

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_129/67

URTEIL

Verkündet am
28. Juni 1968
Hirth,
Justizangestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Toni D [REDACTED] geb. Sch [REDACTED] in
B [REDACTED]-A [REDACTED], A [REDACTED] Str. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juni 1968 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm (Westf) vom 26. April 1967 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger verlangt von der Beklagten auf Grund eines für ihn im Grundbuch von Bochum Band 41 Blatt 2067 in Abteilung II Nr. 3 eingetragenen Vorkaufsrechts, daß die Beklagte seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch zustimme. Wegen des Sachverhalts im einzelnen wird auf das Erkenntnis des Senats vom 3. Juni 1966 - V ZR 116/65 Bezug genommen, durch welches das die Klage abweisende Urteil des Oberlandesgerichts vom 22. April 1965 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen wurde.

In der weiteren mündlichen Verhandlung hat der Kläger seinen bisherigen Klagantrag gestellt. Das Oberlandesgericht hat nach Beweiserhebung das land-

gerichtliche Urteil wiederum abgeändert und die Klage abgewiesen.

Hiergegen hat der Kläger erneut Revision eingelegt, mit der er sein bisheriges Begehren weiterverfolgt. Die Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Oberlandesgericht hat es dahingestellt sein lassen, ob der Kläger das Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt hat. Es meint, er habe es nicht wirksam erworben (vgl. zu diesem Vorgehen des Berufungsgerichts das frühere Urteil des Senats vom 3. Juni 1966 S. 15). In der Eintragung dieses dinglichen Rechts sei auf die Eintragungsbewilligung vom "19. Nov./3. Dez. 1953" Bezug genommen. Gehe man auf sie zurück, dann enthalte die vom 19. November zwar ein eindeutiges Vorkaufsrecht, neben dem noch die Eintragung der Sicherungshypothek bewilligt gewesen sei. Nachdem diese beanstandet und die Zurückweisung beider Anträge für den Fall der Nichtabhilfe in Aussicht gestellt war, sei dann die notarielle Verhandlung vom 3. Dezember 1953 eingereicht worden. In deren § 1 werde für die Hypothek zwar formell von einer "Ergänzung" der Bewilligung gesprochen, tatsächlich habe jedoch eine völlige Neufassung vorgelegen. Der Grund für die auch hier bei der Eintragung erfolgte Doppelbezugnahme (Abt. III Nr. 18) könne auf sich beruhen. Wenn bei dem Vorkaufsrecht, das nunmehr nach Maßgabe des § 3 bewilligt und beantragt gewesen sei, für das auch nicht formell von einer "Ergänzung" der früheren Bewilligung gesprochen werde, sich auch diese



T

Doppelbezugnahme finde, dann sei das irreführend. Während die Bewilligung vom 19. November 1953 das Vorkaufsrecht so, wie es eingetragen sei, decke, sei das bei der vom 3. Dezember 1953 nicht mehr der Fall. Wenn in dieser gesagt werde, daß "zur Sicherung des vorstehenden Ankaufsrechts" Herr H. bewillige "und beantrage ein Vorkaufsrecht einzutragen", dann sei nicht ohne weiteres klar, was damit gesagt sein solle.

Schon früher habe das Berufungsgericht erwogen, daß bei der Verschiedenartigkeit beider Rechte trotz der Verbindung durch die Wendung "zur Sicherheit" an ein Nebeneinander, an eine Ergänzung gedacht gewesen sein könne, bei der der Hinweis auf das Ankaufsrecht nur eine für das Grundbuchamt unerhebliche Motivierung für die Bewilligung eines zusätzlichen Vorkaufsrechts hätte enthalten können. Diese Erwägung habe sich daraus ergeben, daß nach den Vereinbarungen über das obligatorische Ankaufsrecht ein solches zu Lebzeiten des Erblassers nicht sollte geltend gemacht werden können, daß es dem Kläger nur gegenüber den Erben zustehen sollte, die spätestens fünf Jahre nach dem Erbfall zur Veräußerung an den Kläger verpflichtet sein sollten, ohne daß eindeutig klar sei, ob es vom Kläger auch nach fünf Jahren für unbegrenzte Zeit gegen die Erben sollte ausgeübt werden können. Dieses Ankaufsrecht sei nicht (etwa durch Vormerkung) dinglich gesichert worden. Es wäre daher denkbar gewesen, daß der Kläger gegen eine etwaige Vertragsuntreue wenigstens durch ein auch gegenüber dem Dritterwerber wirksames dingliches Vorkaufsrecht zusätzlich hätte gesichert werden sollen, wenn er sich damit auch nicht mehr die etwaigen Vorteile der Preisvereinbarung des Ankaufs hätte verschaffen können.

