

Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB §§ 504, 512, 1094, 1095, 1098; ZVG § 180

Rechtssatz: 1. Betrifft das Vorkaufsrecht einen im Miteigentum mehrerer stehenden Gegenstand, so ist die Ausübung des schuldrechtlichen oder dinglichen Vorkaufsrechts nicht zulässig, wenn ein Miteigentümer den Gegenstand käuflich erwirbt. Eine abweichende Vereinbarung ist jedenfalls beim schuldrechtlichen Vorkaufsrecht zulässig.

2. Wird im Verfahren der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft an einem Grundstück einem bisherigen Miteigentümer der Zuschlag erteilt, so ist die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht zulässig.

Aktenzeichen: V ZR 145/52

Urteil des BGH vom 23. April 1954

LG Stuttgart
OLG Stuttgart

Verkündet am 23. April 1954
Hoffmeister, Just. Angest., als
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle.

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

In dem Rechtsstreit

1. des Fabrikanten Friedrich G. in M.
2. a) des Glasermeisters Gustav Ge.,
b) der ledigen Luise Ge.,
c) der Witwe Frida H. geb. G.,

Zu 2): sämtlich in M., in ungeteilter Erbengemeinschaft nach ihrem während des Revisionsverfahrens am 16. September 1953 verstorbenen Vater, dem Glasermeister Gustav Ge. in M., G. strasse ,

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionskläger,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

1. den Schlosser Albert K.,
2. den Schlossermeister Karl K.,
3. die Ehefrau des Beklagten zu 2) Irma K. geb. M.,
sämtlich in M., G. strasse,

Beklagte, Berufungskläger und Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 2. April 1954 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Schuster, Dr. Piepenbrock und Dr. Großmann

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts S. vom 24. Juli 1952 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens fallen dem Kläger zu 1) zur Hälfte und jedem Kläger zu 2) zu ein Sechstel zur Last.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Im Grundbuche von M [REDACTED] (Kreis B [REDACTED]) ist in Heft Nr. [REDACTED] 4a (Flurstück Geb. [REDACTED] 9/5) - bisherige Eigentümer: der Beklagte zu 1) zu einem Drittel, der Beklagte zu 2) mit seiner Ehefrau, der Beklagten zu 3) in allgemeiner Gütergemeinschaft zu einem Drittel und die Schlossermeisterseheleute Julius S [REDACTED] in allgemeiner Gütergemeinschaft zu einem Drittel - in Abteilung II seit 14. Juli 1928 eingetragen:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu Gunsten von

1. Gustav Ge [REDACTED] und Marie Ge [REDACTED] geb. Ma [REDACTED], Glasermeisterseheleute in M [REDACTED], beteiligt unter sich je zur Hälfte auf Grund landrechtlicher Errungenschaftsgesellschaft,
2. Friedrich G [REDACTED] Fabrikant in M [REDACTED],
Ziff 1 und 2 je zur Hälfte beteiligt.

Ein entsprechendes Vorkaufsrecht - jedoch nur unter Belastung des den Miteigentümern Karl und Albert K [REDACTED] - den Beklagten zu 1) und 2) - und dem Schlossermeister Julius S [REDACTED] gehörenden Drittels - ist seit demselben Tage auch in Heft Nr. [REDACTED] 6a (Flurstück [REDACTED] 4/1) eingetragen. Eigentümer dieses Grundstücks waren zuletzt die Glasermeisterseheleute Gustav Geist je zur Hälfte auf Grund landrechtlicher Errungenschaftsgesellschaft zu einem Drittel, die Kommanditgesellschaft Louis Sc [REDACTED] in B [REDACTED] zu einem weiteren Drittel, der Beklagte zu 1) zu einem Neuntel, die Beklagten zu 2) und 3) zusammen in allgemeiner Gütergemeinschaft zu einem weiteren Neuntel und die Schlossermeisterseheleute Julius S [REDACTED] zusammen in allgemeiner Gütergemeinschaft zum restlichen Neuntel.

Eigentümer der belasteten Grundstücke waren früher der Kläger zu 1) und seine Brüder Otto und Adolf G [REDACTED] je zu einem Drittel.

