

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 137/85

URTEIL

Verkündet am: 18. Dezember 1986

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Franz B [REDACTED], I [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED],
2. Dr. Hans H [REDACTED], K [REDACTED]gasse [REDACTED], D [REDACTED],
3. Josef S [REDACTED] S [REDACTED], M [REDACTED] I [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter zu 1: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -
- Prozeßbevollmächtigter zu 2 und 3: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

P [REDACTED]-S [REDACTED]-T [REDACTED] AG, gesetzlich vertreten
durch den Vorstand Friedrich S [REDACTED], Richard D [REDACTED],
Dr. Peter Kreuzpaintner und Siegfried S [REDACTED], H [REDACTED]-
straße [REDACTED], M [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. November 1986 durch die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

1. Auf die Revisionen der Beklagten wird das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 6. Mai 1985 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als
 - a) der Beklagte zu 1 auf den Hauptantrag verurteilt worden ist, die Erklärungen der vollmachtlosen Vertreterin Gertrud K. in der Urkunde des Notars Ernst M. in M. vom 17. August 1983 (UR Nr. M./83) zu genehmigen,
 - b) die Beklagten zu 2 und 3 verurteilt worden sind, das Grundstück herauszugeben und der Eintragung der Klägerin als Eigentümerin in das Grundbuch zuzustimmen.
2. a) Im Umfang der Aufhebung bleibt die Klage abgewiesen. Insoweit wird die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.
 - b) Auf den Hilfsantrag der Klägerin wird der Beklagte zu 1 verurteilt, das im Grundbuch des Amtsgerichts D. für D. Band Blatt 44 verzeichnete Grundstück (Gemarkung D. Flurstück 8) an die Klägerin aufzulassen und deren Eintragung als Eigentümerin in das Grundbuch zu bewilligen.
3. Im übrigen werden die Revisionen zurückgewiesen.

4. Von den Gerichtskosten des gesamten Rechtsstreits tragen die Klägerin ein Viertel, der Beklagte zu 1 die Hälfte und die Beklagten zu 2 und 3 je ein Achtel.

Die außergerichtlichen Kosten werden wie folgt verteilt:

Die Klägerin trägt ein Viertel ihrer eigenen und die Hälfte der Kosten der Beklagten zu 2 und 3.

Der Beklagte zu 1 trägt seine eigenen Kosten voll und die Hälfte der Kosten der Klägerin.

Die Beklagten zu 2 und 3 tragen je ein Achtel der Kosten der Klägerin und die Hälfte ihrer eigenen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin hatte sich in einem notariellen Kaufvertrag vom 3. Mai 1983, durch den sie ihr Anwesen K [REDACTED] A [REDACTED]-Straße [REDACTED] in D [REDACTED] (Gaststätte H [REDACTED]) zum Preise von 1 480 000 DM an den Beklagten zu 1 verkaufte, für den ersten Verkaufsfall durch den Beklagten zu 1 ein dingliches Vorkaufsrecht einräumen lassen, das nur binnen einem Monat nach Zugang der Mitteilung über den Abschluß des Kaufvertrages mit einem Dritten ausgeübt werden konnte; das Vorkaufsrecht wurde am 10. Juni 1983 in das Grundbuch eingetragen.



Durch notariellen Vertrag vom 23. Juni 1983 veräußerte der Beklagte zu 1 mit Zustimmung seiner Ehefrau das Anwesen für 1 563 000 DM an die Beklagten zu 2 und 3. Der Kaufpreis sollte zehn Tage nach Eintritt bestimmter Voraussetzungen (u.a. Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Erklärung der Kreis- und Stadtparkasse Dachau-Indersdorf, daß deren Grundschuld nicht mehr für Verbindlichkeiten des Veräußerers hafte) fällig sein. Der beurkundende Notar sollte den Beteiligten das Vorliegen dieser Voraussetzungen mitteilen. Am 1. Juli 1983 ging der Besitz auf die Beklagten zu 2 und 3 über (Ziffer IV des Vertrages). § XXI des Vertrages lautet:

"Der Vertragsgrundbesitz ist ab 9.7.1983 verpachtet. Das Pachtverhältnis ist dem Erwerber bekannt. Die Vertragsteile sind sich darüber einig, daß der Erwerber hiermit in diesen Pachtvertrag eintritt und sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Pachtvertrag, die Verpflichtungen schuldbefreiend an Stelle des Veräußerers, übernimmt."