- 5 -

Die verbindende Wendung "zur Sicherheit" habe aber auch- nachdem in der Zeit vom 19. November bis 3. Dezember 1953 ein Ankaufsrecht besondere Bedeutung gewonnen hatte, wie der Vertrag vom 3. Dezember 1953 zeige - den Sinn haben können, daß zwischen beiden Rechten eine echte Verbindung hergestellt sein sollte, daß tatsächlich das Vorkaufsrecht das andersartige Ankaufsrecht "sichern" sollte, daß man geglaubt habe, mit dem Vorkaufsrecht eine dingliche Sicherung der Ansprüche des Klägers aus dem Ankaufsrecht erreichen und diese auch durch eine Vorkaufsausübung gegenüber einem Dritterwerber durchsetzen zu können, ohne in die von diesem vereinbarten Bedingungen eintreten zu müssen. Durch eine so gedachte und gewollte Vereinbarung hätte man aber dem Vorkaufsrecht einen über den allein zulässigen gesetzlichen Inhalt hinausgehenden Inhalt gegeben, der unzulässig war und das Vorkaufsrecht unwirksam machte.

Daß die damaligen Vertragsbeteiligten unter der Federführung des Notars Dr. M. das letztere gewollt und geglaubt hätten, "zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen" zu können und nicht - wie der Kläger schon früher gemeint habe - rund zehn Jahre später bei der Auslegung ihrer eigenen Vereinbarungen einem Irrtum unterlegen seien, der jedenfalls den Kläger zu falschen Maßnahmen veranlaßt hätte, sei die Überzeugung des Berufungsgerichts. Der beratende Notar Dr. M. habe angenommen, daß auch beim dinglichen Vorkaufsrecht, das zu der begrenzten Zahl von Rechten an einem fremden Grundstück mit gesetzlichem, nicht erweiterungsfähigem Inhalt gehöre, der Dritterwerber aus dem Vertrag verdrängt werden könne, ohne daß der Vorkaufsberechtigte an den vereinbarten Preis gebunden sei, jedenfalls dann, wenn

dieser mit dem Vorkaufsverpflichteten wie hier eine abweichende Ankaufsvereinbarung habe. Diese - irrige - Rechtsvorstellung hätten die Vertragsbeteiligten bei der schon auffälligen Formulierung (zur Sicherung des "vorstehenden Ankaufsrechts" - ein "Vorkaufsrecht") übernommen und beide Rechte nicht sich sinnvoll ergänzen, diese nicht nebeneinander hätten stehen lassen wollen, sondern durch die Koppelung dem Vorkaufsrecht einen unzulässigen Inhalt gegeben.

Das habe der Notar Dr. M., auch wenn er meine, daß das Vorkaufsrecht im Vordergrund gestanden habe, was für den 19. November 1953 sicher zugetroffen habe, bis zum 3. Dezember 1953 aber schon nach der Vertragsfassung eine Änderung erfahren hatte, zweifach bestätigt. Als Zeuge habe er in seiner früheren Aussage eingeräumt, daß er die Zulässigkeit einer **V e r b i n d u n g** des Vorkaufs- mit dem Ankaufsrecht besonders geprüft und die Zulässigkeit in Kommentaren bestätigt gefunden habe. Er habe also - wie das Landgericht - auch beim dinglichen Vorkaufsrecht abändernde Vereinbarungen für zulässig gehalten und sie in der Form der erfolgten Koppelung ersichtlich gewollt. Er sei auch, als der Kläger im April 1962 eine entsprechende Ansicht durch seinen Anwalt habe vertreten lassen, der Berechtigung einer solchen Auslegung des Vertrags von 1953 im Schriftwechsel mit dem Gegenanwalt nicht entgegengetreten. Ganz besonders aufschlußreich sei dann auch unter diesen Umständen die Ansicht des Klägers über den Sinn der 1953 getroffenen Vereinbarung und seine - mit dem Bestehen auf dem Schiedsgutachten - eingenommene Haltung. Diese sei nur von den ihm früher vermittelten Koppelungsvorstellungen des Notars her zu verstehen, da für die Beklagte als Dritter-