Am 30. April 1928 verkaufte Adolf G. den Beklagten zu 1) und 2) sowie dem Schlossermeister Julius S. - je zu einem Drittel - zwei Neuntel der alten Flurstücke Geb. 9/1 und 9/2 sowie 4/1 und 4/2, wobei die den Käufern zuzuteilende Fläche näher bezeichnet wurde. Die Käufer verpflichteten sich in diesem Verträge, bei der Auflassung die Eintragung eines Vorkaufsrechts für alle Verkaufsfälle an den gekauften Grundstücksanteilen zu Gunsten der übrigen Miteigentümer an den Flurstücken Geb. 9/1 und 9/2 sowie 4/1 und 4/2 auf Verlangen zu bewilligen und zu beantragen. Bei der Auflassung am 9. Juli 1928 wirkten alle drei Brüder G. mit, indem der Kläger zu 1) und Otto G. sich ebenfalls zu dem Kaufvertrage mit der Erklärung bekannten,

"sie seien bei ihm als Mitverkäufer beteiligt, weil ihr bisher als alleiniger Verkäufer aufgetretener Bruder Adolf G. in Wahrheit nicht seinen ideellen Anteil an den Kaufgrundstücken hätte veräußern wollen, sondern einen durch Messurkunde festzustellenden (und inzwischen festgestellten) reellen Anteil von etwa zwei Neunteln."

Aus der verkauften Grundfläche war inzwischen das Flurstück Geb. 9/5 gebildet worden. Dieses und ein Drittel vom Flurstück 4/1 (Hofraum) wurden zu je einem Drittel an die Käufer aufgelassen. Bei dieser Gelegenheit beantragten die Beklagten zu 1) und 2) und S. die Eintragung der eingangs erwähnten Vorkaufsrechte.

Die Grundstückskäufer betrieben auf dem erworbenen Grundeigentum eine Waagenfabrik.

Wegen entstandener Differenzen beantragten die Beklagten zu 1) und 2) sowie S. im September 1943 die Zwangsversteigerung des Grundstücks Nr. 4a und des einen Drittels

6

des Grundstücks Nr ■■■6a. zwecks Aufhebung der Gemeinschaft, die das Amtsgericht B■■■■ am 30. September 1943 anordnete. Das Verfahren ruhte während des Krieges und in der ersten Nachkriegszeit. Nach seiner Fortsetzung wurde das zulässige Höchstgebot nach Anordnung der Preisbehörde auf 15 000 DM festgesetzt. Dieses wurde im Versteigerungstermin vom 26. Juli 1950 vom Kläger zu 1), vom Beklagten zu 1), vom Beklagten zu 2) für sich und seine Ehefrau (die Beklagte zu 3) und von S■■■■ abgegeben. Der vom Amtsgericht B■■■■ gemäss § 13 EGZVG, Art 291 Württ. AGBGB vom 29. Dezember 1931 (RegBl S 545) bestellte Zwangsversteigerungskommissär erteilte dem Beklagten zu 1) zur Hälfte und den Beklagten zu 2) und 3) zusammen zur anderen Hälfte den Zuschlag u.a. unter der Bedingung, dass das erwähnte Vorkaufsrecht bestehen blieb. Eine Erinnerung S■■■■ wurde vom Amtsgericht zurückgewiesen.

Der Kläger zu 1) und der Erblasser der Kläger zu 2) erklärte am 12. August 1950 gegenüber den bisherigen Grundstückseigentümern die Ausübung ihres Vorkaufsrechts und wiederholten diese Erklärung am 30. April 1951. S■■■■ erklärte sich darauf zur Auflassung bereit, während die Beklagten sie verweigerten.

Mit der Klage haben der Kläger zu 1) und der Erblasser, der Kläger zu 2), begehrt, die Beklagten - notfalls Zug um Zug gegen Erfüllung der aus dem Zuschlagsbeschluss des Zwangsversteigerungskommissärs ersichtlichen Verpflichtungen - zu verurteilen, das Grundstück Nr ■■■4a herauszugeben und ihnen den Mitbesitz am Grundstück Nr ■■■6a einzuräumen, das Grundstück Nr ■■■4a und einen ideellen Bruchteil (1/3) des Grundstücks Nr ■■■6a den Klägern je zur Hälfte aufzulassen sowie die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen, hilfsweise aber, sie nur Zug um Zug gegen Erfüllung der Verpflichtungen nach dem Zuschlagsbeschluss zu verurteilen.

