

1r

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 116/65

URTEIL

Verkündet am

3. Juni 1966
Hirth, Justiz-
angestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Fabrikanten Fritz B. [REDACTED] in Bo [REDACTED]-A [REDACTED],
A [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Toni D [REDACTED] geb. Sch [REDACTED] in Bo [REDACTED]
A [REDACTED], A [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juni 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 22. April 1965 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Dem am 9. August 1958 verstorbenen Lehrer Albert H. [REDACTED] gehörte das im Grundbuch von Bo [REDACTED] Band 1 Blatt 7 eingetragene Hausgrundstück. Am 19. November 1953 hatte er zugunsten des Klägers die Eintragung eines Vorkaufsrechts für alle Verkaufsfälle, die während seiner Besitzzeit und der aller seiner Rechtsnachfolger im Eigentum eintreten würden, sowie einer Sicherungshypothek für ein unverzinsliches und für die Lebenszeit des Schuldners unkündbares Darlehen des Klägers in Höhe von 3 000 DM bewilligt. Das Grundbuchamt beanstandete unter dem 21. November 1953 den Ausschluß der beiderseitigen Kündbarkeit als nicht eintragungsfähig. In notariell beurkundeter Verhandlung vom 3. Dezember 1953 wurde den Bedenken des

- 3 -

Grundbuchamts bei der Eintragung der Sicherungshypothek Rechnung getragen sowie die Gewährung eines weiteren Darlehens von 4 000 DM ohne dingliche Sicherung vereinbart. § 3 dieses Vertrages lautet:

"Herr Hölling bestellt Herrn B. ein Ankaufsrecht an den ihm gehörigen Grundstücken Bo., A. Straße, eingetragen im Grundbuch von Bo. Band 1 Blatt 7 als lfd. Nr. 21 und 22 des Grundstücksverzeichnisses. Dieses Ankaufsrecht soll jedoch nur ausgeübt werden können gegenüber den Rechtsnachfolgern des Herrn H. bzw. seinen Erben an den Grundstücken. Herr H. verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger im Grundbuch bzw. seine Erben, das vorgenannte Grundstück spätestens fünf Jahre nach seinem Tode an Herrn B. oder seine Rechtsnachfolger zu veräußern. Als Verkaufspreis soll der handelsübliche Preis des Grundstücks gelten. Falls über den Preis keine Einigung erzielt werden kann, soll die Entscheidung eines Schiedsgerichts angerufen werden Zur Sicherheit für das vorstehende Ankaufsrecht bewilligt und beantragt Herr H., auf den im Grundbuch von Bo. Band 1 Blatt 7 eingetragenen Grundstücken lfd. Nr. 21 und 22 (A. Straße) ein Vorkaufsrecht zugunsten des Herrn B. für alle Verkaufsfälle einzutragen, welche während seiner Besitzzeit und der aller seiner Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke eintreten. Der Ankaufswert der von den vorstehenden Vereinbarungen erfaßten Grundstücke beläuft sich auf 25 000 DM."

Am 10. Dezember 1953 wurde für den Kläger in Abteilung II Nr. 3 des vorbezeichneten Grundbuchblattes "ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 19. November/3. Dezember 1953" eingetragen.

Am 16. Februar 1962 verkauften die Erben Albert H. den Grundbesitz zum Preis von 65 000 DM an die Beklagte. Im Kaufvertrag heißt es u.a.:



"Der Notar wird beauftragt, die behördlichen Genehmigungen zu diesem Vertrage einzuholen.

Die Erschienenen sind belehrt worden, daß zur Umschreibung des Eigentums die Genehmigung der Stadt Bochum und des Finanzamts erforderlich ist."