werberin der nach Ansicht des Klägers niedrigere "handelsübliche" Preis ganz unerheblich war, der nur im Rahmen eines Ankaufs des Klägers von den Erben Hölling von Interesse hätte sein können, den der Kläger jedoch nicht über den Vorkauf nach § 505 Abs. 2 zum Bestandteil eines Vertrags mit den Erben habe machen können, weil die Beklagte lediglich der uneingeschränkten Vorkaufsausübung hätte zu weichen brauchen, wenn es sich um ein schlichtes Vorkaufsrecht des Klägers gehandelt hätte. Insgesamt sei festzustellen, daß die in der Eintragung in Bezug genommene Bewilligung vom 19. November 1953 das Recht des Klägers nicht trage und daß die vom 3. Dezember 1953 auf ein Recht hinweise, das nicht als dingliches Vorkaufsrecht mit zulässigem, sondern mit unzulässigem Inhalt angesehen werden müsse, das materiell unwirksam sei.

II.

Die Revision wendet sich in der Hauptsache dagegen, daß das Berufungsurteil das Vorkaufsrecht "ausschaltet".

A)1. Sie meint zunächst, das Berufungsgericht habe § 3 des Vertrags vom 3. Dezember 1953 im Wege ergänzender Auslegung unzulässigerweise erweitert. Es könne keinem Zweifel unterliegen, daß die Regelung über das Ankaufsrecht in Absatz 1 des § 3 nicht mit in die Bestimmung in dessen Absatz 2, der vom Vorkaufsrecht handele, aufgenommen worden sei.

Die Rüge ist unbegründet.

Der Tatrichter ist in rechtlich nicht zu beanstandender Weise davon ausgegangen, daß der Vertrag vom 3. Dezember 1953 in § 3 das obligatorische und das dingliche Rechtsgeschäft sowie die Eintragungsbewilligung enthält.

Das Berufungsgericht hat sich mit der Wirksamkeit der Rechtsgeschäfte vom 3. Dezember 1953, insbesondere mit der des dinglichen Rechtsgeschäfts befaßt und hat dabei ohne Rechtsverstoß bedacht, daß ein dingliches Recht zugunsten des Klägers nur entstehen konnte, wenn der wirkliche Wille beider Vertragspartner auf die Schaffung eines dinglichen Vorkaufsrechts im Sinne der §§ 1094 ff BGB gerichtet war, bei dem erweiternde abweichende Vereinbarungen unzulässig sind, aber nicht, wenn er auf die Schaffung eines mit einem Ankaufsrecht "gekoppelten" Vorkaufsrechts gerichtet war. Hierzu hat der Tatrichter unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses der Beweisaufnahme (Bekundung des Zeugen Notar Dr. M. [REDACTED]) nach freier Überzeugung festgestellt (§ 286 ZPO), daß die Vertragspartner Ankaufs- und Vorkaufsrecht (unzulässigerweise) koppeln wollten und sich über ein dingliches Vorkaufsrecht mit diesem Inhalt geeinigt haben. Der Tatrichter hat entgegen der von der Revision vertretenen Ansicht den Vertrag vom 3. Dezember 1953 nicht ausgelegt. Sein Standpunkt, daß eine Auslegung nicht mehr in Betracht kommt, wenn der übereinstimmende Wille der Beteiligten feststeht, unterliegt keinen rechtlichen Be-

denken (vgl. Urteil des Senats vom 11. November 1966 - V ZR 84/65 S. 13).

2. Weiterhin bleibt die Rüge erfolglos, das Berufungsgericht habe aus den späteren falschen Maßnahmen des Klägers und der *R e c h t s a n s i c h t* des Notars Dr. M. einen dem Vertragstext entgegengesetzten Inhalt entnommen. Seine Überzeugung vom vorgenannten (Koppelungs-)Willen der Vertragspartner, und damit des Klägers, durfte sich der Tatrichter auch auf Grund des späteren Verhaltens des Klägers bilden. Die Revision versucht, den Sachverhalt anders zu würdigen als der Tatrichter, und überschreitet damit die ihr verfahrensrechtlich gezogenen Grenzen. Das Oberlandesgericht hat ferner nicht verkannt, daß es für die Auslegung notariell beurkundeter Willenserklärungen zwar nicht in erster Linie auf die Auffassung des Notars, sondern auf den Willen und die Vorstellungen der erklärenden Beteiligten ankommt. Da sich aber eine Verschiedenheit in den beiderseitigen Auffassungen nicht hat feststellen lassen und dem Tatrichter Anhaltspunkte für einen beim Vertragsschluß erkennbaren abweichenden Willen der Vertragspartner gefehlt haben, vermochte er, ohne dadurch gegen Verfahrensvorschriften zu verstoßen, aus der feststellbaren Auffassung des Notars auf eine gleichartige Auffassung der Vertragspartner hinsichtlich ihres erklärten Willens zu schließen (vgl. Urteil des Senats vom 21. Dezember 1960 - V ZR 54/60, WM 1961, 407).