Sie meinen, die Kläger seien nach dem Tode der (im Jahre 1944 verstorbenen) mitberechtigten Frau Ge[REDACTED] nicht mehr in der Lage, das Vorkaufsrecht gemeinsam auszuüben. Weiterhin sind sie der Ansicht, ein Verkaufsfall liege gar nicht vor. Das Vorkaufsrecht müsse dahin ausgelegt werden, dass es bei Übergang des Eigentums auf einen der bisherigen Grundstückseigentümer, also bei einem internen Eigentumswechsel innerhalb der Besteller, nicht ausgeübt werden dürfe. Sie nehmen auch auf die gleiche Interessenlage wie im Falle des § 511 BGB Bezug, dessen entsprechende Anwendung geboten sei. Ferner halten sie es für den Sinn der Geboteverordnung, dass der Vorkaufsberechtigte, der im Versteigerungsverfahren hinter den Eigentümer zurücktreten müsse, nicht ausserhalb des Verfahrens sein Vorkaufsrecht geltend machen könne. Unter Hinweis auf den wirtschaftlichen Wert von rund 29 000 DM gegenüber dem durch den Preisstop bestimmten Erstehungspreis von 15 000 DM sehen sie die Geschäftsgrundlage des im Jahre 1928 vereinbarten Vorkaufsrechtes als erschüttert an, so dass die Kläger den nächsten Verkaufsfall abwarten müssten.

Das Landgericht hat der Klage unter Berücksichtigung des Zurückbehaltungsrechts stattgegeben.

Mit der Berufung haben die Beklagten ihren Abweisungsantrag weiter verfolgt. Sie haben weitere Angriffe gegen die Wirksamkeit des Vorkaufsrechtes erhoben. Seine Eintragung sei schon deshalb unwirksam, weil sie nach Bruchteilen erfolgt sei, während das Recht nur gesamthänderisch hätte bestellt werden können. Auch seien der Kläger zu 1) und Otto G[REDACTED] an der Auflassung und Bestellung des Vorkaufsrechtes beteiligt.

worden, obwohl ihre damaligen Miteigentumsrechte nicht ersichtlich gewesen seien. Der Kläger zu 1) sei auch vom Verkaufsfall nicht mehr sachlich betroffen, weil er sein Nachbargrundstück schon im Jahre 1938 an die Firma Louis Sc. [REDACTED] verkauft habe. Auch der Erblasser der Kläger zu 2) würde bei Durchsetzen seines Vorkaufsrechtes Grundstück und Grundstücksteil nur an diese Firma weiterverkaufen.

Der Kläger zu 1) und der Erblasser der Kläger zu 2) haben um Zurückweisung der Berufung gebeten und sind auch dem weiteren Vortrag der Beklagten entgegengetreten. Sie berufen sich noch darauf, dass der Erblasser der Kläger zu 2) das umstrittene, mit seinem Haus zusammengebaute Fabrikgebäude dringend für seine Glaserei brauche.

Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Während des Revisionsverfahrens ist der ursprüngliche Kläger zu 2) am 16. September 1953 gestorben und von den Klägern zu 2) beerbt worden.

Mit der Revision bitten die jetzigen Kläger um Wiederherstellung der Entscheidung des Landgerichts mit der Massgabe, dass Auflassungsempfänger je zur Hälfte der Kläger zu 1) und die Kläger zu 2) zusammen-diese unter sich in ungeteilter Erbengemeinschaft ihres am 16. September 1953 gestorbenen Vaters-sind, hilfsweise um Zurückverweisung. Die Beklagten wollen das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht weist zunächst die Angriffe der Beklagten zurück, das Vorkaufsrecht sei überhaupt nicht wirksam bestellt. Mit dem Einwand, die Miteigentumsrechte des

Klägers zu 1) und seines Bruders Otto Gampper an den im Jahre 1928 verkauften Grundstücken seien nicht ersichtlich, könnten die Beklagten schon deshalb nicht gehört werden, weil die Vermutung des § 891 BGB für das Bestehen des damals bestellten und ins Grundbuch eingetragenen Vorkaufsrechtes spreche. Ausserdem sei die Rechtswirksamkeit des am 9. Juli 1928 vereinbarten Vorkaufsrechtes nicht davon abhängig, dass auch der Kläger zu 1) früher Miteigentümer der verkauften Grundstücke gewesen sei. Otto G. habe aber weder als Berechtigter noch als Verpflichteter mit dem Vorkaufsrecht etwas zu tun.- Das Berufungsgericht erklärt es ferner für unschädlich, dass das Vorkaufsrecht nach Bruchteilen für die Berechtigten bestellt worden sei. Unter Bezugnahme auf § 513 Satz 1 in Verbindung mit § 1098 Abs 1 BGB sieht es darin nur eine Vereinbarung für das Innenverhältnis der Berechtigten, deren Eintragung im Grundbuch überflüssig gewesen sei. Selbst wenn diese Bestimmung nichtig wäre, würde nur eine Teilnichtigkeit vorliegen, welche die Bestellung des Vorkaufsrechtes nicht berühre.- Es bejaht weiterhin, dass die übrigen Berechtigten nach dem Tode der Frau Ge. das Vorkaufsrecht gemäss § 513 Satz 2 in Verbindung mit § 1098 Abs 1 BGB allein ausüben konnten.