Der hierzu bevollmächtigte Notar übersandte der Klägerin eine Abschrift des Kaufvertrages, die am 29. Juni 1983 einging. An die Anschrift des Beklagten zu 1 in D[REDACTED] richtete die Klägerin am 26. Juli 1983 ein Schreiben, das dort am 28. Juli 1983 einging und folgenden Wortlaut hat:

"Unter Bezugnahme auf die durch Herrn Notar K[REDACTED] an uns gerichtete Anfrage erklären wir hiermit

die Ausübung des uns zustehenden
Vorkaufsrechts.

Dem Notariat übermitteln wir eine Kopie dieses Schreibens zur Kenntnis sowie mit der Bitte, den durch unsere Erklärung veranlaßten Beurkundungstermin noch etwas aufzuschieben, da zwischen Herrn Dr. H[REDACTED] und uns Verhandlungen über eine evtl. Nichtausübung des Vorkaufsrechts bzw. einen Widerruf der vorliegenden Erklärung geführt werden."

An die Anschrift des Beklagten zu 1 in M■■■■■ schickte die Klägerin eine Kopie mit folgendem Begleitschreiben vom 27. Juli 1983:

"Anbei übermitteln wir Ihnen an die von uns festgestellte neue Adresse eine Kopie der am 26.7.1983 zunächst an Ihre im Kaufvertrag vermerkte Anschrift gerichtete Erklärung über die Ausübung unseres Vorkaufsrechts."

Diese Sendung hat der Beklagte zu 1 am 29. Juli 1983 erhalten.

Mit Schreiben vom 1. August 1983 erklärte die Klägerin dem Beklagten zu 1 wiederum die Ausübung ihres Vorkaufsrechts; sie setzte hinzu, die Erklärung werde bedingungslos und unwiderruflich abgegeben.

Unter dem 5. August 1983 forderte sie den Beklagten zu 1 auf, am 17. August 1983 vor dem Notar die Auflassung zu erklären. Der Beklagte zu 1 erwiderte, er könne den Termin nicht wahrnehmen und werde sich anwaltlich beraten lassen, ob die Klägerin Rückgabe verlangen könne.

In notarieller Urkunde vom 17. August 1983 erklärten die Klägerin und für den Beklagten zu 1 eine vollmachtlose Vertreterin die Auflassung; die Vertreterin bewilligte zudem die Eintragung der Klägerin in das Grundbuch. Der Beklagte zu 1 hat die Genehmigung nicht erteilt.

Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin vom Beklagten zu 1 die Genehmigung der Erklärungen der vollmachtlosen Vertreterin, hilfsweise Auflassung und Zustimmung zur Umschreibung im Grundbuch, verlangt. Von den Beklagten zu 2 und 3 begehrt sie Herausgabe des Grundstücks, Zustim-

mung zu ihrer, der Klägerin, Eintragung als Eigentümerin in das Grundbuch und Löschungsbewilligung für die eingetragene Auflassungsvormerkung.

Die Beklagten haben die Auffassung vertreten, die Erklärung vom 26. Juli 1983 sei mehrdeutig und stelle keine wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts dar; die Klägerin habe die Erklärung nur als Druckmittel benutzt, um von den Beklagten zu 2 und 3 rechtswidrige Vorteile zu erlangen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben.

Gegen das Berufungsurteil haben sowohl der Beklagte zu 1 als auch die Beklagten zu 2 und 3 Revision eingelegt; sie verfolgen das Ziel der Klageabweisung weiter. Die Klägerin beantragt, die Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat in dem Schreiben der Klägerin vom 26. Juli 1983 die vorbehaltlose Ausübung des Vorkaufsrechts erblickt. Es hat auch nicht den Standpunkt der Beklagten geteilt, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts wegen Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) nichtig oder wegen Verstoßes gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) unwirksam sei. Es hat den Beklagten zu 1 deshalb nach dem Hauptantrag für verpflichtet gehalten, die Erklärungen der vollmachtlosen Vertreterin zu genehmigen. Ein Leistungsverweigerungsrecht des Beklagten zu 1 (§ 320 Abs. 1, § 273 Abs. 1 BGB) hat es

verneint, da der Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises noch nicht fällig sei.

II.

