericht hat insoweit ausgeführt:

Gemäß § 2035 Abs. 1 Satz 2 BGB erlösche das Vorkaufsrecht des Miterben gegenüber dem Verkäufer mit der Übertragung des Anteils. Der Miterbe könne das ihm nach § 2034 BGB noch zustehende Vorkaufsrecht an sich nur noch gegenüber dem Erwerber ausüben. Nach § 2035 Abs. 2 BGB sei der Vorkaufsberechtigte jedoch von der Erbteils-

übertragung zu benachrichtigen. Diese Benachrichtigungspflicht bestehe unabhängig von der Pflicht zur Anzeige vom Verkauf als solcher nach § 510 BGB. Solange die Benachrichtigung nicht erfolgt sei, könnten die Miterben ihr Vorkaufsrecht noch wirksam gegenüber dem Verkäufer (Miterben) ausüben, zumindest aber die Frist durch Geltendmachung des Verkaufsrechts beim Verkäufer wahren.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts sind frei von Rechtsirrtum. Die Revision geht bei ihrer gegenteiligen Ansicht von der unzutreffenden Annahme aus, das Vorkaufsrecht sei wegen Fristversäumung erloschen gewesen und deshalb habe sich eine Benachrichtigung von der Übertragung erübrigt. Das Berufungsgericht ist jedoch ohne Rechtsirrtum davon ausgegangen, daß das Verkaufsrecht noch bestand und daß es auch nach der Übertragung der Erbteile noch gegenüber den Veräußerern ausgeübt werden konnte, weil insoweit keine Mitteilung erfolgt war (vgl. RGRK-Kregel, 12. Aufl. § 2035 Rdn. 4; Palandt/Keidel, 38. Aufl. § 2035 Anm. 2). Daß die Mitteilungspflicht nach § 2035 Abs. 2 BGB dadurch ersetzt werden könne, daß der Berechtigte durch "Dritte" Kenntnis erhalte, wird entgegen der Ansicht der Revision von Palandt/Keidel in der Anm. 2 zu § 2035 BGB nicht vertreten. Eine solche Auffassung würde auch zu den in BGHZ 23, 348 dargelegten Grundsätzen in Widerspruch stehen.

Auch die Rüge der Revision, § 286 ZPO sei verletzt, weil der Sohn der Klägerin nicht dazu vernommen worden sei, daß er in der Sitzung des Landwirtschaftsgerichts

vom 13. November 1975 Kenntnis von allen Vorgängen erhalten habe, ist unbeachtlich. Denn ganz abgesehen davon, daß ein wirksamer Vertrag als Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts erst durch die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts vom 14. November 1975 zustande kam, konnte die Kenntniserlangung durch Dritte die Mitteilung durch die Kaufpartner nicht ersetzen. Auch bei voller Kenntnis der Umstände kommt es für den Beginn der Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts auf die Mitteilung durch den Käufer oder den Verkäufer an (vgl. BGHZ 23, 342, 348). Die Revision bringt hiergegen vor: Nach Erman/Weitnauer (6. Aufl. Rdn. 4 zu § 510 BGB) und Staudinger/Ostler (Bem. 5, 6 zu § 510 BGB) könne bei anderweitiger Kenntniserlangung des Vorkaufsberechtigten ein Schadenersatzanspruch entstehen. § 254 BGB sei Ausdruck von § 242 BGB. Folglich stelle sich die Frage, ob bei voller Kenntnis auf die Mitteilung durch die Vertragsparteien abgestellt werden könne. Die Rüge ist nicht stichhaltig. Die Revision übersieht, daß an den genannten Literaturstellen nur ausgeführt ist, die Nichterfüllung der Anzeigepflicht könne zu einem Schadenersatzanspruch des Vorkaufsberechtigten führen, der unter Umständen gemindert werden könne, wenn der Vorkaufsberechtigte von anderer Seite Kenntnis von der Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts erlangt habe.

Soweit die Revision sich dagegen wendet, daß das Berufungsgericht davon ausgegangen ist, das Vorkaufsrecht der Klägerin sei nicht verwirkt und verstoße auch nicht gegen Treu und Glauben, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Daß das Berufungsgericht die hierbei zu beachtenden Rechtsgrundsätze verkannt habe, ist von der

Revision nicht dargetan und auch nicht ersichtlich. Die Revision will insoweit die tatrichterliche Würdigung des Sachverhalts durch eine eigene ersetzen.

Das Berufungsgericht ist demnach rechtsirrtumsfrei davon ausgegangen, daß das Vorkaufsrecht der Klägerin nach § 2034 BGB bestanden hat und auch rechtzeitig ausgeübt worden ist. Trotzdem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben. Bei der vorliegenden Fallgestaltung erscheint es nicht ausgeschlossen, daß auch weitere Miterben (Amalie H., Lina S. sowie die in dem Rechtsstreit noch nicht namentlich bezeichneten Erben von Georg R.) die für den Beginn des Laufs der Frist für die Ausübung ihres Vorkaufsrechts erforderlichen Mitteilungen noch nicht erhalten haben und daher ebenso wie die Klägerin vorkaufsberechtigt sind. In diesem Fall können die Miterben das Vorkaufsrecht nur gemeinschaftlich ausüben (vgl. Johannsen WM 1970, 738, 747). Die Klägerin kann daher nur dann die Übertragung der veräußerten Miterbenanteile auf sich allein verlangen, wenn die anderen vorkaufsberechtigten Miterben ihr Vorkaufsrecht verloren haben oder es nicht ausüben wollen. Daß dies der Fall sei, ist von den Vorinstanzen, die diesen rechtlichen Gesichtspunkt nicht erörtert haben, nicht festgestellt worden. Rechtsfehler bei der Ermittlung des Sachverhalts sind auch ohne Verfahrensrüge von dem Revisionsgericht zu berücksichtigen, wenn sie auf irrtümlicher Anwendung des materiellen Rechts durch das Berufungsgericht beruhen (vgl. BGH FamRZ 1965, 490). Zur Klärung der vorbezeichneten Frage muß daher das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung wird das Berufungsgericht ferner zu beachten haben, daß das landgerichtliche Urteil jedenfalls insoweit keinen Bestand haben kann, als es den Betrag der Aufwendungen, den die Klägerin Zug um Zug gegen Übertragung der Erbanteile zahlen soll, nicht ziffernmäßig bestimmt hat. Das ist ein Mangel des erstinstanzlichen Urteils, der von Amts wegen zu beachten ist, weil er die Vollstreckung hindert. Falls das Berufungsgericht zu der Auffassung gelangt, die Klägerin könne die Übertragung der Erbanteile auf sich allein verlangen, bedarf es daher einer Bezifferung der Aufwendungen, die der Beklagte für den Erwerb gemacht hat und ihm von der Klägerin zu ersetzen sind (BGHZ 45, 287, 288).

Dr. Grell	Rottmüller	Die Richter am Bundesgerichtshof Dr. Hoegen und Dr. Seidl können urlaubshalber nicht unterschreiben.	Dr. Blumenröhr
-----------	------------	--	----------------

Dr. Grell