

Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!

2346 059

Gesetz: BGB §§ 571, 883.

Rechtssatz: Eine Auflassungsvormerkung hindert bei Erwerb des Grundstücks durch den Berechtigten nicht seinen Eintritt in die Rechte und Verpflichtungen des Veräußerers aus einer inzwischen vorgenommenen Vermietung des Grundstücks.

Aktenzeichen: VI ZR 259/52

Urteil des BGH vom 3. März 1954

OLG Düsseldorf

31

VI ZR 259/52

Verkündet am 3. März 1954
[REDACTED], Justizassistent
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Franz H [REDACTED] in K [REDACTED],
F [REDACTED]-Straße [REDACTED],
2. des Kaufmanns Heinrich D [REDACTED] in D [REDACTED], K [REDACTED]
allee [REDACTED],
3. des Kaufmanns Otto-Erich S [REDACTED] in N [REDACTED]., D [REDACTED]
allee [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Leo U [REDACTED] in D [REDACTED], E [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 27. Januar 1954 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Meiß und der Bun-
desrichter Dr. Gelhaar, Dr. Meyer, Hanebeck und Dr. Kaul

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düssel-
dorf vom 31. Juli 1952 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden den Beklagten
zu je einem Drittel auferlegt.

Von Rechts wegen

31

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger betreibt als Pächter der Firma Carl P. [REDACTED], Feinkosthaus, KG., im Hause K. [REDACTED] Allee [REDACTED] in D. [REDACTED] ein Feinkostgeschäft. Alleiniger Eigentümer des Hauses war früher der Erstbeklagte. Der Mietvertrag, der zwischen ihm und der Firma Carl P. [REDACTED] KG. am 1. Januar 1947 zustande gekommen ist, läuft Ende 1956 ab.

Am 19. Oktober 1949 schlossen der Kläger und der Erstbeklagte einen schriftlichen Vertrag ab, in dem u.a. vereinbart wurde, daß an den Kläger mit Wirkung vom 1. Januar 1949 für die Zeit bis zum 31. Dezember 1975 weitere Räume des Grundstücks vermietet würden und der Vertrag vom 1. Januar 1947 nach seinem Ablauf in diesen neuen Mietvertrag übergehen solle. Die erweiterte Vermietung erstreckte sich auf den Hofraum einschließlich des Küchenneubaus, den der Kläger darauf bereits errichtet hatte, und auf den Binnenhof; diesen sollte der Kläger auf eigene Kosten überdachen und in einen Lagerraum umbauen dürfen. Auch wurde ihm die Bebauung des Hintergeländes grundsätzlich gestattet, für den Fall der Bebauung freilich noch ein Einvernehmen für erforderlich erklärt.

Zur Zeit des Abschlusses des Vertrages vom 19. Oktober 1949 war der Erstbeklagte nicht mehr Alleineigentümer des Grundstücks. Der Zweitbeklagte hatte von ihm am 11. März 1948 4/20 Miteigentumsanteile erworben. Am 22. März 1950 ist ihm ein weiterer Anteil von 1/20 vom Erstbeklagten übertragen worden. Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 26. April 1949 hatte der Erstbeklagte ferner 1/5 Miteigentumsanteil an den Drittbeklagten verkauft und sich hierbei verpflichtet, die Verwaltung des Grundstücks nur gemeinschaftlich mit ihm zu führen und zu allen Verträgen seine schriftliche Zustimmung einzuholen. Zur Sicherung des Anspruchs des Drittbeklagten auf Auflassung des 1/5 Miteigentumsanteils war am



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



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

2. Mai 1949 eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen worden. Der Drittbeklagte hat inzwischen laut Grundbucheintragung vom 3. August 1950 1/3 Miteigentumsanteil vom Erstbeklagten erworben.

Der Zweit- und Drittbeklagte halten sich durch den Vertrag vom 19. Oktober 1949 nicht für gebunden. Auch der Erstbeklagte will den Vertrag nicht gelten lassen.

Der Kläger hat auf Feststellung geklagt, daß der Vertrag zwischen den Prozeßparteien Gültigkeit besitze. Er hat behauptet, er sei bei Abschluß des Vertrages mit dem Erstbeklagten der Annahme gewesen, daß dieser noch alleiniger Eigentümer des Grundstücks sei. Jedenfalls habe der Erstbeklagte aber, so meint der Kläger, den Zweitbeklagten wirksam vertreten. Dieser habe ihm die Verwaltung des Hauses völlig überlassen, da er mit seinem Anteil sowieso in der Minderheit gewesen sei. Da der Drittbeklagte das Miteigentum erst nach Abschluß des Vertrages erlangt habe, sei auch er in die Verpflichtungen aus dem Vertrage eingetreten.