Mit Brief vom 19. Februar 1962 übermittelte der Notar, Zeuge Dr. M., den Vertrag dem Kläger, wobei er auf den Beginn der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts hinwies. Der Kläger ließ durch seinen Rechtsanwalt vom 14. April 1962 antworten, daß er das Vorkaufsrecht ausübe. Er sei jedoch nach dem Vertrag vom 3. Dezember 1953 berechtigt, das Grundstück zum handelsüblichen Preis zu kaufen. Der vereinbarte Preis sei übergesetzt; kraft des hiermit ausgeübten Vorkaufsrechts wolle er ein Kaufangebot zum handelsüblichen Preis annehmen und nicht auf den Preis von 65 000 DM verpflichtet sein; "mit dieser Maßgabe" werde das Vorkaufsrecht hiermit ausgeübt. Er fordere die Bestellung eines Schiedsrichters durch die Erben H. sowie die Bewilligung der Umschreibung der für die Beklagte nach dem Kaufvertrag eingetragenen Auflassungsvormerkung auf sich. Daraufhin legten die Schiedsgutachter den handelsüblichen Preis fest. Sie kamen zu einem Ertragswert von 51 527 DM, zu einem Sachwert von 89 972 DM und zu einem Verkehrswert von 65 000 DM. Das Gutachten datiert vom 25. Juli 1963. Da sein Ergebnis schon vorher bekanntgegeben worden war, schrieb der Notar Dr. M. unter dem 20. Juli 1963 an die Anwälte des Klägers, daß nunmehr binnen zwei Wochen geklärt sein müsse, ob der Kläger unter Eintritt in die Mietverträge für den auch von den Schiedsgutachtern für angemessen gehaltenen Preis von 65 000 DM kaufen wolle oder nicht, und daß die Erben Hölling bereit seien, zu

jenem Preis auch mit ihm abzuschließen. Dieses Schreiben behaupten die Anwälte des Klägers nicht erhalten zu haben.

Am 27. August 1963 erklärten die Erben H. [REDACTED] und die Beklagte notariell die Auflassung, die am 3. Oktober 1963 mit der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vom 20. Juli 1962 und einem Negativattest nach §§ 19, 23 Abs. 2 BBauG vom 26. September 1963 zur Umschreibung eingereicht wurde. Durch Zwischenverfügung vom 18. Oktober 1963 wurde für eine der verheirateten Nichten des Erblassers die Beibringung der Zustimmung des Ehemanns nach § 1365 BGB oder der Nachweis, daß sie nicht erforderlich sei, aufgegeben und eine weitere Auflage unter dem 28. Oktober 1963 gemacht. Nach Erledigung ist die Eigentumsumschreibung auf die Beklagte am 13. November 1963 erfolgt.

Inzwischen, nämlich am 3. Oktober 1963, hatte der Notar den Anwälten des Klägers von der erfolgten Auflassung Mitteilung gemacht. Unter Bezugnahme auf ein Telefongespräch vom 4. Oktober 1963 teilten diese dem Notar mit, daß sie angesichts der mit Schreiben vom 14. April 1962 erfolgten Vorkaufsausübung durch den Kläger die Auflassung nicht verständen. Darauf hat der Notar mit Schreiben vom 5. Oktober 1963 geantwortet. Auf diesen Schriftwechsel vom 4. und 5. Oktober 1963 nahmen die Anwälte des Klägers dann in ihrem Schreiben vom 14. Oktober 1963 Bezug, in dem sie nochmals darauf hinwiesen, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts am 14. April 1962 ausdrücklich und eindeutig erklärt worden sei.