B) Von Rechtsirrtum beeinflusst ist aber die Beur-

teilung des in Abt. II Nr. 3 des Grundbuchs stehenden Eintragungsvermerks durch das Berufungsgericht. In der Eintragung ist auf "die Eintragungsbewilligung vom 19. Nov./3. Dez. 1953" Bezug genommen. Durch diese Bezugnahme ist sowohl die Bewilligung des Vorkaufsrechts vom 19. November 1953 wie auch die Bewilligung in § 3 des Vertrags vom 3. Dezember 1953 Teil der Eintragung geworden (vgl. Urteil des Senats - V ZR 195/62 vom 5. März 1965 S. 8; ferner KG JFG 1, 284 ff). Sie besteht mithin aus einem inhaltlich zulässigen Teil, soweit das Vorkaufsrecht sich auf die Urkunde vom 19. November 1953 gründet. (Auch das Oberlandesgericht nimmt an, daß die Bewilligung "ein eindeutiges Vorkaufsrecht enthält" und das eingetragene Vorkaufsrecht "deckt".) Die Eintragung besteht aber weiterhin aus einem - nach den tatrichterlichen Feststellungen - unzulässigen Teil, soweit im Vermerk auf die Bewilligung vom 3. Dezember 1953 hingewiesen ist. Nach der Rechtsprechung des Senats (vgl. die Urteile vom 20. Mai 1966 - V ZR 182/63, NJW 1966, 1656 = WM 1966, 781 und vom 28. Februar 1968 - V ZR 206/64; vgl. ferner KGJ 43, 223, 224) berührt die inhaltliche Unzulässigkeit eines Teils einer Grundbucheintragung nicht die Zulässigkeit und Wirksamkeit der restlichen Eintragung, wenn diese für sich den wesentlichen Erfordernissen genügt. Die Bedingung ist hier erfüllt. Gegenüber dem Hinweis der Revisionsbeklagten, daß die Eintragung gegen den "Bestimmtheitsgrundsatz" verstößt, ist zu bemerken, daß Zweifel, die sich erst aus der Zusammenhaltung von Eintragungsvermerk und Eintragungsbewilligung ergeben, inhaltliche Unzulässigkeit der ganzen Eintragung nur

dann begründen, wenn sie sich als anderweit unbehebbar darstellen (vgl. Güthe/Triebel GBO 6. Aufl. § 53 Rdn. 28; Meikel/Imhof/Riedel GBO 5. Aufl. § 53 Rdn. 59). Letzteres ist hier, insbesondere angesichts der selbständigen und eindeutigen Eintragungsbewilligung vom 19. November 1953, nicht der Fall (vgl. KG JFG 1, 284, 286). Es ist ferner kein Anhalt dafür vorhanden, daß das Grundbuch hinsichtlich des verbleibenden (zulässigen) Teils der Eintragung jetzt etwa unrichtig ist. Die am 3. Dezember 1953 erklärte Einigung ist, wie auch die Revisionsbeantwortung hervorhebt, unwirksam (vgl. RGZ 104, 122, 123). Infolgedessen ist die der Eintragungsbewilligung vom 19. November 1953 zugrunde liegende Einigung bei Bestand geblieben. Einigung und Eintragung decken sich insoweit.

Unter diesen Umständen bedarf die von der Revision erhobene Rüge, das Berufungsgericht habe § 140 BGB nicht berücksichtigt, schon deshalb keiner Erörterung, weil der Zweck des § 140 BGB, dem auf einen bestimmten wirtschaftlichen Erfolg gerichteten Parteiwillen zum Ziel zu verhelfen, hier bereits erfüllt ist.

C) Hiernach kann das angefochtene Urteil nicht bei Bestand bleiben. Es muß aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Das Oberlandesgericht wird nunmehr nach Maßgabe der im früheren Revisionsurteil vom 3. Juni 1966 S. 12 ff niedergelegten Rechtsauffassung zu entscheiden haben, ob der Kläger das Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt hat. In der

neuen mündlichen Verhandlung wird der Kläger Gelegenheit haben, seine in der Revisionsbegründung vorsorglich geäußerten Bedenken gegen die Ausführungen im Berufungsurteil Seite 7 f dem Oberlandesgericht vorzutragen.

Dem Berufungsgericht wird auch die Entscheidung über die Kosten dieser Revision übertragen.

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Dr. Grell