Die Beklagten haben demgegenüber vorgebracht, der Kläger sei sowohl über die Eigentumsverhältnisse als auch über die Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Erst- und Drittbeklagten genau unterrichtet gewesen. Der Vertrag sei unter der stillschweigenden Voraussetzung geschlossen worden, daß er von dem Zweit- und Drittbeklagten genehmigt werde.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im Berufungsverfahren hat der Kläger in erster Linie um die Feststellung gebeten, daß der Vertrag jeweils zwischen ihm und jedem der Beklagten Gültigkeit besitze bzw. rechtswirksam sei; hilfsweise hat er gegenüber dem Zweit- und Dritt-

beklagten beantragt, festzustellen, daß jeweils jeder von ihnen die Rechte des Klägers aus dem Vertrage, und zwar sowohl die obligatorischen als auch die dinglichen Rechte, insbesondere auch das Recht zum Besitz, gegen sich gelten lassen müsse.

Das Berufungsgericht hat die Feststellung ausgesprochen, daß der Vertrag zwischen dem Kläger und jedem der Beklagten gültig sei.

Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten, um deren Zurückweisung der Kläger bittet.

Entscheidungsgründe:

I.

Als der Erstbeklagte am 19. Oktober 1949 den Mietvertrag mit dem Kläger abschloß, war er nicht mehr alleiniger Eigentümer des Grundstücks, sondern mit 16/20 Anteilen nur noch Miteigentümer neben dem Zweitbeklagten. Auch bestand für ihn die vertragliche Bindung gegenüber dem Drittbeklagten, zu allen Verträgen über das Grundstück seine schriftliche Zustimmung einzuholen. Die Wirksamkeit der mit dem Abschluß des Vertrages zustandekommenen schuldrechtlichen Beziehungen zwischen dem Erstbeklagten und dem Kläger konnte hierdurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Daß die Leistungen, zu denen er sich dem Kläger gegenüber verpflichtet hatte, aus Gründen objektiver Unmöglichkeit nicht hätten erbracht werden können und der Vertrag daher nach § 306 BGB nichtig wäre, kommt nicht in Betracht. Einen Vorbehalt, daß der Vertrag nur gelten solle, wenn der Zweit- und Drittbeklagte ihm noch beiträten, hat er nicht gemacht. Auch hat

es das Berufungsgericht ersichtlich nicht für möglich gehalten, im Wege der Auslegung des Vertrages einen solchen Vorbehalt als stillschweigend vereinbart anzusehen. Der Erstbeteiligte kann auch nicht einwenden, daß es wegen Fehlens der Geschäftsgrundlage gegen Treu und Glauben verstoße, wenn der Kläger ihn am Vertrage festhält. Sollte für den Willen des Erstbeteiligten zum Abschluß des Vertrages die Vorstellung maßgebend gewesen sein, daß der Zweit- und Drittbeteiligte dem Vertrage zustimmen würden, so wäre dies doch nur dann Geschäftsgrundlage des Vertrages gewesen, wenn diese Vorstellung des Erstbeteiligten bei Abschluß des Vertrages zutage getreten und vom Kläger in ihrer Bedeutung für den Willen zum Geschäftsabschluß erkannt und gebilligt worden wäre (vgl insbesondere RGZ 168, 121 [126/127]; BGH NJW 1951, 836). Feststellungen hat das Berufungsgericht in dieser Hinsicht nicht getroffen. Wenn es den Vertrag als zwischen dem Kläger und dem Erstbeteiligten wirksam angesehen hat, so läßt dies hier nach einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Die Revision erhebt insoweit auch keine Einwendungen.

II.

1. Das Berufungsgericht hat die Gültigkeit des Vertrages auch im Verhältnis des Klägers zum Zweitbeteiligten bejaht. Es hat den Sachverhalt dahin gewürdigt, daß der Erstbeteiligte beim Abschluß des Vertrages nicht lediglich für sich persönlich, sondern auch für den Zweitbeteiligten als Teilhaber an der von ihnen gebildeten Eigentümergemeinschaft aufgetreten sei. Für den Kläger sei nach seiner Interessenlage auch nicht die Person des Zweitbeteiligten, sondern der wirkliche Hauseigentümer entscheidend gewesen. Zur Vertretung des Zweitbeteiligten sei der Erstbeteiligte darum berechtigt gewesen, weil der Abschluß des Mietvertrages in den Rahmen einer der Beschaffenheit des Grundstücks entsprechenden ordnungsmäßigen Verwaltung gefallen