Der Kläger hat gegen die Beklagte mit dem Antrag Klage erhoben, den von den Erben H. [REDACTED] erworbenen Grundbesitz an ihn aufzulassen und seine Eintragung als Eigen-

tümer zu bewilligen, und zwar Zug um Zug gegen Zahlung von 65 000 DM, hilfsweise hat der Kläger begehrt, die Beklagte zur Zustimmung dazu zu verurteilen, daß die Erben H. den Grundbesitz an ihn aufließen.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Das Landgericht hat unter Abweisung des Hauptantrags die Beklagte auf den Hilfsantrag verurteilt zuzustimmen, daß die Erben H. den Grundbesitz an den Kläger auflassen. Gegen das Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt. Gegenüber ihrem Antrag auf Klageabweisung und hilfsweiser Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts wegen Forderungen von zusammen 70.678,14 DM hat der Kläger gebeten, die Berufung mit der Maßgabe zurückzuweisen, daß die Beklagte verurteilt werden möge, seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch zuzustimmen. Das Oberlandesgericht hat das landgerichtliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

Dagegen wendet sich der Kläger mit der Revision, mit der er seinen in der Berufungsinstanz gestellten Antrag weiter verfolgt. Die Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A) Das Oberlandesgericht hält die auf §§ 1098 Abs. 2, 888 Abs. 1 BGB gestützte Klage für unbegründet. Es meint, zwischen Vorkaufsberechtigtem und -verpflichtetem habe das dingliche Vorkaufsrecht den aus §§ 504 bis 514 BGB ersichtlichen Inhalt. Er könne durch Parteivereinbarungen nicht abgeändert werden. Der Berechtigte sei nicht imstande, durch Absprache mit dem Verpflichteten ein d i n g -

l i c h e s Vorkaufsrecht zu einem Festpreis oder einem anderen als dem vereinbarten Preis zu erworben. Ein dingliches Vorkaufsrecht mit diesem Inhalt sei nichtig.

Unverkennbar sei der Kläger in seiner Antwort vom 14. April 1962 auf die Übermittlung des Kaufvertrags davon ausgegangen, daß sein Vorkaufsrecht die Befugnis einschließe, den Verkauf zu einem anderen Preis als dem vereinbarten, und zwar zu einem erwarteten niedrigeren, auszuüben. Es könne auch nicht zweifelhaft sein, daß er dabei von dem Wortlaut des § 3 des Vertrags vom 3. Dezember 1953 ausgegangen sei. Würde man unterstellen, daß dort ein in dem erörterten Sinne unzulässiges Vorkaufsrecht bestellt und mit diesem Inhalt - entgegen dem Eintragungswortlaut unter unzulässiger Anwendung des § 874 BGB - durch die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 3. Dezember 1953 auch als eingetragen anzusehen wäre, dann wäre die Bestellung ebenso wie die Eintragung nichtig gewesen. Der Kläger hätte dann im Zweifel nicht einmal das allgemeine dingliche Vorkaufsrecht gehabt. Denn bei der Bedeutung, die er der besonderen Preisklausel beigemessen habe, könne schwerlich angenommen werden, daß er das Vorkaufsrecht auch ohne diese gewollt haben würde. Dann wären sämtliche Erklärungen des Klägers, die den Verkauf zum Gegenstand haben, ohnehin gegenstandslos.

Würde man jedoch trotz der Koppelung durch den Wortlaut annehmen, daß das gegenüber den Erben H. [REDACTED] spätestens fünf Jahre nach dem Tode des Erblassers gewährte Ankaufsrecht und das für jeden Verkaufsfall vereinbarte Vorkaufsrecht, das jeden, auch einen früheren Fall des Verkaufs erfaßt hätte, nicht in unzulässiger Weise hätten vermengt werden, sondern sich sinnvoll hätten