2. Das Berufungsgericht lehnt auch die Ansicht der Beklagten ab, ein Eigentumswechsel auf Grund Zuschlags in der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft stelle allgemein keinen das Vorkaufsrecht auslösenden Verkaufsfall dar. Es verweist dazu auf die einhellige Ansicht des Schrifttums, dass § 512 BGB sich nur auf die Zwangsversteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung beziehe. Es meint an dieser Rechtslage habe sich auch nichts durch die Verordnung über die Behandlung von Geboten in der Zwangsversteigerung vom 30. Juni 1941 (RGBl I, 354, 370) i.d.F. der Verordnung vom 27. Januar 1944 (RGBl I, 47) (kurz: "Gebotever-

ordnung") geändert. Denn die Ausübung des Vorkaufsrechtes erfolge nach herrschender Meinung ausserhalb des Verfahrens der Teilungsversteigerung erst im Anschluss an die Erteilung des Zuschlags und habe mit dieser selbst nichts zu tun. Die Zuschlagserteilung nach den Bestimmungen der Geboteverordnung habe sonach zunächst ohne Rücksicht auf die dem Vorkaufsberechtigten vorbehaltene Ausübung seines Rechtes zu erfolgen. Hätte der Gesetzgeber bei Erlass der Geboteverordnung an diesem bis dahin unbestrittenen Rechtszustande etwas ändern und den Vorkaufsberechtigten in diesem seinem Rechte beschneiden wollen, so hätte es dazu einer ausdrücklichen Gesetzesbestimmung bedurft, da es sich dann um eine teilweise Enteignung bis dahin bestehender Privatrechte gehandelt hätte.- Eine solche Bestimmung sei in der Geboteverordnung aber nicht zu finden. Dass der nur für die Zwangsversteigerung im Zwangsvollstreckungsverfahren, nicht auch für die Teilungsversteigerung geltende § 3 der Geboteverordnung die Vorkaufsberechtigten als zweitrangige Anwärter für die Zuschlagserteilung einstufe, erkläre sich daraus, dass beim Verkauf im Zwangsvollstreckungsverfahren die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch § 512 BGB allgemein ausgeschlossen sei. In dem in § 3 der Geboteverordnung geregelten Falle komme der Vorkaufsberechtigte daher nicht auf Grund seines - in diesem Falle gar nicht wirksamen - Vorkaufsrechtes zum Zuge, sondern es sei ihm hier wegen der in § 512 BGB liegenden Härte eine ersatzweise Anwartschaft auf Zuschlagserteilung eingeräumt. Mit Rücksicht auf diese besondere Interessenlage bei der Versteigerung im Zwangsvollstreckungsverfahren könne § 5a der Geboteverordnung, der die Teilungsversteigerung regelt, nicht auch dahin ausgelegt werden, dass der Vorkaufsberechtigte hier ebenfalls an zweiter Stelle hinter den bisherigen Eigentümern für die Anwartschaft auf den Zuschlag rangiere. Bei der Teilungsversteigerung habe der Vorkaufsberechtigte nach einhelliger Auffassung das ausser-

halb des Zuschlagsverfahren weiter bestehende bürgerlich-rechtliche Vorkaufsrecht, so dass hier eine Rangordnung zwischen seinem Vorkaufsrecht und seiner Anwartschaft auf Zuschlagserteilung gar nicht in Betracht kommen könne, zumal die Einreihung der Vorkaufsberechtigten unter die bevorzugten Zuschlagsempfänger im Falle des § 3 der Geboteverordnung eine Bevorzugung der sonst Vorkaufsberechtigten bedeute, während sie im Falle des § 5a der Geboteverordnung eine Benachteiligung darstellen würde, nämlich eine weitgehende Beschneidung des Vorkaufsrechtes. Dazu habe bei Erlass der Geboteverordnung kein gesetzgeberischer Grund bestanden. Der Ausschluss des Klägers zu 1), der bei der Teilungsversteigerung mitgeboten habe, von der Zuschlagserteilung habe daher nicht auch den Verlust seines (und des Erblassers der Kläger zu 2)) nach bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen bestehenden Vorkaufsrechtes zur Folge gehabt. Wären die Grundstücke bei der Teilungsversteigerung einem aussenstehenden Dritten zugeschlagen worden, so hätten die Kläger sonach diesem gegenüber ihr Vorkaufsrecht ausüben können.

