

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 157 Gf, Gg, 505, 510

- a) Zur Auslegung einer Abrede, durch die sich der aus der Vereinbarung eines Vorkaufsrechts (Vorpachtrechts) Verpflichtete gegen Schadensersatzansprüche sichert, die einem Dritten dadurch entstehen können, daß der Berechtigte sein Vorkaufsrecht (Vorpachtrecht) ausübt.
- b) Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann auch durch Abschluß eines Vertrages zwischen dem Verpflichteten und dem Berechtigten erfolgen.
- c) § 505 Abs. 2 BGB schließt nicht aus, daß der Verpflichtete freiwillig dem Berechtigten günstigere Bedingungen einräumt als diejenigen, die er mit dem Dritten vereinbart hat.
- d) Die Mitteilung vom Eintritt des Vorkaufsfalles und vom Inhalt des Drittgeschäfts ist nicht Wirksamkeitsvoraussetzung der Ausübung des Vorkaufsrechts.

BGH, Urt. v. 16. November 1970 - VIII ZR 121/69 - OLG Nürnberg
LG Ansbach

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 121/69

URTEIL

Verkündet am

16. November 1970
Scheibl,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma M [REDACTED] S [REDACTED] V [REDACTED] KG,
L [REDACTED] Nr. [REDACTED], vertreten durch Willi V [REDACTED] in B [REDACTED],
H [REDACTED] [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. den Landwirt Willi S e [REDACTED] in E [REDACTED],
2. Karl S e [REDACTED] in T [REDACTED],
F [REDACTED]straße [REDACTED],
3. Else W [REDACTED] in Be [REDACTED] bei G [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. November 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Braxmaier und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 31. März 1969 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

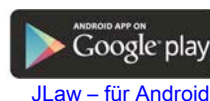
Tatbestand:

Die Beklagten sind die Erben der am 29. August 1965 verstorbenen Babette Se[REDACTED]. Die Erblasserin überließ durch schriftlichen Vertrag vom 17. Oktober 1959 Wilhelm K[REDACTED] die Ausbeutung des Sandes an einem Teil ihres auf der Gemarkung R[REDACTED] liegenden Grundstücks, Flächen-Nr. [REDACTED] 6. In diesem Vertrag räumte sie K[REDACTED] außerdem für das Restgrundstück das "Vorkaufsrecht" hinsichtlich der Sandausbeutung ein.

Laut Vertragsurkunde vom [REDACTED] 1965 "verkaufte" die Erblasserin von ihrem Grundstück 3 1/2 Tagwerke zum Zweck des



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



Sandabbaus zu einem Gesamtpreis von 69 000 DM an die Klägerin. Dieser Vertrag wurde nur von den Vertretern der Klägerin, nicht von dem für die Erblasserin auftretenden Beklagten zu 1) unterzeichnet. Dieser unterschrieb vielmehr lediglich "Zusatzbestimmungen" vom selben Tage. In diesen behielt sich die Klägerin "die Wirksamkeit des Vertrages vor, wenn die cbm-Ausbeute den Pauschalpreis rechtfertigt". Für den Fall, daß die Ausbeute 49 800 cbm nicht erreichen sollte, sagte die Klägerin einen "Garantiebetrag von 42 000 DM" zu. Der Kaufpreis sollte sich auch "entsprechend" mindern, wenn der abgebaute Sand nicht ungesiebt als Betonsand verwendbar war. In jedem Falle sollte es aber bei dem Garantiebetrag von 42 000 DM bleiben.

Die Erblasserin hat den Vertrag mit der Klägerin nicht erfüllt, sondern die Sandausbeute gemäß schriftlichem Vertrag vom 9. August 1965 Wilhelm K. [REDACTED] zum Preise von 45 000 DM überlassen.

Die Klägerin beziffert ihren durch Verdienstausschlag entstandenen Nichterfüllungsschaden mit 85 000 DM und macht hiervon im Rechtsstreit einen Teilbetrag von 50 000 DM nebst Zinsen geltend. Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre bisherigen Ansprüche weiter. Die Beklagten haben beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Zutreffend hat das Berufungsgericht den mit der Klägerin geschlossenen "Kaufvertrag", der die Ausbeutung von Sand zum

Gegenstand hat, als Pachtvertrag und das "Vorkaufsrecht" des Wilhelm K[REDACTED] als Vorpachtrecht beurteilt. Auf dieses Vorpachtrecht hat es die Vorschriften über das schuldrechtliche Vorkaufsrecht (§§ 504 ff BGB) entsprechend angewendet. Hiergegen bestehen keine Bedenken.