und hierüber ein Mehrheitsbeschluß der Gemeinschafter zulässig gewesen sei, den der Erstbeklagte bei dem Überwiegen seiner Anteile an dem Miteigentum für sich allein habe fassen können; kraft Mehrheitsbeschlusses werde bei einer Gemeinschaft die Minderheit bei der Ausführung des Beschlusses nach außen ohne weiteres mitvertreten. Daß der Zweitbeklagte, nachdem er an den Vertragsverhandlungen zunächst teilgenommen habe, über den Abschluß des Vertrages nicht noch auffällig gehört worden sei, könne nach außen nicht schaden; die Rechtssicherheit gebiete, daß der Vertragsgegner nicht nachzuprüfen brauche, ob die Minderheit zu Gehör gekommen sei. Wie das Berufungsgericht ausgeführt hat, ist es darüber hinaus aber auch zu der Überzeugung gelangt, daß der Zweitbeklagte dem Erstbeklagten die erfolgreiche Beendigung der Vertragsverhandlungen einverständlich überlassen hat.

2. Die Revision greift diese Ausführungen in verschiedener Hinsicht an. Die Beurteilung des Sachverhalts durch das Berufungsgericht hält der rechtlichen Nachprüfung aber zumindest dann stand, wenn von den eigenen Behauptungen der Beklagten ausgegangen wird. Sie müssen diese gegen sich gelten lassen (RGZ 94, 348 [349]; 103, 419 [422]).

Die Beklagten haben behauptet, der Kläger habe schon kurz nach dem Übergang des Miteigentumsanteils auf den Zweitbeklagten von dieser Veränderung der Eigentumsverhältnisse am Grundstück Kenntnis erlangt. Ehe überhaupt der Mietvertrag vom 19. Oktober 1949 geschlossen wurde, sei auch bereits zwischen ihm und dem Erst- und Zweitbeklagten mündlich vereinbart worden, daß er für seine Zwecke den Hofraum mit einer Küche sollte bebauen und den Binnenhof sollte überdachen dürfen; für die Küche, die schon kurz nach der Wäh-

rungsreform geschaffen wurde, sei ein um monatlich 300 DM erhöhter Mietzins und für den Binnenhof ein weiterer Mietzins von monatlich 150 DM vereinbart worden. Der Kläger habe davon gesprochen, daß er mit dem Erst- und Zweitbeklagten einen langfristigen Vertrag abschließen wolle. An den Vertragsverhandlungen, die zu dem Abschluß des Vertrages vom 19. Oktober 1949 geführt haben, seien auch zunächst beide beteiligt gewesen; der Zweitbeklagte habe an einem halben Dutzend Besprechungen teilgenommen. Er habe sich von den Verhandlungen dann freilich zurückgezogen und auch an dem Abschluß des Vertrages nicht mehr mitgewirkt, weil sich der Kläger im Laufe der Verhandlungen habe einfallen lassen, die Ansichten des Zweitbeklagten als kindisch zu bezeichnen.

a) Geht man von dieser Sachlage aus, so läßt es sich rechtlich nicht beanstanden, wenn das Berufungsgericht in dem Verhalten des Zweitbeklagten mit der widerspruchslosen Duldung der weiteren Verhandlungen durch den Erstbeklagten allein den Ausdruck seines Einverständnisses damit erblickt hat, daß der Erstbeklagte für beide die Verhandlungen mit dem Kläger zu einem erfolgreichen Abschluß sollte bringen können.

Die Revision meint zwar, die Würdigung des Berufungsgerichts verstoße gegen die Denkgesetze, weil ein Vertragspartner, der die Vertragsverhandlungen verärgert verlasse, diese ablehne. Schweigen könne auch nur unter besonderen Umständen als Zustimmung gewertet werden. Indessen hat sich der Zweitbeklagte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts von den Verhandlungen nur darum zurückgezogen, weil ihm die Verhandlungsweise des Klägers nicht zusagte. Es liegt kein Anhalt für die Annahme vor, daß er auch sachlich mit dem Ab-

schluß eines Mietvertrages mit dem Kläger nicht mehr einverstanden gewesen sei. Hat er aber, wie das Berufungsgericht ersichtlich angenommen hat und ohne Rechtsverstoß annehmen konnte, nur nicht mehr in persönlichen Verhandlungen mit dem Kläger zusammentreffen wollen, so war es denkgesetzlich nicht ausgeschlossen, sein Verhalten als Einverständnis damit zu werten, daß der Zweitbeklagte allein die Verhandlungen zum Abschluß brachte. Da er vorher bereits gemeinsam mit dem Erstbeklagten über die Vermietung des Hofraums mit der vom Kläger errichteten Küche und die Vermietung des nach den Plänen des Klägers zu überdachenden Binnenhofs mit dem Kläger einig geworden war, hätten es Treu und Glauben geboten, daß er es zum Ausdruck brachte, wenn er den Abschluß eines schriftlichen Mietverhältnisses näher regeln den Vertrages nicht mehr gewollt haben sollte. Wenn das Berufungsgericht daher bei dem Unterlassen eines Widerspruchs seinem Verhalten die Bedeutung eines stillschweigenden Einverständnisses beigemessen hat, so lassen sich rechtliche Bedenken hiergegen nicht erheben.