ergänzen und nebeneinander stehen sollen, wären gegen die Wirksamkeit des Vorkaufsrechts durchgreifende Bedenken nicht ersichtlich. Auch dann hätte der Kläger günstigstenfalls aber nur ein dingliches Vorkaufsrecht mit dem gesetzlich zulässigen Inhalt erworben. Ob ihm daneben auch ein Ankaufsrecht gegenüber den Erben zugestanden hätte, wenn diese vor Eintritt des zu ihrem Schutze vorgesehenen Termins verkauften, und er ungeachtet des anderweitigen Verkaufs den Verkauf an sich auf der Basis des angemessenen Preises hätte erzwingen können, müsse dahingestellt bleiben. Das habe er nicht nur nicht getan, sondern das allenfalls bestehende Ankaufsrecht gegenüber den Erben sei auch etwas anderes als ein für den Verkaufsfall gedachtes Vorkaufsrecht, dessen Ausübung nur auf der Basis des zwischen den Erben H. [REDACTED] und der Beklagten vereinbarten Preises erfolgen konnte. Etwas anderes brauchte jedenfalls die Beklagte, die auf den Inhalt der Eintragung vertraut habe und selbst bei Einsichtnahme in den in der Eintragungsbewilligung erwähnten Vertrag vom 3. Dezember 1953 zu einer zuverlässigen rechtlichen Beurteilung der Lage nicht hätte gelangen können, nicht gegen sich gelten zu lassen.

Es würde also nur darauf ankommen, ob dem Kläger der Kaufvertrag mit der Beklagten vom 16. Februar 1962 so mitgeteilt worden sei, daß die Zweimonatsfrist (§ 510 Abs. 2) in Lauf gesetzt worden sei, und ob der Kläger das Vorkaufsrecht ausgeübt habe. Zur Zeit der Vertragsmitteilung hätten keine Wirksamkeitshindernisse vorgelegen, die nicht jederzeit und ohne Schwierigkeiten behebbar gewesen wären. Gründe, an der Ernstlichkeit und Wirksamkeit des Vertragsschlusses zu zweifeln, hätten für den Kläger nicht bestanden. Er habe das Vorkaufsrecht jedoch nicht ausgeübt. Das hätte nur auf der Basis der ihm zur Kenntnis

gebrachten Bedingungen geschehen können, also insbesondere zu dem vereinbarten Preis. Gerade diesen habe er in seiner Erklärung vom 14. April 1962 ausgeschlossen. Das sei Ablehnung des Vorkaufs gewesen, der bedingungsfeindlich sei. Diese Ablehnung habe er durch die Einleitung des Schiedsverfahrens unterstrichen. Ob und wie er sogleich nach dessen Beendigung gegen die Erben H. hätte vorgehen können, da diese mit dem Vollzug des Vertrages abgewartet hätten, könne auf sich beruhen. Er habe gegen diese weder Schritte unternommen oder angekündigt noch das Schreiben des Notars Dr. M. vom 20. Juli 1963, das den Dingen eine vertragliche Wendung hätte geben können, beantwortet, sondern sich erst im Oktober darauf berufen, daß er doch schon im April 1962 das Vorkaufsrecht ausgeübt habe, als sich - zufällig - Übereinstimmung des vereinbarten und des gutachtlichen Preises ergeben hatte. Dieser Standpunkt des Klägers sei unzutreffend gewesen. Außerdem sei es jetzt für die Rechtsausübung zu spät gewesen, selbst wenn man annehmen wollte, daß ihm am 20. Juli 1963 auch mit Billigung der Beklagten von den Erben ein Kaufangebot gemacht worden sei.

Die Frage, ob die gesamte Vereinbarung vom 3. Dezember 1953 auch in die Vereinbarung eines persönlichen Vorkaufsrechts zum vereinbarten Preise und das eingetragene Vorkaufsrecht in eine Auflassungsvormerkung umgedeutet werden könnte, müsse auf sich beruhen. Abgesehen davon, daß allenfalls ein Nebeneinander von persönlichem Ankaufsrecht und Vorkaufsrecht ohnehin näher liegen dürfte als ein durch Vormerkung gesichertes einmaliges persönliches Vorkaufsrecht zum angemessenen Preis, habe der Zeuge Dr. M. betont, daß das Interesse des Klägers

an einem Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle eindeutig im Vordergrund gestanden habe. Das weise auf das dingliche Vorkaufsrecht und schließe eine Umdeutung aus. Endlich würde das Berufungsgericht aber auch die Umdeutung der **E i n t r a g u n g** des - als wirksam unterstellten - Vorkaufsrechts in eine Auflassungsvormerkung, die sich die Beklagte entgegenhalten lassen müßte, wenn der Kläger sein Ankaufsrecht gegenüber den Erben H. [REDACTED] überhaupt durchgesetzt hätte, aus Rechtsgründen für unzulässig halten.