A) Zur Revision des Beklagten zu 1

1. Der Hauptanspruch auf Genehmigung der Erklärungen der vollmachtlosen Vertreterin ist unbegründet.

Nach dem Tatbestand des landgerichtlichen Urteils, auf den das Berufungsurteil zur Ergänzung des Sachverhalts ausdrücklich Bezug nimmt und der Beweis für das mündliche Parteivorbringen erbringt (§ 314 ZPO), hat der Beklagte zu 1 die Genehmigung der in seinem Namen ohne Vertretungsmacht abgegebenen Erklärungen verweigert. Damit sind die von der vollmachtlosen Vertreterin für ihn abgegebenen Erklärungen endgültig unwirksam geworden (§ 177 Abs. 2, § 182 Abs. 1 BGB; BGHZ 13, 179, 187). Für eine Genehmigung ist daher kein Raum mehr.

Die Revision des Beklagten zu 1 hat mithin insoweit Erfolg.

2. Die Klage ist jedoch nach dem Hilfsantrag auf Auflassung und Zustimmung zur Umschreibung im Grundbuch begründet. Das Revisionsgericht kann über diesen Anspruch selbst entscheiden, da das Sachverhältnis insoweit festgestellt und danach die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Der Anspruch ergibt sich aus § 1098 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 505 Abs. 1 und 2 und § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB.

a) Die Revision erblickt einen Rechtsfehler darin, daß das Berufungsgericht das Schreiben vom 26. Juli 1983 für eindeutig gehalten hat. Diese Rüge kann dem Rechtsmittel schon deswegen nicht zum Erfolg verhelfen, weil dennoch in dem Berufungsurteil "wegen der verkürzten Wiedergabe des Verhandlungsgegenstands im zweiten Absatz des Schreibens, die bei oberflächlicher Betrachtung zu Mißverständnissen führen kann", davon ausgegangen wird, "daß Zweifel am Erklärungsinhalt möglich sind, das Schreiben vom 26.7.1983 deshalb auslegungsbedürftig ist". Da das Berufungsgericht im folgenden das Schreiben tatsächlich ausgelegt hat, beruht das angefochtene Urteil nicht auf der Annahme, das Schreiben sei eindeutig (und einer Auslegung daher nicht zugänglich).

b) Daß das Berufungsgericht das Schreiben vom 26. Juli 1983 für eindeutig gehalten und dennoch ausgelegt hat, ist entgegen der Ansicht der Revision schon deshalb nicht zu beanstanden, weil es den Beklagten zu 1, der das Schreiben ebenfalls für auslegungsbedürftig hält, nicht beschwert.

c) Fehl geht die Revisionsrüge, die Ausübung eines Vorkaufsrechts müsse "eindeutig" erklärt werden. Auch für die Ausübung von Gestaltungsrechten gilt der Auslegungsgrundsatz des § 133 BGB. Aus der von der Revision angeführten Entscheidung BGHZ 32, 375, 383 ergibt sich nichts anderes. Darin hat der Senat lediglich ausgesprochen, daß Gestaltungsrechte "die Rechtslage eindeutig klären" müssen und daher keine Bedingung vertragen. Dies steht aber einer Auslegung der Willenserklärung nicht entgegen.

d) Entgegen der Ansicht der Revision ist die Auslegung, die das Berufungsgericht dem Schreiben vom 26. Juli 1983 gegeben hat, möglich. Sie verletzt weder Auslegungs-

grundsätze noch Denkgesetze; auch zeigt die Revision keinen überangenen entscheidungserheblichen Auslegungstoff auf.