Daß der Zweitbeklagte dem Erstbeklagten in der Verwaltung des Hausgrundstücks freie Hand gelassen habe, hat das Berufungsgericht weitergehend daraus entnommen, daß in den Vereinbarungen des Erstbeklagten mit dem Drittbeklagten vom 26. April 1949 über die gemeinschaftliche Verwaltung des Grundstücks von einer Mitwirkung des Zweitbeklagten keine Rede ist und daß die Schollwerke, die ebenfalls Räume im Hause gemietet hatten, von einer Beteiligung des Zweitbeklagten am Hauseigentum noch am 18. Juli 1950 nichts gewußt haben. Ob diesen von der Revision angegriffenen Erwägungen zu folgen ist, kann dahingestellt bleiben, da bereits nach dem vorstehend Gesagten die Annahme gerechtfertigt ist, daß jedenfalls die Herbeiführung eines Mietabschlusses mit dem Kläger dem Erstbeklagten vom Zweitbeklagten überlassen worden ist.

b) Ist durch Mehrheitsbeschluß der Teilhaber an einer Bruchteilsgemeinschaft die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Gegenstandes geregelt worden, so wird bei seiner Ausführung kraft des gesetzmäßig gefaßten Beschlusses die Minderheit durch die Mehrheit mitvertreten (BGB RGRK 10. Aufl § 745, 1; Palandt-Gramm 11. Aufl § 745, 1; Erman-Schulze-Wenck § 745, 1 c; a.A. Planck-Lobe 4. Aufl § 745, 3). Das Gleiche muß auch dann gelten, wenn wie im vorliegenden Falle die Minderheit es der Mehrheit überlassen hat, über eine von beiden Teilen ins Auge gefaßte Maßnahme der Verwaltung letzten Endes selbst zu entscheiden. Setzt das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses auch voraus, daß der Minderheit zumindest Gelegenheit gegeben worden ist, sich zu Gehör zu bringen, so erübrigt sich die Anhörung zu der von der Mehrheit beschlossenen Maßnahme doch dann, wenn die Minderheit die Regelung der Angelegenheit der Mehrheit überlassen hat. Es bedarf hiernach auch keines Eingehens auf die von der Revision zur Nachprüfung gestellte Frage, ob bei mangelnder Anhörung der Minderheit die Vertretungsmacht des Mehrheitsinhabers beeinträchtigt ist oder nicht.

Die Befugnis des Erstbeklagten, unter Mitvertretung des Zweitbeklagten den Mietvertrag mit dem Kläger abzuschließen, kann auch nicht darum bezweifelt werden, weil der Vertrag Bestimmungen darüber getroffen hat, daß der Kläger berechtigt sein solle, die ihm überlassenen Räume zu bebauen. Zwar kann nach § 745 Abs 3 BGB über eine wesentliche Veränderung des gemeinschaftlichen Gegenstandes kein Mehrheitsbeschluß ergehen. Auch wenn der Mehrheit die Entschließung über eine Verwaltungsmaßnahme von der Minderheit überlassen worden ist, kann sie daher eine wesentliche Veränderung des gemeinschaftlichen Gegenstandes nicht beschließen, falls ihr nicht gerade auch dies von der Minderheit anheimgegeben worden ist. Daß der Kläger den Hofraum und Binnenhof

31

sollte bebauen dürfen, war aber nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten zwischen dem Kläger und beiden Erstbeklagten vereinbart worden, bevor es zu den Verhandlungen kam, die zu dem Vertragsabschluß vom 19. Oktober 1949 führten. Ganz abgesehen davon, ob die vereinbarte Bebauung überhaupt auf eine wesentliche Veränderung des Grundstücks hinauslief, bedeutete der Abschluß des Vertrages daher nur die nähere Regelung dessen, was hinsichtlich dieser Bebauung von beiden Erstbeklagten schon längst beschlossen worden war und was zu regeln der Zweitbeklagte dem Erstbeklagten überlassen hatte. Auch soweit sich der Vertrag über die Bebauung des Hintergeländes verhält, sind die Abmachungen, in denen die Art der Bebauung offen und ein späteres Einvernehmen hierüber vorbehalten geblieben ist, nicht über den Rahmen der dem Erstbeklagten überlassenen Verwaltung hinausgegangen.

c) Hat der Zweitbeklagte dem Erstbeklagten den Abschluß des Vertrages mit dem Kläger überlassen und war der Erstbeklagte befugt, den Zweitbeklagten mit zu vertreten, so begegnet es auch keinen rechtlichen Bedenken, wenn das Berufungsgericht angenommen hat, daß der Erstbeklagte bei Abschluß des Vertrages nicht nur für sich, sondern für die Eigentümergemeinschaft und darum auch für den Zweitbeklagten gehandelt und daß der Kläger den Vertrag mit ihm als einem für beide Eigentümer Handelnden tatsächlich abgeschlossen hat.

