

Für das Nachschlagewerk.
Nicht für die Amtliche Sammlung

2388 061

BGB § 510 Abs. 1

- a) Die Mitteilung des Verpflichteten oder Dritten an den Vorkaufsberechtigten bedarf - auch gegenüber öffentlichen Körperschaften - keiner Form.
- b) Ist in einer Wohnsiedlungsgenehmigung, die eine Stadt erteilt hat, für die Mitteilung über den Inhalt des Kaufvertrags das Grundstücksamt der Stadt als Adressat bezeichnet, so ist der Leiter des Grundstücksamts damit für die Entgegennahme einer mündlichen Mitteilung zuständig geworden.

BGH, Urt. v. 8. April 1959 - V ZR 136/57 - OLG Schleswig

V. ZR 136/57

Verkündet am 8. April 1959
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Stadt N [REDACTED], vertreten durch den Magistrat, dieser
vertreten durch den Oberbürgermeister,

Klägerin, Berufungsklägerin und Re-
visionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Gastwirt Franz B [REDACTED] in N [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 8. April 1959 unter Mitwirkung des Senatsprä-
sidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Augustin,
Schuster, Dr. Rothe und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats
des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in
Schleswig vom 5. April 1957 wird auf Kosten der Klä-
gerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Durch notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 18. September 1954 kaufte der Beklagte von der Erbengemeinschaft G. zum Preise von 13 949,25 DM das im Grundbuch von N. Band Blatt 05 verzeichnete Grundstück, das im Stadtgebiet von N. belegen ist. Der beurkundende Notar beantragte am 21. September 1954 bei der Klägerin die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz. Diesem Antrag war eine vollständige Abschrift des Kaufvertrages beigelegt. Die Klägerin erteilte unter dem 9. Oktober 1954 die Genehmigung zur Auflassung. In dem Genehmigungsbescheid war der vorgedruckte Satz "Auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 60 des Aufbaugesetzes vom 21. Mai 1949 (GVBl für Schleswig-Holstein Seite 93) wird verzichtet" gestrichen, nicht aber der weiter vorgedruckte Zusatz:

"Sobald der Veräußerungsvertrag rechtsgültig ist, hat der Veräußerer gemäß § 60 des Aufbaugesetzes in Verbindung mit § 510 Abs. 1 BGB der Stadt N. - Grundstücksamt - den Inhalt des mit dem Erwerber geschlossenen Vertrages zur Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes unverzüglich mitzuteilen. Erst mit dem Tage der Vorlegung des rechtsgültigen Vertrages beginnt die Frist gemäß § 510 Abs. 2 BGB zu laufen."

Auf Grund der am 3. November 1954 durch eine im Vertrag entsprechend bevollmächtigte Angestellte des Notars für beide Vertragsparteien erklärten Auflassung wurde der Beklagte am 9. Dezember 1954 im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Unterm 25. November 1954 teilte die Klägerin dem Beklagten mit, sie erwäge die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes nach dem Aufbaugesetz, und bat ihn zu einer Besprechung. Diese fand Ende November 1954 auch statt, eine zweite zwischen dem Beklagten, seinem Sohn einerseits und dem Stadtamtmann C. als dem Leiter des Grundstücksamts



der Klägerin andererseits folgte am 12. Januar 1955. Über das, was bei diesen Besprechungen gesagt wurde, geben die Parteien verschiedene Darstellungen. Der Beklagte trägt vor, er habe durch seinen Sohn der Klägerin am 12. Januar 1955 mitgeteilt, er sei bereits als Eigentümer eingetragen. Die Klägerin will demgegenüber von der Eintragung erst im März 1955 erfahren haben. Stadtamtmann C. habe bei der zweiten Unterredung dem Beklagten vielmehr erklärt, dieser habe noch immer nicht mitgeteilt, ob der Vertrag rechtsgültig geworden sei. Der Stadtamtmann habe dem Beklagten empfohlen, dies umgehend zu veranlassen, und der Beklagte habe auch versprochen, sich deswegen an den Notar zu wenden.

Nachdem sich bereits verschiedene Ausschüsse der Klägerin mit der Frage der Ausübung des Vorkaufsrechtes befaßt hatten, beschloß die Ratsversammlung der Klägerin am 2. Februar 1955 die Ausübung des Vorkaufsrechts. Mit Schreiben vom 9. März 1955, das nur vom Stadtkämmerer unterzeichnet war, erklärte die Klägerin die Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber den Verkäufern G., außerdem aber unter Hinweis auf § 61 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in einem späteren diesmal vom Oberbürgermeister und Stadtkämmerer unter Beifügung des Siegels unterzeichneten Schreiben vom 22. März 1955.