B) 1. Die Revision greift die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts, das dingliche Vorkaufsrecht könne nur mit dem gesetzlichen Inhalt vereinbart werden, nicht an. Diese Ansicht enthält auch keinen Rechtsverstoß. Der Kläger geht mit dem Oberlandesgericht ferner davon aus, das Vorkaufsrecht - mit gesetzlich zulässigem Inhalt - könne unabhängig neben dem Ankaufsrecht gestanden haben. Die Revision meint, ein solches selbständiges Ankaufsrecht sei zwar rechtlich kein (persönliches) Vorkaufsrecht, wirtschaftlich aber mit ihm verwandt und infolgedessen eine entsprechende Anwendung der Vorschriften über das Vorkaufsrecht nicht ausgeschlossen. Zu Unrecht habe das Oberlandesgericht angenommen, der Kläger habe das Ankaufsrecht nicht ausgeübt.

Die Rüge hat keinen Erfolg.

Das Berufungsgericht hat die Frage, ob der Kläger ein "gegenüber den Erben H. [REDACTED] spätestens fünf Jahre nach dem Tode des Erblassers gewährtes Ankaufsrecht" wirksam erworben hat, offen gelassen, weil es seine Erklärungen dahin ausgelegt hat, daß er von diesem Recht keinen Gebrauch gemacht hat. Die sich hierauf beziehenden Ausführungen

im Berufungsurteil lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

Es ist zunächst kein Anhalt dafür vorhanden, daß das Oberlandesgericht das Schreiben des Klägers vom 20. Februar 1962 nicht berücksichtigt hat. Im Tatbestand des angefochtenen Urteils ist dieses Schreiben durch die Bezugnahme auf die vorbereitenden Schriftsätze der Parteien, wozu auch der Schriftsatz der Beklagten vom 8. Januar 1965 gehört, in dem das als Anlage beigefügte Schreiben vom 20. Februar 1962 behandelt wird, mit aufgeführt. Das Oberlandesgericht hat in jenem Schreiben ersichtlich nur einen Hinweis auf das Ankaufsrecht gesehen und dem bereits am 20. Februar 1962 vom Kläger in Aussicht gestellten Schreiben seines Rechtsanwalts vom 14. April 1962 nichts dafür entnommen, daß der Kläger sein "spätestens fünf Jahre nach dem Tode des Erblassers gewährtes Ankaufsrecht" ausüben wolle. Diese Auffassung steht im Einklang mit dem Vortrag des Klägers in der Klageschrift sowie seinen Schriftsätzen vom 25. Mai 1964 und 18. Januar 1965, worin er, der angeblich schon bei Vertragschluß die Unterscheidung zwischen Ankaufs- und Vorkaufsrecht "bis ins einzelne rechtlich und tatsächlich erfaßte und übersah", stets nur von der Ausübung des V o r k a u f s r e c h t s gesprochen hat. Bei dieser Sachlage kann keine Rede davon sein, daß vom Standpunkt des Oberlandesgerichts aus eine dem Gesetz entsprechende Auslegung der Erklärungen des Klägers zu dem Ergebnis führen "mußte", der Kläger habe vorbehaltlos sein Vorkaufsrecht ausgeübt und daneben den Erben gegenüber seine Rechte aus dem schuldrechtlichen Ankaufsrecht geltend gemacht. Im übrigen könnte die Ausübung des Ankaufsrechts den Anspruch nach § 888 Abs.1 BGB nicht stützen.