II.

Das Berufungsgericht hat nicht abschließend geprüft, ob der Sandabbau-Vertrag vom 20. Juli 1965 möglicherweise deshalb nicht wirksam ist, weil der für die Erblasserin handelnde Beklagte zu 1) ihn nicht unterschrieben hat. Es führt aus, hierauf komme es deshalb nicht an, weil der Klägerin keinesfalls ein Schadenersatzanspruch gegen die Beklagten zustehe. K[REDACTED] habe das ihm nach dem Vertrag vom 17. Oktober 1959 zustehende Vorpachtrecht ausgeübt. Damit sei die für die Wirksamkeit des Vertrages vom 20. Juli 1965 als vereinbart anzusehende Bedingung, nämlich die Nichtausübung des Vorpachtrechts, endgültig ausgefallen.

III.

1. Die Revision verneint den Bedingungseintritt. Sie meint, es fehle schon an der Ausübung des Vorpachtrechts, weil K[REDACTED], der von dem Vertrag zwischen der Klägerin und der Erblasserin nichts gewußt habe, am 9. August 1965 einen selbständigen Ausbeutungsvertrag geschlossen habe.

Damit kann die Revision keinen Erfolg haben.

a) Grundsätzlich erfolgt die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 505 Abs. 1 Satz 1 BGB durch einfache Erklärung gegenüber dem Verpflichteten. Es kommt dann kraft der Vorschrift des § 505 Abs. 2 BGB zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten ein Vertrag zustande, der denselben Inhalt hat wie das mit dem Dritten geschlossene Rechtsgeschäft.

Die Parteien des Vorkaufvertrags haben es aber in der Hand, schon bei der Vereinbarung des Vorkaufsrechts andere Bestimmungen als die im Drittgeschäft enthaltenen für den mit der Ausübung des Vorkaufsrechts wirksam werdenden Vertrag zu treffen (RGZ 67, 43; 104, 123). In einer späteren Entscheidung (RGZ 170, 208, 213) hat das Reichsgericht solche abweichende Vereinbarungen auch dann noch für zulässig gehalten, wenn sie erst nach Eintritt des Vorkaufsfalles getroffen werden, und dies wie schon in den vorangegangenen Entscheidungen mit dem Grundsatz der Vertragsfreiheit begründet, der durch § 505 Abs. 2 BGB nicht eingeschränkt worden sei.

Die Revision zieht die Richtigkeit der zuletzt genannten Entscheidung zu Unrecht in Zweifel. Die Bestimmung, daß bei Ausübung des Vorkaufsrechts der Vertrag zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten mit den Bedingungen zustande kommt, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat (§ 505 Abs. 2 BGB), ist nicht etwa eine Schutzvorschrift zugunsten des Dritten. Ihr Zweck geht vielmehr umgekehrt dahin zu verhindern, daß der Vorkaufsberechtigte sich andere, insbesondere ungünstigere Bedingungen gefallen lassen muß als diejenigen, die mit dem Dritten vereinbart sind. Anderer-

seits soll auch der Verpflichtete nicht schlechter gestellt werden, als wenn sein Vertrag mit dem Dritten abgewickelt würde (Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 505 Anm. 1). Weiter geht der Zweck der Vorschrift nicht. Insbesondere schließt § 505 Abs. 2 BGB nicht aus, daß der Verpflichtete freiwillig, nämlich im Wege der Vereinbarung mit dem Berechtigten, für diesen günstigere, für sich selbst also ungünstigere Bedingungen einräumt. Deshalb steht der Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts nur der Versuch des Verpflichteten entgegen, einseitig günstigere Bedingungen durchzusetzen, indem er bei der Ausübung des Vorkaufsrechts ihm lästige Regelungen des Drittgeschäfts ablehnt (BGH Urteile vom 20. Juni 1962 - V ZR 157/60 = LM BGB § 505 Nr. 3 = BGHWarn 1962 Nr. 152 und vom 16. November 1965 - V ZR 26/63 = LM BGB § 505 Nr. 6 = BGHWarn 1965 Nr. 229).