Das Land Schleswig-Holstein hatte mit Schreiben vom 5. Januar 1951 das ihm nach § 60 Abs. 1 des Gesetzes über den Aufbau in den Schleswig-Holsteinischen Gemeinden (Aufbaugesetz) zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht für die im Stadtgebiet von N. liegenden Grundstücke nach Abs. 3 an die Stadt abgetreten mit der Maßgabe, daß zur rechts-

wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts im Einzelfall die Zustimmung der Landesregierung erforderlich sei. Auf eine entsprechende Vorlage der Klägerin erteilte der Sozialminister am 28. Februar 1955 die Zustimmung zur Ausübung des Vorkaufsrechts im gegenwärtigen Fall.

Die Parteien streiten darum, ob die Klägerin das Vorkaufsrecht rechtswirksam, insbesondere rechtzeitig, ausgeübt hat.

Die Klägerin hat im ersten Rechtszug beantragt, den Beklagten zu verurteilen, das Grundstück an sie aufzulassen. Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit ihrer Berufung hat die Klägerin den ursprünglichen Klagantrag nur mehr hilfsweise gestellt. In erster Linie hat sie nunmehr beantragt, den Beklagten zu verurteilen, darein zu willigen, daß die Verkäufer G. der Klägerin das Grundstück auflassen.

Der Beklagte hat noch hilfsweise beantragt, dem Klagantrag nur Zug um Zug gegen Erstattung des Kaufpreises, der Umbaukosten und der Vertrags- und Eintragungskosten stattzugeben.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre Anträge weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Der Beklagte hält die Klageabweisung schon deswegen für gerechtfertigt, weil die Klage nicht schlüssig sei. Das trifft aber nicht zu. Allerdings erklärt § 60 Abs. 5 des Aufbaugesetzes § 1098 Abs. 2 BGB für entsprechend anwendbar, und nach dieser Vorschrift hat das Vorkaufsrecht Dritten, somit dem Beklagten, gegenüber die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes entstandenen Anspruchs auf Übertragung des Eigentums. Die Vorschrift des § 888 BGB sieht weiter nur eine Verpflichtung des Dritten vor, der Eintragung zuzustimmen, die zur Verwirklichung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs erforderlich ist. Im Fall des bereits eingetretenen Eigentumsübergangs auf den Dritten kann jedoch der Vormerkungsberechtigte (die Klägerin) vom Erwerber (dem Beklagten) verlangen, daß er als Eigentümer des Grundstücks der Verfügung des Vormerkungsschuldners (Verkäufer G.), die in der Auflassung besteht, als der Verfügung eines Nichtberechtigten zustimmt (Urteil des Senats vom 4. April 1958 - V ZR 203/56, WN 1958, 968) und die Verfügung dadurch nach § 185 BGB wirksam macht (RGKR BGB 11. Aufl. § 888 Anm. 1).

Jedenfalls ist der Klagehauptanspruch demnach schlüssig.

2. Das Berufungsgericht begründet seine Auffassung, die Klägerin habe die Zweimonatsfrist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes (§ 60 Abs. 5 AufbaUG, § 510 Abs. 2 BGB) veräußt, zunächst damit, daß der Antrag auf Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung mit der Kaufvertragsabschrift bei der Klägerin schon im September 1954 eingegangen sei und

während der Bearbeitung innerhalb der Stadtverwaltung auch dem Grundstücksamt der Klägerin zur Kenntnis gekommen sei. Diese Begründung ist, wie die Revision zutreffend hervorhebt, rechtsirrig und steht in Widerspruch zu der Entscheidung des Senats BGHZ 23, 342, die dem Berufungsgericht bei der Erlassung des Urteils offenbar noch nicht bekannt war. Nach dieser Entscheidung des Senats hat der Vorkaufsverpflichtete den Inhalt des Kaufvertrags, wenn der Vertrag behördlicher Genehmigung bedarf, nach Erteilung der Genehmigung dem Vorkaufsberechtigten mitzuteilen, auch wenn die für die Erteilung der Genehmigung zuständige Behörde eine Dienststelle der Vorkaufsberechtigten Gemeinde ist und diese durch das Genehmigungsverfahren von dem Inhalt des Kaufvertrags bereits Kenntnis erlangt hat. Erst mit dieser Mitteilung nach der Genehmigung beginnt die Zweimonatsfrist zu laufen, da der Vorkaufsberechtigte sein Recht erst ausüben kann, wenn der Kaufvertrag rechtswirksam geworden ist und erst von der Rechtswirksamkeit an die Vertragsteile das Vorkaufsrecht nicht mehr durch Aufhebung des Vertrages beeinträchtigen können (§ 506 BGB; BGHZ 14, 1). Darauf, ob ein Irrtum des Verpflichteten (oder des dritten Erwerbers, hier des Beklagten) über die Entbehrlichkeit jener Mitteilung entschuldbar ist, kommt es nicht an, die Rechtslage wird durch solchen entschuldbaren Irrtum nicht beeinflusst. Im gegenwärtigen Fall hat übrigens auch die Klägerin auf die Notwendigkeit einer Mitteilung ungeachtet der Vorlage zum Zweck der Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung dadurch hingewiesen, daß sie Mitteilung des rechtsgültigen Vertrags verlangte.