Allerdings ist in dem Vertrage vom 19. Oktober 1949 nur der Erstbeklagte als Eigentümer bezeichnet. Bei der Auslegung von Willenserklärungen ist aber ohne Haften an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks der wirkliche Wille zu erforschen, wie er unter Berücksichtigung aller Umstände nach Treu und Glauben und der Verkehrssitte zu verstehen ist (§§ 133, 157 BGB). Bei urkundlichen Erklärungen können auch außerhalb der

Urkunde liegende Umstände zur Deutung des Sinnes der Erklärungen herangezogen werden, ohne daß hierbei die Grenzen zu eng gezogen werden dürfen (RGZ 67, 204 [214]). Neben dem mit dem Abschluß des Geschäfts verfolgten wirtschaftlichen Zweck kommen unter den begleitenden Umständen namentlich auch die Vorverhandlungen in Betracht (BGB RGRK § 133, 1 mit Nachweisen). Mit diesen Rechtsgrundsätzen steht die Auslegung, die das Berufungsgericht den Vertragserklärungen vom 19. Oktober 1949 gegeben hat, in Einklang. Da der Zweitbeklagte es dem Erstbeklagten überlassen hatte, die Verhandlungen mit dem Kläger für die Eigentümergemeinschaft zum Abschluß zu bringen, konnte das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum annehmen, daß der Erstbeklagte bei Abschluß des Vertrages für die Eigentümergemeinschaft hat tätig werden wollen und für sie gehandelt hat. Da ferner davon auszugehen ist, daß der Kläger die Eigentumsverhältnisse gekannt hat und es im Zuge der mit ihm geführten Verhandlungen zutage getreten ist, daß der Zweitbeklagte dem Erstbeklagten die Fortführung der Verhandlungen über den Mietvertrag überlassen hat, läßt es sich auch nicht beanstanden, wenn das Berufungsgericht das Handeln des Klägers dahin gewertet hat, daß er mit dem Erstbeklagten als dem Repräsentanten der Eigentümergemeinschaft hat abschließen wollen und abgeschlossen hat. Hierfür spricht überdies die Erwägung, daß der Mietvertrag, den der Erstbeklagte früher mit der Firma Carl P. KG. geschlossen hatte, mit dem Erwerb des Miteigentums durch den Zweitbeklagten nach § 571 BGB im Verhältnis zu ihm wirksam geworden war und daß, wenn der Kläger und der Erstbeklagte die Überleitung dieses Mietvertrages in das neue Vertragsverhältnis vereinbarten, die Annahme einer beiderseits gewollten Mitbeteiligung des Zweitbeklagten nahelag. Ist in der Vertragsurkunde auch nicht besonders bemerkt worden, daß der Erstbeklagte für die Eigentümerge-

meinschaft handelte, so verstand sich dies für die Vertragsschließenden nach der Sachlage doch von selbst. Wenn sie auch nur den Erstbeklagten im Verträge als Vermieter bezeichnet haben, so ist hierdurch in einer für sie hinreichend verständlichen Weise doch zum Ausdruck gelangt, daß der Vertrag zwischen dem Kläger und der Eigentümergemeinschaft gelten sollte. Auch wegen des Erfordernisses der Schriftform, das sich bei der mehr als einjährigen Dauer der Mietvereinbarungen für ihren Abschluß aus §§ 566, 126 BGB ergab, bestehen hiernach gegen die Wirksamkeit des Vertrages keine Bedenken (vgl. RGZ 80, 400 ff).

Ohne daß noch auf die von der Revision bekämpften weiteren Gesichtspunkte eingegangen zu werden braucht, aus denen das Berufungsgericht entnommen hat, daß sich der Vertrag namentlich auch bei Unkenntnis des Klägers von den Eigentumsverhältnissen auf den Zweitbeklagten erstreckt habe, besteht seine Feststellung somit zu Recht, daß der Vertrag nicht nur im Verhältnis des Erstbeklagten, sondern auch des Zweitbeklagten zum Kläger wirksam zustande gekommen ist.

Nach § 571 BGB besteht diese Wirksamkeit auch insoweit, als der Zweitbeklagte nach Abschluß des Vertrages einen weiteren Anteil von 1/20 des Eigentums von dem Erstbeklagten erworben hat.

III.

Mit Recht hat das Berufungsgericht die Wirksamkeit des Vertrages auch gegenüber dem Drittbeklagten festgestellt.