b) Können aber der Verpflichtete und der Berechtigte noch nach Eintritt des Vorkaufsfalles für den nach § 505 Abs. 1 Satz 1 BGB zustande kommenden Vertrag vom Drittgeschäft abweichende Bedingungen vereinbaren, so ist nicht einzusehen, warum etwas anderes gelten sollte, wenn dieser Vertrag nicht durch einseitige Erklärung, sondern durch einen Abschluß in der Form des § 305 BGB zustande kommt. § 505 Abs. 1 Satz 1 BGB kann nicht entnommen werden, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht durch Vertrag erfolgen könne. Die Vorschrift bringt für den Berechtigten lediglich eine Erleichterung seiner Rechtsausübung, indem sie ihn von der Mitwirkung des Verpflichteten unabhängig macht, schließt eine Ausübung des Vorkaufsrechts im Wege zweiseitiger Vereinbarung jedoch nicht aus.

c) Gleichgültig ist, daß K [REDACTED] am 9. August 1965 vom Abschluß des Drittgeschäfts, also vom Eintritt des Vorpachtfalles, nichts wußte. Etwas anderes kann insbesondere nicht aus § 510 BGB gefolgert werden, der gleichfalls nur dem Schutz des Vorkaufsberechtigten dient, ihn nämlich in die Lage versetzen soll, sein Recht auszuüben. Die Mitteilung vom Abschluß des Drittgeschäfts durch den Verpflichteten ist nicht Wirksamkeitsvoraussetzung der Ausübung des Vorkaufsrechts, und ebensowenig ist erforderlich, daß der Berechtigte den Inhalt des Drittgeschäfts kennt.

2. Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe den Sinn der von ihm angenommenen Absicherungseinrede verkannt. Nach ihr habe, so meint die Revision, der Vertrag vom 20. Juli 1965 allenfalls dann hinfällig werden sollen, wenn zwischen K [REDACTED] und der Erblasserin ein Vertrag mit denselben Bedingungen zustande kam, wie er von der Klägerin mit der Erblasserin geschlossen worden war. Das sei hier nicht geschehen.

Dieser Revisionsangriff führt zum Erfolg.

a) Dahinstehen kann, ob das Zustandekommen eines Vertrages zwischen der Erblasserin und K [REDACTED] nicht richtiger als auflösende Bedingung des Vertrages vom 20. Juli 1965 zu würdigen ist, statt - wie das Berufungsgericht - die Nichtausübung des Vorpachtrechts als aufschiebende Bedingung der Wirksamkeit dieses Vertrages anzusehen.

b) Der Revision ist jedenfalls zuzugeben, daß das Berufungsgericht die Möglichkeit einer anderen Auslegung der Absicherungsvereinbarung als die, die es für richtig hält, offensichtlich nicht erkannt hat. Da davon auszugehen ist, daß die Erblasserin und die Klägerin an der Rechtsbeständigkeit des von ihnen am 20. Juli 1965 geschlossenen Vertrages interessiert waren, lag es jedenfalls nicht fern, daß sie dessen Auflösung nicht vom Zustandekommen irgendeines Ausbeutungsvertrages zwischen der Erblasserin und K [REDACTED], gleich welchen Inhalts, abhängig machen wollten. Insbesondere der Klägerin mußte erkennbar daran gelegen sein, sich auf eine Auflösung des von ihr geschlossenen Vertrages nur für den Fall einzulassen, daß die Erblasserin im Hinblick auf das Wilhelm K [REDACTED] eingeräumte Vorpachtrecht genötigt war, zu denselben Bedingungen abzuschließen, die im Verhältnis zur Klägerin galten (§ 505 Abs. 2 BGB). Eine Abrede, die die Wirksamkeit des Drittgeschäfts unterschiedslos bei jedem Abschluß zwischen dem Berechtigten und Verpflichteten beseitigt, mag im Einzelfall je nach der Interessenlage möglich sein, ist aber im Regelfalle nicht ohne weiteres anzunehmen.

Da das Berufungsgericht das übersehen hat (§ 286 ZPO), kann das angefochtene Urteil nicht bestehen bleiben. Vielmehr ist die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung

zurückzuverweisen, wobei dem Berufungsgericht auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen war.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Braxmaier

Dr. Hiddemann