aa) Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Das Schreiben enthalte in seinem ersten Satz die eindeutige, durch Einrücken hervorgehobene Erklärung der "Ausübung des (uns zustehenden) Vorkaufsrechts". Der zweite Absatz schränke die Erklärung nicht ein, denn er enthalte keine Willenserklärung, sondern nur eine Unterrichtung des Beklagten zu 1 darüber, daß die Klägerin dem Notariat eine Kopie mit der Bitte übermittele, den durch ihre Erklärung veranlaßten Beurkundungstermin im Hinblick auf Verhandlungen mit dem Beklagten zu 2 noch etwas aufzuschieben. Nach Wortlaut, Aufbau und optischem Eindruck des Schreibens könne dies nicht als Einschränkung oder Vorbehalt verstanden werden, da eine Verknüpfung der beiden Absätze nicht ersichtlich sei. Der Hinweis auf Verhandlungen "über eine evtl. Nichtausübung des Vorkaufsrechts bzw. einen Widerruf der vorliegenden Erklärung" bedeute bei genauem Lesen und richtigem sprachlichen Verständnis keinen Widerspruch; denn bis zur Abgabe der Erklärung sei über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts verhandelt worden, danach hätten sich Verhandlungen nur noch auf den "Widerruf" richten können. Durch die stichwortartige Verkürzung sei der Gegenstand der Verhandlungen allerdings möglicherweise mißverständlich angegeben. Nach dem objektiven Erklärungswert unter Berücksichtigung seiner Verständnismöglichkeiten habe der Beklagte zu 1 die Erklärung der Klägerin als uneingeschränkte, vorbehaltlose Ausübung des Vorkaufsrechts verstehen müssen. Mögliche Zweifel hätten zum einen durch die "Zustellung des Schreibens (Einschreibens) mit Rückschein", die auf dessen besondere Bedeutung hingewiesen

habe, zum anderen durch das weitere Schreiben der Klägerin vom 27. Juli 1983, das ebenfalls durch Einschreiben gegen Rückschein zugestellt worden sei, beseitigt werden müssen. Die nochmalige Ausübungserklärung vom 1. August 1983 deute zwar darauf hin, daß der Klägerin - nachträglich - Zweifel an der Wirksamkeit der vorangegangenen Erklärung gekommen seien, doch seien die zugrundeliegenden Überlegungen der Klägerin im einzelnen für den Beklagten zu 1 nicht erkennbar geworden und hätten daher keine Zweifel gerechtfertigt, ob die Erklärung vom 26. Juli 1983 ernsthaft gewollt gewesen sei. Der Beklagte habe auch erkennen müssen, daß die Klägerin an der Erhaltung einer wichtigen Getränkeabsatzstelle interessiert gewesen sei und die alsbaldige Weiterveräußerung des Gasthofes an die Beklagten zu 2 und 3 als branchenfremde Personen nicht hinnehmen würde.

bb) Entgegen der Ansicht der Revision hat sich das Berufungsgericht bei der Auslegung mithin nicht auf den Wortlaut des Schreibens vom 26. Juli 1983 beschränkt, sondern hat auch die Begleitumstände einschließlich des späteren Verhaltens der Klägerin und die Interessenlage in mindestens vertretbarer Weise gewürdigt.

Es trifft zwar zu, daß im Berufungsurteil der Inhalt eines unter Beweis gestellten Telefongesprächs nicht vollständig wiedergegeben ist (BU 16 Abs. 2). Danach ist offengelassen, "ob der Beklagte zu 1) am 29.7.1983 telefonisch bei der Klägerin den Kaufpreis verlangt und dabei die Antwort erhalten hat, das sei noch nicht entschieden, die Klägerin habe noch Zeit". Da der Kaufpreis nach dem Vertrag vom 23. Juni 1983 noch nicht fällig gewesen sei, erlaube, so das Berufungsgericht, die Antwort der Klägerin keine Rückschlüsse dahin, daß die Klägerin mit ihrem vorangegangenen Schreiben vom 26. und 27. Juli 1983 ihr Vorkaufs-

recht nicht verbindlich habe ausüben wollen. Daran würde sich auch dann nichts ändern, wenn sie, wie die Revision als übergangen rügt, erklärt hätte: "Wir haben Zeit bis zum 3. August 1983". Denn dieser Stichtag stellt ohnehin keinen ersichtlichen Bezug her und stützt daher weder die Deutung des Berufungsgerichts (Fälligkeit des Kaufpreises) noch die des Beklagten zu 1 (Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts).

Auch wenn die weitere Feststellung des Berufungsgerichts, daß der Beklagte zu 1 das Schreiben vom 26. Juli 1983 tatsächlich als vorbehaltlose Ausübung des Vorkaufsrechts verstanden habe, rechtsfehlerhaft getroffen worden sein sollte, wäre dies unerheblich; denn entscheidend ist - abgesehen vom Falle übereinstimmenden Verständnisses der Parteien - nicht das Verständnis des Beklagten zu 1 als des Erklärungsempfängers, sondern der objektive Sinn der Erklärung. Den Sinngehalt des Schreibens aber hat das Berufungsgericht vor dem Empfängerhorizont des Beklagten rechtsfehlerfrei als vorbehaltlose Ausübung des Vorkaufsrechts ermittelt.