1. Der Drittbeklagte hat das Miteigentum an dem Grundstück vom Erstbeklagten erworben, nachdem der Vertrag vom 19. Oktober 1949 abgeschlossen worden war. Als der das Mit-

eigentum am 3. August 1950 erwarb, hat sich der Kläger un-
streitig auch im Besitz aller im Vertrage vom 19. Oktober
1949 bezeichneten Räume befunden.

Soweit es sich um den Hofraum mit dem Küchenneubau
und den Binnenhof handelt, hatte er den Mietbesitz auf
Grund von Vereinbarungen, die in dem Vertrage vom 19. Ok-
tober 1949 getroffen oder nach vorgängiger mündlicher Ab-
rede wiederholt worden waren.

Was die übrigen Räume betrifft, so hatte der Kläger
ihren Nutzungsbesitz erlangt, weil er Pächter des Unter-
nehmens der Firma Carl P. [REDACTED] war, an die sie am 1. Januar
1947 für die Zeit bis zum 31. Dezember 1956 vermietet wor-
den waren. Dabei war es aber nicht geblieben. Der Kläger
und der Erstbeklagte waren sich im Vertrage vom 19. Oktober
1949 darüber einig geworden, daß der Kläger die Nutzung der
Räume bis zum 31. Dezember 1975 haben sollte. Es war daher
vereinbart worden, daß der Vertrag vom 1. Januar 1947 mit
dem 1. Januar 1957 Bestandteil des Vertrages vom 19. Oktober
1949 werde. Die vertraglichen Vereinbarungen über die hier
in Betracht kommenden Räume bezogen sich nicht lediglich
auf die Zeit seit dem 1. Januar 1957, sondern erstreckten
sich auch bereits auf die Zeit vom Vertragsschluß an. Der
Erstbeklagte erklärte, daß er "gegen die Benutzung des im
Mietvertrage vom 1. Januar 1947 vermieteten Objekts durch
Herrn U. [REDACTED] als Pächter keine Bedenken" habe. "Anderer-
seits verpflichtete sich Herr U. [REDACTED] zur Haftung für die
Erfüllung dieses Vertrages vom 1. Januar 1947, insbesonde-
re auch für die Zahlung der Miete, in seiner Eigenschaft
als Kommanditist der Firma Carl P. [REDACTED] Feinkost KG". Beide
Erklärungen stehen ihrer Fassung nach in einem Gegensei-
tigkeitsverhältnis. Das weist darauf hin, daß nicht der Klä-
ger nur einseitig eine Verpflichtung gegenüber dem Erstbe-

klagen übernommen hat, sondern daß auch der Erstbeklagte sich mit seiner Erklärung dem Kläger gegenüber hat verpflichten wollen. Hierfür spricht es auch, daß die Hofräume, die der Kläger mit Wirkung vom 1. Januar 1949 an fest mietete, für ihn nur im Zusammenhang mit den Geschäftsräumen von wirtschaftlichem Wert waren. Es braucht indessen nicht untersucht zu werden, ob es der Sinn dieser Vertragserklärungen gewesen ist, neben dem Mietvertrage zwischen dem Erstbeklagten und der Firma Carl P. gleichlaufende Verpflichtungen zwischen dem Erstbeklagten und dem Kläger zu begründen; zum mindesten ist dem Vertrage nämlich zu entnehmen, daß der Kläger im Nutzungsbesitz der Geschäftsräume bleiben sollte. Es stünde im Widerspruch zum Sinn und Zweck des Vertrages vom 19. Oktober 1949, wollte man annehmen, daß der Kläger am 31. Dezember 1956 die Geschäftsräume zurückgeben müßte, damit sie ihm alsdann erst in Erfüllung des Vertrages vom 19. Oktober 1949 wieder überlassen würden. Auch wenn ein unmittelbares Mietverhältnis zwischen dem Kläger und dem Erstbeklagten hinsichtlich der Geschäftsräume erst mit Ablauf des Vertrages vom 1. Januar 1947 beginnen würde, sollte dem Kläger der Mietbesitz nicht erst noch verschafft werden, sondern er sollte ihn behalten. Überlassen waren ihm die Räume für das künftige Mietverhältnis daher bereits jetzt.

Die Voraussetzungen, unter denen sich die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrage nach § 571 BGB mit dem Erwerbe des Miteigentums durch den Drittbeklagten auf diesen erstreckt haben, sind somit gegeben.