3. Das Berufungsgericht hat jedoch seiner Entscheidung eine weitere Begründung gegeben, die das Urteil trägt.

Auf Grund der Beweisaufnahme stellt es fest, daß der Zeuge B [REDACTED], der Sohn des Beklagten, am 12. Januar 1955 dem Zeugen Stadtamtmann C [REDACTED] erklärt habe, der Beklagte sei bereits im Grundbuch als Eigentümer eingetragen und die Frist der Ausübung des Vorkaufsrechts sei inzwischen verstrichen. Das Berufungsgericht stellt weiter fest, der Zeuge C [REDACTED] habe bei seiner Vernehmung vor dem Senat eingeräumt, bei einer ausdrücklichen Mitteilung darüber, daß der Beklagte bereits als Eigentümer eingetragen sei, hätte er angenommen, daß die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts nunmehr zu laufen begonnen habe. Damit habe die Klägerin seit 12. Januar 1955 eine Mitteilung über diejenigen Tatsachen gehabt, erwägt das Berufungsgericht weiter, aus denen sich die unbedingte Verbindlichkeit des Kaufvertrages ergeben habe.

Die Revision greift die Feststellung des Berufungsgerichts, der Zeuge B [REDACTED] habe die Eintragung dem Zeugen C [REDACTED] mitgeteilt, mit einer Rüge aus § 286 ZPO an. Die Klägerin hatte den Notar M [REDACTED], der den Kaufvertrag beurkundet hatte, als Zeugen dafür benannt, daß der Beklagte bei ihm nach dem 12. Januar 1955 wegen der (nochmaligen) Einreichung des Vertrages vorstellig geworden sei. Nach Meinung der Klägerin hätte eine dem Beweisangebot entsprechende Bekundung des Notars der Darstellung des Zeugen B [REDACTED] die Glaubhaftigkeit genommen. Der Notar ist nicht vernommen worden. Er konnte jedoch über den Inhalt der Besprechung vom 12. Januar 1955 nicht aus eigener Wahrnehmung berichten. Die behauptete Vorsprache des Beklagten bei dem Notar war mit der Bekundung des Zeugen B [REDACTED] keineswegs unvereinbar. Es bestand nämlich auch die Möglichkeit, daß der Beklagte nur vorsorglich nochmalige Übersendung

des rechtsgültigen Vertrages an die Klägerin veranlassen wollte. Das Berufungsgericht brauchte daher den Zeugen über die bloße Hilfstatsache nicht zu vernehmen, wenn es ihr, wie anzunehmen, keine Bedeutung beimaß.

Allerdings hat der Zeuge B. dem Leiter des Grundstücksamts der Klägerin nicht ausdrücklich mitgeteilt, daß die Stadt den Kaufvertrag nach dem Wohnsiedlungsgesetz genehmigt habe. Aber die bloße theoretische Möglichkeit, daß das Grundbuchamt pflichtwidrig trotz Fehlens der Wohnsiedlungsgenehmigung unter Verstoß gegen § 20 GBO den Eigentumswechsel eingetragen hätte, war so fernliegend, daß für den Kundigen die Mitteilung der Eintragung zugleich die Mitteilung der ihrer Voraussetzung bindenden Genehmigung in sich schloß. Der Zeuge C. hat diese Schlußfolgerung auch als für ihn zutreffend bestätigt und nur auf eine in Wahrheit aber nicht nötige ausdrückliche (formelle) Mitteilung der Eintragung Gewicht gelegt. Die Zuständigkeit des Zeugen C. zur Entgegennahme der Mitteilung ist zu bejahen, da in der mit der Wohnsiedlungsgenehmigung verbundenen Belehrung das Grundstücksamt der Stadt als Adressat der Mitteilung bezeichnet war und der Zeuge der Leiter dieses Amtes war. Daß in der Belehrung eine (nochmalige) Vorlegung des Vertrages vorgesehen war, steht dem nicht entgegen.