Mit ihren weiteren Rügen versucht die Revision lediglich, die tatrichterliche Auslegung durch ihre eigene zu ersetzen. Das ist revisionsrechtlich unzulässig (vgl. § 561 Abs. 2 ZPO).

e) Die Revision stellt zur Nachprüfung, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Klägerin entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht wegen Verstoßes gegen §§ 138, 242 BGB unwirksam ist. Sie meint, mangels gegenteiliger Feststellungen sei revisionsrechtlich entsprechend dem Vortrag der Beklagten davon auszugehen, daß die Bedingungen für die Nichtausübung des Vorkaufsrechts, welche

die Klägerin den Beklagten zu 2 und 3 angeboten habe, für diese eine wirtschaftliche Knebelung bedeutet hätten und unzumutbar gewesen seien; die Klägerin habe u.a. versucht, eine zwanzigjährige, teilweise sogar eine zeitlich unbegrenzte Bezugsbindung für Bier durchzusetzen. Nach Ansicht der Revision handelt derjenige, der seine Rechtsposition (Vorkaufsrecht) in dieser Weise mißbrauche, bei der Ausübung des Rechts selbst sittenwidrig.

Im Gegensatz dazu hat das Berufungsgericht allein darauf abgestellt, daß die Klägerin gegenüber dem Beklagten zu 1 als dem Vorkaufsverpflichteten das Vorkaufsrecht nicht als Druckmittel benutzt habe: Sie habe weder versucht, vom Beklagten zu 1 Vermögensvorteile zu erhalten, noch habe sie ihn veranlaßt, in ihrem Sinne auf die Beklagten zu 2 und 3 einzuwirken. Auf die Entscheidungsfreiheit des Beklagten zu 1 habe sie keinen Einfluß genommen.

Diese Beurteilung läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen. Die Frage, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts sitten- oder treuwidrig und daher unwirksam ist, beurteilt sich grundsätzlich nach dem Verhältnis zwischen der Klägerin als Vorkaufsberechtigter und dem Beklagten zu 1 als Vorkaufsverpflichtetem. Der Vorkaufsberechtigte braucht kein besonderes, schützenswertes Interesse an der Ausübung des Vorkaufsrechts darzulegen und gegebenenfalls nachzuweisen. Benutzt er das Vorkaufsrecht als Druckmittel gegenüber Dritten, insbesondere gegenüber den Erstkäufern (Beklagte zu 2 und 3), so mögen diese im Einzelfall gemäß § 826 BGB hieraus Schadensersatzansprüche oder Abwehrrechte herleiten können; auf die Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts aber hat dies keinen Einfluß. Im übrigen hätte die Klägerin mit der Ausübung des Vorkaufsrechts dann neue Verhältnisse geschaffen und das Druckmittel gerade aus

der Hand gegeben. Auch deshalb kommt eine Unwirksamkeit der Erklärung gemäß §§ 138, 242 BGB nicht in Betracht.

f) Die Revision stellt zur Nachprüfung, ob der Kaufvertrag vom 23. Juni 1983 wegen Verstoßes gegen § 313 Satz 1 BGB nichtig (und die Ausübung des Vorkaufsrechts deshalb ins Leere gegangen) sei: Im Zusammenhang mit der Gaststätten- und Grundstücksveräußerung an die Beklagten zu 2 und 3 sei dem Beklagten zu 1 als weitere Gegenleistung ein Anstellungsvertrag formfrei zugesagt worden.

Dieser Hinweis geht fehl. Der als übergangen gerügte Vortrag stammt nicht von den Beklagten, sondern von der Klägerin. Er enthält auch weder die Behauptung noch einen Beweisantritt dafür, daß Kauf- und Anstellungsvertrag eine rechtliche Einheit bilden, d.h. "miteinander stehen und fallen" sollten (vgl. zu dieser Voraussetzung umfassender Beurkundungspflicht etwa Senatsurteil vom 27. Oktober 1982, V ZR 136/81, NJW 1983, 565 m.w.N.).

g) Auch die Rügen zur Einrede des nicht erfüllten Vertrages sind unbegründet.