2. Weiterhin bringt die Revision vor, der Kläger habe das Vorkaufsrecht in jedem Fall im Oktober 1963 rechtzeitig und wirksam ausgeübt. Das Oberlandesgericht hat es dahingestellt sein lassen, ob das dingliche Vorkaufsrecht rechtswirksam bestellt worden ist. Es meint, auch wenn es rechtsgültig vereinbart ist, habe der Kläger es doch nicht wirksam ausgeübt. Diese Ansicht begegnet Bedenken.

a) Zwar kann der Revision darin nicht gefolgt werden, daß im Hinblick auf die die Erben betreffende Verpflichtung aus dem Ankaufsrecht und angesichts der Unmöglichkeit, die Befugnis zur Verfügung über das Grundstück durch Rechtsgeschäft auszuschließen (§ 137 BGB), das Vorkaufsrecht eine Sicherung des Klägers darstellen sollte, zu einem ähnlichen Erfolg, wie dem durch § 137 BGB unterbundenen, erlaubterweise führen sollte und deshalb die Wirksamkeit des Kaufvertrags vom 16. Februar 1962 der Zustimmung des Klägers bedurfte. Selbst wenn nämlich das Vorkaufsrecht dem Kläger eine Sicherung bieten und es ihm gestattet sein sollte, beide Rechte nebeneinander auszuüben, waren die Erben Hölling nicht gehindert, ohne Zustimmung des Klägers das Grundstück zunächst einmal wirksam an einen Dritten zu verkaufen. Ob sie sich solchenfalls wegen Verletzung des dem Kläger etwa zustehenden Ankaufsrechts schadensersatzpflichtig machten, ist eine andere Frage und steht hier nicht zur Erörterung.

b) Von Rechtsirrtum beeinflusst kann aber die Meinung des Oberlandesgerichts sein, die Mitteilung der Vorkaufsverpflichteten nach §§ 1098 Abs. 1, 510 BGB habe die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts in Lauf gesetzt. Die Frist ist eine Ausschlussfrist. Der in § 510 Abs. 2 BGB an den Empfang der Mitteilung geknüpfte Beginn des Fristablaufs

setzt einen rechtswirksamen Kaufvertrag voraus (vgl. RGZ 106, 320, 324; V ZR 103/58 vom 9. Januar 1960, WM 1960, 552). Es genügt nicht, wie das Oberlandesgericht meint, daß zur Zeit der Vertragsmitteilung keine Wirksamkeitshindernisse vorlagen, die nicht jederzeit und ohne Schwierigkeiten behebbar gewesen wären. Es hätte deshalb festgestellt werden müssen, ob der Vertrag zur Zeit der Mitteilung wirksam war. Das Berufungsurteil enthält keine Feststellungen zu der unter den Parteien unstrittenen Frage, ob der Kaufvertrag nach § 1365 BGB der Zustimmung des Ehemanns Schulte bedurfte. Er hat seine Zustimmung am 8. März 1962 schriftlich erklärt. Sie ist nach dem 18. Oktober 1963 dem Grundbuchamt beigebracht worden. Entgegen der von der Beklagten vertretenen Meinung hatte Schulte nicht bereits vor Abschluß des Kaufvertrags durch Vollmachterteilung seine Genehmigung erklärt. Infolgedessen entbehrt die im Hinblick auf den unter Beweis gestellten Vortrag des Klägers in der Berufsungsbeantwortung erfolgte Bemerkung des Berufungsgerichts, eine im Oktober auch nur fernmündlich erfolgte Ausübung des Vorkaufsrechts sei verspätet, eines ausreichenden Grundes. Das Berufungsurteil kann somit nicht bei Bestand bleiben. Es muß aufgehoben und die Sache an das Oberlandesgericht zurückverwiesen werden. Falls sich in der neuen Verhandlung herausstellt, daß der Kaufvertrag zur Zeit der Mitteilung wirksam war, ist die Frage zu prüfen, ob die Mitteilung als ausreichend anzusehen ist. Was mitzuteilen ist, bestimmt sich nach dem Zweck der Anzeige; dem Berechtigten die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu ermöglichen (Soergel/Siebert BGB 9. Aufl. § 510 Rdn. 2). Soll sich der Vorkaufsberechtigte binnen der ihm gesetzten Frist darüber schlüssig werden, ob er von seinem