Eine Form für die Mitteilung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, und es kann die Notwendigkeit zu schriftlicher Mitteilung auch nicht, wie die Revision will, daraus abgeleitet werden, daß der Vorkaufsberechtigte eine Behörde ist. Schriftliche Niederlegung einer mündlich gemachten Mitteilung in Form eines Aktenvermerks oder durch

Aufnahme eines Protokolls kann den Erfordernissen der behördlichen Arbeit auch genügen. Der Inhalt des Vertrages war der Klägerin durch die Übersendung einer Abschrift bereits mitgeteilt worden. Es handelte sich also nurmehr darum, daß der Beklagte weiter die Genehmigung dieses schon bekannten Vertrages mitteilte.

Keine Bedenken sind daraus abzuleiten, daß die Feststellung des Berufungsgerichts lediglich dahin geht, der Sohn des Beklagten habe die Eintragung dem Stadtamtmann C. mitgeteilt, während das Berufungsgericht zu der weiteren Bekundung des Zeugen, auch der Beklagte selbst habe erklärt, die Frist sei doch schon längst abgelaufen, er sei ja schon eingetragen, keine Stellung genommen hat. Den Umständen nach gab der Zeuge B., der in Gegenwart des Beklagten sprach und als Helfer in Steuersachen geeignet war, den Vater in einer Rechtssache zu unterstützen, die Erklärung für seinen Vater mit dessen Billigung ab, so daß sie zu werten ist wie eine Erklärung des Beklagten selbst.

Die Revision macht noch geltend, die Mitteilung der Rechtswirksamkeit müsse in der Weise geschehen, daß bei dem anderen Teil auch die Vorstellung von der rechtlichen Bedeutung dieser Angaben erweckt werde (richtig: daß die Mitteilung dazu geeignet sein müsse, jene Vorstellung zu erwecken, unabhängig davon, ob sie tatsächlich erweckt wird). Eine nur beiläufig im Zusammenhang mit anderen Angelegenheiten gemachte Mitteilung genügt in der Tat nicht (RG WarnRspr 1930 Nr. 8). Bei der Unterredung vom 12. Januar 1955 handelte es sich aber gerade um das Vorkaufsrecht, und nach der Feststellung des Berufungsgerichts hat der Zeuge B. sogar die Frist im Zusammenhang mit der Erklärung über die Ein-

tragung erwähnt, wenn auch unter Bekundung der rechtsirri-
gen Ansicht, die Frist sei schon abgelaufen. Ein deutliche-
rer Hinweis war nicht zu verlangen.

4. Begann nach dem oben Gesagten die Zweimonatsfrist
mit der Mitteilung der Eintragung des Beklagten im Grund-
buch gegen die Klägerin zu laufen, so war, wie das Beru-
fungsgericht richtig folgert, nur die Erklärung der Kläge-
rin vom 9. März 1955, sie übe das Vorkaufsrecht aus, noch
rechtzeitig. Dieses Schreiben, führt das Berufungsgericht
aber weiter aus, habe nicht den in § 61 Abs. 2 der Gemeinde-
ordnung für Schleswig-Holstein vom 24. Januar 1950 (GVBl
S. 25) vorgeschriebenen Form entsprochen. Nach dieser Vor-
schrift sind Erklärungen, durch die die Stadt verpflichtet
werden soll, nur rechtsverbindlich, wenn sie vom Bürgermei-
ster und einem Mitglied des Magistrats handschriftlich un-
terzeichnet und mit dem Stadtsiegel versehen sind. Da das
Berufungsgericht die Unwirksamkeit der Vorkaufsrechtsaus-
übung vom 9. März 1955 auf Grund der nur in seinem Bezirk
geltenden Gemeindeordnung feststellt, ist diese Unwirksam-
keit in diesem Rechtszug nach § 562 ZPO ohne sachliche Prü-
fung der Entscheidung zugrunde zu legen.

5. Hat nach alledem die Klägerin die Frist für die
Ausübung des Vorkaufsrechts versäumt, so steht ihr auch ge-
gen den Beklagten kein Anspruch auf Zustimmung zur Auf-

lassung durch die Verkäufer und erst recht kein Anspruch auf Auflassung durch den Beklagten selbst zu. Die Revision ist somit unbegründet. Sie war mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche
Rothe

Dr. Augustin

Schuster
Mattern