Das Berufungsgericht verneint die Fälligkeit des Kaufpreises mit der Begründung, bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung habe keine eindeutige Erklärung der Kreis- und Stadtparkasse Dachau-Indersdorf vorgelegen, daß die eingetragene Buchgrundschuld in Höhe von 1 200 000 DM nicht mehr für Verbindlichkeiten des Beklagten zu 1 hafte: In dem an die Beklagten zu 2 und 3 gerichteten Schreiben der Sparkasse vom 17. Januar 1984 (Anlage zu Bl. 142-146 d.A.) sei lediglich bestätigt worden, daß die Grundschuld nicht mehr für "Forderungen" des Beklagten zu 1 (statt für dessen Verbindlichkeiten) hafte. Das Schreiben der Sparkasse an den Beklagten zu 3 vom 11. März 1985, das im Verhandlungs-

termin vom gleichen Tage übergeben worden sei, habe ein Schreiben vom 8. Juli 1983 (vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts) wiedergegeben, mit dem dem Beklagten zu 3 bestätigt worden sei, "daß die seinerzeit zu unseren Gunsten eingetragene Grundschuld zu DM 1.200.000,00 künftig nicht mehr für Verbindlichkeiten der Ehegatten Franz und Olga B. (Beklagter zu 1 und dessen Ehefrau) haftet". Auch damit sei nicht klargestellt worden, daß die Grundschuld inzwischen tatsächlich nicht mehr für Verbindlichkeiten des Beklagten zu 1 hafte.

Die Revision rügt zum einen in unzulässiger Weise die tatrichterliche Würdigung. Zum anderen bemängelt sie Übergehung einer mit Schriftsatz vom 12. April 1985 zu den Gerichtsakten übersandten Bestätigung der Kreis- und Stadtsparkasse D. - I. vom 10. April 1985. Diesen Schriftsatz hat das Berufungsgericht aber zurückgewiesen, weil er nicht nachgelassen war. Daß das Berufungsgericht die mündliche Verhandlung nicht noch einmal eröffnet hat, wird von der Revision nicht gerügt.

B) Zur Revision der Beklagten zu 2 und 3

1. Der Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks könnte sich allenfalls aus § 1100 BGB ergeben, wo er vorausgesetzt und näher geregelt ist (vgl. BGH Urt. v. 31. Januar 1964, V ZR 28/62, WM 1964, 298, 299 m.w.N.; BGHZ 75, 288, 293; differenzierend BGB-RGRK/Rothe 12. Aufl. § 1098 Rdn. 12 sowie § 1100 Rdn. 2 und 7; Gursky, JR 1984, 3, 6; vgl. auch Staudinger/Mayer-Maly, BGB 12. Aufl. § 1098 Rdn. 17; Erman/Ronke, BGB 7. Aufl. § 1098 Rdn. 5). Er würde aber mindestens voraussetzen, daß die Beklagten zu 2 und 3 unmittelbare oder mittelbare (vgl. BGHZ 53, 29 ff) Besitzer wären.

Das aber ist nach dem eigenen Vortrag der Klägerin nicht ersichtlich.

a) Unmittelbare Besitzer sind die Beklagten zu 2 und 3 nicht, denn das Grundstück ist seit dem 9. Juli 1983 verpachtet (vgl. Nr. XXI des Kaufvertrages vom 23. Juni 1983 - Anlage K 3 zur Klageschrift, vgl. auch Seite 4 des landgerichtlichen Urteils - sowie Pachtvertrag vom 9. Juli 1983 zwischen dem Beklagten zu 1 einerseits und Waltraud Hank/Erich Beer andererseits - Anlage K 7 zur Klageschrift).

Mittelbare Besitzer sind sie ebenfalls nicht, denn gemäß seiner Nr. XX ist der Kaufvertrag vom 23. Juni 1983 "aufgelöst ..., sobald die Vorkaufsberechtigte (Klägerin) rechtswirksam von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat". Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts und der damit verbundenen Auflösung des Kaufvertrages vom 23. Juni 1983 ist auch der in diesem Vertrag vereinbarte Eintritt der Beklagten zu 2 und 3 in den Pachtvertrag hinfällig geworden. Damit fehlt es an einem Besitzmittlungsverhältnis zwischen den Pächtern (Hank/Beer) und den Beklagten zu 2 und 3, die deshalb für die Herausgabeklage nicht passiv legitimiert sind.

b) Die Rügen gegen die Würdigung des Berufungsgerichts, daß die Klägerin ihr Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt habe, sind unbegründet.