Recht Gebrauch machen will oder nicht, so muß er auch darüber unterrichtet werden, ob ein wirksamer Kaufabschluß vorliegt, der ihm die Gewißheit, das Grundstück erwerben zu können, bietet. Denn die Entschliebung kann erhebliche Mühen und Kosten verursachen (vgl. RGZ 106, 320, 326). Zwar hat der Vorkaufsberechtigte auch nach der Mitteilung auf eigene Verantwortung zu prüfen, ob der Vorkaufsfall gegeben ist und die Erklärungsfrist damit begonnen hat (vgl. BGHZ 14, 1, 5). Er braucht aber keine Ermittlungen über die Rechtslage hinsichtlich des Kaufvertrags anzustellen. Ihm ist bekanntzugeben, daß ein Kaufvertrag fest abgeschlossen und rechtsgültig zustandegekommen ist (RG WarnRspr. 1928, 243, 244; Soergel/Siebert aaO § 510 Rdn. 2 und 3). Ob die Rücksicht auf Treu und Glauben, wie die Revision meint, erfordert, daß der Vorkaufsverpflichtete dem Vorkaufsberechtigten alle Umstände anzeigt, die die Wirksamkeit des Vertrags betreffen, kann dahingestellt bleiben. Hier hat der Kläger nach dem von einem Notar verfaßten Vertragstext möglicherweise davon ausgehen dürfen, daß "zu diesem Vertrag" (im Gegensatz zu der im folgenden Text angeführten "Umschreibung des Eigentums") bestimmte ("die") behördliche Genehmigungen erforderlich sind und vom Notar eingeholt werden sollen.

Dem Wortlaut des Vertrags mußte der Vorkaufsberechtigte nicht ohne weiteres entnehmen, daß der Notar nur beauftragt worden ist, die zur Umschreibung des Eigentums erforderliche "Genehmigung der Stadt Bo [REDACTED] und des Finanzamts" einzuholen. Der Vorkaufsberechtigte war möglicherweise der Meinung, daß die Vertragspartner den obligatorischen Kaufvertrag und die Eintragung im Grundbuch auseinanderhielten und zu beiden Vorgängen noch um Genehmigungen nach-

zusuchen war, die bei Übersendung der beglaubigten Abschrift des Kaufvertrags am 19. Februar 1962, also 3 Tage nach dem Vertragschluß, noch nicht eingeholt sein konnten. Da nach anerkannter Rechtsprechung die Rücksicht auf Treu und Glauben dem Vorkaufsverpflichteten gebietet, dem Vorkaufsberechtigten die Tatsache einer notwendigen Genehmigung des Vertrags zur Kenntnis zu bringen, wäre zu erwägen, ob die Mitteilung des Verkäufers in einem Fall wie dem vorliegenden auch den Hinweis erfassen muß, daß entgegen dem Vertragstext behördliche Genehmigungen zum Kaufvertrag nicht erforderlich sind.

C. Das Oberlandesgericht wird sich bei der erneuten Prüfung mit der Auslegung des Vertrags vom 3. Dezember 1953 zu befassen und die Rechtswirksamkeit des Vorkaufsrechts zu erörtern haben. Nur wenn das Berufungsgericht wiederum zu der Ansicht gelangen sollte, der Kläger habe das Vorkaufsrecht keinesfalls wirksam ausgeübt, darf die Frage, ob es rechtsgültig begründet worden ist, dahingestellt bleiben.

Dem Oberlandesgericht wird auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen.

Dr. Augustin

Offterdinger

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell

Mattern