2. Die Revision meint, diese Folge habe darum nicht eintreten können, weil in dem Vertrage vom 26. April 1949 zwischen dem Erstbeklagten und dem Drittbeklagten vereinbart worden

sei, daß beide die Verwaltung fortan gemeinsam führen wollten und die Nutzungen und Lasten des verkauften Eigentumsanteils ab 1. Juli 1949 auf den Drittbeklagten übergehen sollten. Es kann dahingestellt bleiben, ob diese Vereinbarung in dem Sinne aufgefaßt werden kann, daß der Eintritt des Drittbeklagten in die Rechte und Verpflichtungen aus einem vom Kläger ohne seine Mitwirkung abgeschlossenen Mietvertrage bei Erwerb des Miteigentums ausgeschlossen sein sollte. Ist die Bestimmung des § 571 BGB auch nicht zwingenden Rechts (RG Urteil vom 9. Februar 1926 in Mietgericht—1926 S 38), so kann sie, da sie dem Schutze des Mieters dient, durch Vereinbarung zwischen dem Vermieter und Erwerber doch nur mit Zustimmung des Mieters abbedungen werden. Die Zustimmung des Klägers zu einer solchen Abrede ist jedoch nicht behauptet.

3. Der Eintritt der Rechtswirkungen des § 571 BGB ist auch nicht dadurch verhindert worden, daß für den Drittbeklagten zur Zeit des Vertragsabschlusses vom 19. Oktober 1949 eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen gewesen ist. Vorgemerkt war nur der Anspruch auf Auflassung von $\frac{1}{5}$ Miteigentumsanteil. Der Drittbeklagte hat aber darüber hinaus insgesamt $\frac{1}{3}$ Miteigentum erworben. In dem weitergehenden Umfang hat die Vormerkung also keine Schutzwirkungen äußern können. Die Rechtsstellung des Drittbeklagten als Erwerbers im Verhältnis zum Kläger ist durch die Vormerkung aber auch im übrigen nicht beeinflußt worden.

Durch die Vormerkung wird der vorgemerkte Anspruch gegen Vereitelung oder Beeinträchtigung durch Verfügungen geschützt, die nach ihrer Eintragung über das Grundstück oder Grundstücksrechte getroffen werden, durch Rechtsgeschäfte also, die unmittelbar auf Übertragung, Belastung,

Änderung oder Aufhebung eines Rechtes am Grundstück abzielen. Zu solchen Rechtsgeschäften gehören aber weder der Vertrag über die Vermietung eines Grundstücks noch die Besitz- und Gebrauchsüberlassung an den Mieter noch auch beides zusammen (RGZ 106, 109 [111/112]). Nach der von Planck (BGB 4. Aufl § 571 Bem 1 eß) und Mittelstein (Die Miete 4. Aufl S 660) vertretenen Auffassung soll die Vormerkung die Wirkungen des § 571 BGB darum ausschließen, weil nach § 883 Abs 3 die durch die Vormerkung gesicherte Eintragung so behandelt werde, als wenn sie schon zur Zeit der Eintragung der Vormerkung erfolgt wäre, also schon vor Überlassung des Mietbesitzes stattgefunden hätte. Indessen bestimmt § 883 Abs 3 BGB nur den Rang des Rechts und besagt nicht, daß, wenn das vorgemerkte Recht eingetragen wird, es als bereits bei Eintragung der Vormerkung entstanden behandelt werden müsse (Wolff, Sachenrecht 9. Bearbeitung S 145 Notiz 22). Der Eigentumserwerb wird in seinen Wirkungen also nicht auf den Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung zurückbezogen. Eine unmittelbare Anwendung des § 883 BGB bei mietweiser Überlassung kommt hiernach nicht in Betracht.

Von dem Gedanken ausgehend, daß, wenn das Gesetz den vorgemerkten Gläubiger gegen Verfügungen schütze, er um so mehr gegen obligatorische Geschäfte geschützt sein müsse, die zu einer Vorenthaltung des Besitzes führen können, haben Raape, Das gesetzliche Veräußerungsverbot 1908 S 201 f (s. auch Raape in JheringsJ 71, 97 ff [1807]) und Wolff aaO S 146 es für zulässig erachtet, die Bestimmung des § 883 Abs 2 BGB auf die Vermietung entsprechend anzuwenden. Dem sind v. Tuhr, Allgemeiner Teil des deutschen bürgerlichen Rechts Bd II Teil 1 Seite 254, Cosack-Mitteis, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts 7./8. Aufl Bd II 1. Abteilung § 25 IV a.E.; Josef in Gruch. 62, 347; Rosenberg Sachenrecht § 883 IV 1 a; Heck, Grundriß