Insoweit kann zunächst auf die Ausführungen zur Revision des Beklagten zu 1 (s.o. A 2 a-d) verwiesen werden. Ergänzend gilt folgendes:

aa) Auch wenn im Absatz 2 des Schreibens vom 26. Juli 1983 alternativ von einer "evtl. Nichtausübung des Vorkaufsrechts" die Rede ist, durfte der Beklagte zu 1 nicht davon

ausgehen, daß mit diesem Schreiben das Vorkaufsrecht selbst noch nicht ausgeübt werden sollte. Das Berufungsgericht hat sich mit dieser Frage befaßt. Es hat die Auflösung des scheinbaren Widerspruchs darin gesehen, daß bis zur Abgabe der Erklärung zwischen den Parteien über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts verhandelt worden sei, daß aber nach Abgabe der Erklärung Verhandlungsgegenstand nur noch deren - in dem Schreiben ebenfalls erwähnter - "Widerruf" sein konnte (vgl. hierzu auch oben A 2 d, aa). Diese Deutung ist möglich.

bb) Einen Verstoß des Berufungsgerichts gegen Denkgesetze kann die Revision auch nicht mit dem Hinweis darauf dartun, das Schreiben der Klägerin vom 1. August 1983 trage die Überschrift "Ausübung, Vorkaufsrecht" und der Text laute: "Die P[REDACTED]-S[REDACTED]-T[REDACTED] AG (Klägerin) erklärt hiermit die Ausübung ihres Vorkaufsrechts ...". Zum einen ist die - von der Revision vorgenommene - Unterstreichung in dem Schreiben nicht vorhanden (vgl. Anlage K 9 zur Klageschrift). Zum anderen hat das Berufungsgericht die Fassung des Schreibens vertretbar damit erklärt, daß der Klägerin nachträglich Zweifel über die Wirksamkeit ihrer Erklärung vom 26. Juli 1983 gekommen seien (vgl. dazu auch oben A 2 d aa).

cc) Wie der Revision zuzugeben ist, wäre der objektive Erklärungswert des Schreibens vom 26. Juli 1983 unerheblich, wenn nicht nur der Beklagte zu 1, sondern auch die Klägerin (durch ihre Organe) das Schreiben nicht als Ausübung des Vorkaufsrechts angesehen hätten. Daß die Organe der Klägerin im Schreiben vom 26. Juli 1983 keine wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts erblickt hatten, hat der Beklagte zu 1 im (erstinstanzlichen) Schriftsatz vom 7. November 1983, Seite 6 unter Beweis gestellt. In der Beru-

fungserwiderung (Seite 4) haben die Beklagten zu 2 und 3 hierzu ohne eigenen Beweisantritt ausgeführt: "Es ist unter Beweis gestellt, daß die Vertreter der Klägerin in den Besprechungen in der letzten Juliwoche die Erklärung vom 26.07.83 selbst als unwirksam bezeichneten". Am Ende dieses Schriftsatzes haben sie ergänzend nur auf ihren eigenen "Vortrag einschließlich der Beweisangebote in I. Instanz" Bezug genommen und diesen "zum Gegenstand ihres Vorbringens im Berufungsverfahren" gemacht. Das Berufungsgericht brauchte diesem Vortrag daher nicht nachzugehen.

Die insoweit erhobene Revisionsrüge aus § 139 ZPO ist unbegründet. Von seinem Standpunkt aus brauchte das Berufungsgericht einen Beweisantritt nicht anzuregen, weil es der Aussage der Zeugin Hilla Z. [REDACTED] entnommen hat, daß der Beklagte zu 1 das Schreiben als (uneingeschränkte) Ausübung des Vorkaufsrechts verstanden habe (BU 13 Abs. 2/BU 14). Die gegen diese Beweiswürdigung erhobene Revisionsrüge ist im Rahmen der Rüge aus § 139 ZPO unbeachtlich, weil das Berufungsgericht sein Fragerecht nur vom Boden seiner gewonnenen Überzeugung ausüben konnte.

Selbständig nach § 286 ZPO kann die Rüge der Revision ebenfalls nicht zum Erfolg verhelfen, weil es - abgesehen von dem nicht bewiesenen Ausnahmefall übereinstimmenden Verständnisses der Parteien - nicht auf das tatsächliche Verständnis des Erklärungsempfängers, sondern auf den objektiven Erklärungswert der abgegebenen Erklärung - hier des Schreibens vom 26. Juli 1983 - ankommt.

dd) Die weiteren Revisionsrügen laufen auf eine - revisionsrechtlich unzulässige - eigene Auslegung des Schreibens anstelle derjenigen des Berufungsgerichts hinaus.

c) Hilfsweise rügt die Revision, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts gegen die §§ 138 Abs. 1, 242 BGB verstoße. Sie räumt zwar ein, daß der Vorkaufsberechtigte die Ausübung des Vorkaufsrechts grundsätzlich nicht zu "legitimieren" brauche; sie meint aber, etwas anderes gelte, wenn er - wie hier - durch die Aufnahme von Verhandlungen mit dem Dritten zu erkennen gegeben habe, daß er die Weiterveräußerung hinnehmen wolle, sie aber zum Anlaß nehme, zu seinen Gunsten Bedingungen durchzusetzen, die er mit dem vorangegangenen Verkauf nicht habe verwirklichen können. Die Revision verweist auf - im Berufungsurteil als wahr unterstellten - Vortrag, wonach die Forderungen der Klägerin in ihrer Summierung auf eine sittenwidrige Knebelung der Beklagten zu 2 und 3 gezielt hätten.

Auch diese Rüge ist unbegründet. Selbst wenn die Klägerin die Beklagten zu 2 und 3 in sittenwidriger Weise unter Druck gesetzt haben sollte, würde dies hier an der Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem Beklagten zu 1 nichts ändern (vgl. oben A 2 e). Daß schon allein durch die vorangegangenen Verhandlungen ein Schaden eingetreten sei, dessen Wiedergutmachung zur Einräumung eines Besitzrechts führen müsse (§ 249 Satz 1 BGB), haben die Beklagten zu 2 und 3 nicht dargetan; dies wäre im übrigen auch schwer vorstellbar. Welche Folgen es im Verhältnis zwischen den Parteien gehabt hätte, wenn die Beklagten zu 2 und 3 dem - hier unterstellten - wirtschaftlichen Druck der Klägerin nachgegeben hätten, braucht ebenfalls nicht entschieden zu werden. Jedenfalls können die Beklagten zu 2 und 3 nicht verlangen, hinsichtlich des Besitzrechts so gestellt zu werden, wie sie gestanden hätten, wenn sie dem Druck der Klägerin nachgegeben und sich auf ungünstige Konditionen eingelassen hätten. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der von der Revision angeführten

Entscheidung BGHZ 37, 147, 151. Dort ging es um die Beurteilung der Folgen eines Verstoßes gegen die vertragliche Verpflichtung, unter bestimmten Voraussetzungen die Ausübung des Vorkaufsrechts zu unterlassen. So aber ist der vorliegende Fall nicht gestaltet. Die Beklagten zu 2 und 3 hatten gegen die Klägerin gerade keinen Anspruch auf Nichtausübung des Vorkaufsrechts.

d) Nach alledem ist der Herausgabeanspruch unbegründet.

2. Der Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten zu 2 und 3 auf Zustimmung zur Eintragung der Klägerin in das Grundbuch ist ebenfalls unbegründet. Er könnte sich zwar aus § 1098 Abs. 2 in Verbindung mit § 888 Abs. 1 BGB ergeben (vgl. BGH Urt. v. 31. Januar 1964, V ZR 28/62, WM 1964, 298, 299 m.w.N.; Staudinger/Mayer-Maly, BGB 12. Aufl. § 1098 Rdn. 17 m.w.N.; BGB-RGRK/Rothe, 12. Aufl. § 1098 Rdn. 12). Dies würde aber voraussetzen, daß die Beklagten zu 2 und 3 bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wären (vgl. § 19 GBO; BGB-RGRK/Rothe, aaO; Erman/Hagen, BGB 7. Aufl. § 888 Rdn. 1 und 2). Das ist weder festgestellt noch vorgetragen.

3. Der Anspruch auf Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung ergibt sich in entsprechender Anwendung aus § 1098 Abs. 2 in Verbindung mit § 888 Abs. 1 BGB (MünchKomm/Wacke, 2. Aufl. § 888 Rdn. 9; BGB-RGRK/Augustin, 12. Aufl. § 888 Rdn. 8 Abs. 2).

C) Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO in Verbindung mit § 92 Abs. 1 Satz 1 ZPO.

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Räfle

Lambert-Lang