des Sachenrechts S 195; Westermann, Lehrbuch des Sachenrechts 2. Aufl S 395; Oertmann, Recht der Schuldverhältnisse 5. Aufl Vorbem 4 b. vor §§ 571-579; Staudinger BGB 10. Aufl § 571 B I 1 a (11); BGB RGRK 10. Aufl § 883 Bem 11, Palandt-Hoche BGB 11. Aufl § 883 Bem 5 b, Erman-Westermann BGB § 883 Bem 12 gefolgt. Anderer Ansicht sind Goldmann-Lilienthal BGB Bd II § 41 Anm 8; Planck-Strecker BGB 5. Aufl § 883 Erl 3 a.; Biermann Komm z Sachenrecht 3. Aufl § 883 Bem 5 a.; Niendorff, Mietrecht S 306; Roquette, Mietrecht 3. Aufl S 170/171. Das Reichsgericht hat in der Entscheidung RGZ 106, 109 [112] die Frage zweifelnd berührt, ohne sie zu entscheiden. Den § 893 BGB hat es bei Vermietung mit Gebrauchsüberlassung nicht für anwendbar gehalten. Auch § 883 Abs 2 BGB kann nach Auffassung des Senats nicht zu entsprechender Anwendung gelangen. Das Berufungsgericht hat mit Recht darauf hingewiesen, daß die Bestimmungen des dinglichen Rechts grundsätzlich nicht ausdehnend ausgelegt werden können. Wenn die Vormerkung Schutz gegen Verfügungen gewährt, durch die das vorgemerkte Recht vereitelt oder beeinträchtigt werden könnte, so sind nach der Systematik des Gesetzes Vermietungen den Verfügungen nicht gleichzuachten. Freilich ist nicht zu verkennen, daß der Erwerber eines Grundstücks nach § 571 BGB in seinem Eigentum in einer Weise gebunden ist, die ihn hindert, das erworbene Grundstück in unmittelbaren Besitz zu nehmen und nach seinem Belieben mit ihm zu verfahren. Er bleibt darum aber doch nur schuldrechtlich dem Mieter gegenüber verpflichtet. Der Erwerb des Eigentums wird durch das Bestehen des Mietverhältnisses nicht gehindert. Überdies tritt der Erwerber nicht nur in die Verpflichtungen, sondern auch in die Rechte des Vermieters aus dem Vertrage ein. Es ist durchaus nicht gesagt, daß dem Erwerber der Eintritt in die Verpflichtungen aus dem Mietvertrage stets lästig sei. Daß er das Grundstück nicht in unmittel-

telbaren Besitz nehmen kann, wird den Erwerber des Grundstücks nicht behelligen, wenn er das Grundstück etwa nur als Kapitalanlage erworben und die Tatsache der Vermietung ihn womöglich sogar zum Erwerbe bestimmt hat. Für den Erwerber eines Miteigentumsanteils am Grundstück wird es je nach dem Gemeinschaftsverhältnis, in dem er zu den übrigen Miteigentümern steht, nicht einmal in Betracht kommen, daß er das Grundstück selbst in unmittelbaren Besitz nimmt.

Man kann also nicht allgemein davon ausgehen, daß die Interessen des Erwerbers eines Grundstücks oder eines Miteigentumsanteils am Grundstück die ausdehnende Anwendung des § 883 Abs 2 BGB auf Vermietung immer erheischen. Es ist aber auch nicht einzusehen, warum der Erwerber vor dem Mieter den Vorzug haben soll. Beide haben gegen den Verkäufer und Vermieter nur einen schuldrechtlichen Anspruch. Dabei wird derjenige, der im Begriff steht, ein Grundstück oder einen Miteigentumsanteil am Grundstück zu erwerben,

durch die offenbare Tatsache, daß sich ein anderer als der veräußernde Eigentümer im Besitz des Grundstücks befindet, noch ohne weiteres darauf hingewiesen, daß er mit dem Bestehen eines Mietverhältnisses rechnen muß, an das er gebunden sein wird. Dagegen bedeutet es, worauf das Berufungsgericht zutreffend hinweist, für den, der ein Grundstück mietet, nicht auch in gleicher Weise eine Warnung, wenn im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen steht. Auf den im Grundbuch vorgemerkten Anspruch wird hingewiesen, wer nur ein durch Eintragung im Grundbuch zu erlangendes dingliches Recht am Grundstück erwerben will. Das kommt für den Mieter eines Grundstücks nicht in Betracht. Er hat in aller Regel keine Veranlassung, vor Abschluß eines Mietvertrages das Grundbuch einzusehen, und pflegt dies auch nicht zu tun. Es würde daher zu weit gehen,

die Wirkungen einer Vormerkung auch dem Mieter gegenüber Platz greifen zu lassen (so auch Biermann aaO).

Die Revision erweist sich hiernach als unbegründet.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 97, 100 ZPO.

MeiB

Bundesrichter Dr. Gelhaar
ist beurlaubt und an der
Unterschrift verhindert.

Hanebeck

MeiB

Dr. K.E. Meyer

Dr. Kaul