3. Das Berufungsgericht kommt jedoch zu einem anderen Ergebnis, weil Zuschlagsempfänger in der Teilungsversteigerung die Beklagten geworden seien, denen die Grundstücke vorher schon als Miteigentümer zusammen zu 2/3-Bruchteilen gehört hätten. Hierzu führt es aus: Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise hätten die Beklagten durch den Zuschlag nur noch das ideelle Drittel des S. [REDACTED] dazu erworben, so dass nicht von einem Erwerb der Grundstücke durch einen "Dritten" im Sinne des § 504 BGB gesprochen werden könne. In einem solchen Vorgange, bei dem bisherige Miteigentümer mit zusammen 2/3 Bruchteilsrechten nur noch das restliche Drittel dazu erhielten, könne kein das Vorkaufsrecht auslösender Verkaufsfall erblickt werden. Sachenrechtlich gesehen hätten die Beklagten allerdings durch die Zuschlagserteilung ihre früheren

Miteigentumsanteile verloren und neues, originäres Volleigentum am ganzen Grundstück (unter sich je zur Hälfte) erworben, so dass begrifflich ein vollständiger Eigentumswechsel an den ganzen Grundstücken stattgefunden habe. Darauf könne es jedoch nicht entscheidend ankommen.

Die Rechtsprechung habe schon bisher zahlreiche Fälle, in denen ebenfalls ein vollständiger Eigentumsübergang stattgefunden habe, von der Zulassung des Vorkaufsrechtes ausgeschlossen, so z.B. die Vertauschung des mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks, seine Verschenkung, ein aus Verkauf und Schenkung gemischtes Geschäft und die Einbringung eines mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks in eine Gesellschaft. Dabei führe das Reichsgericht z.B. in RGZ 125, 125 aus, für die Ausnahmebehandlung dieser Fälle sei nicht allein die Verschiedenheit der Rechtsbegriffe massgebend, sondern auch die verschiedene wirtschaftliche Bedeutung des bei der Bestellung des Vorkaufsrechtes als Verkaufsfall ins Auge gefassten und des dann tatsächlich nachher getätigten Geschäftes. Im vorliegenden Falle sei der Unterschied in der wirtschaftlichen Bedeutung mindestens gleich gross wie bei den von der Rechtsprechung schon entschiedenen Fällen.

Es lasse sich zwar durch ergänzende Vertragsauslegung nicht mehr mit Sicherheit feststellen, was für eine Regelung die Vertragschliessenden im Jahre 1928 getroffen haben würden, wenn sie an den jetzt eingetretenen Fall gedacht hätten. Es läge aber näher, anzunehmen, sie hätten das Vorkaufsrecht für einen solchen Fall ausgeschlossen. Die Bestellung desselben sei allerdings "für alle Verkaufsfälle" erfolgt; von einem "Verkaufsfall" in diesem Sinne könne aber, wenn man die Interessenlage der Parteien berücksichtige, bei einer so unbedeutenden internen Zuwachsung lediglich eines Drittelsanteiles an die bisherigen Miteigentümer von zusammen 2/3-Anteilen nicht gesprochen werden. Demgemäss werde im Schrifttum mit

Recht die Auffassung vertreten, dass die Überweisung eines blossen Miteigentumsanteils bei Aufhebung einer Gemeinschaft an einen anderen bisherigen Miteigentümer nicht zur Ausübung des Vorkaufsrechtes genüge (so BGB RGRK § 1098 Anm 2).

Wenn S. [REDACTED] seinen Anteil freiwillig an die Beklagten verkauft hätte, so wäre darin nach dieser Auffassung kein Vorkaufsfall zu erblicken. Dass der Übergang eines Miteigentumsanteils im Falle der Teilungsversteigerung dem freihändigen Verkauf eines solchen ideellen Anteils gleichzusetzen sei, sei schon ausgeführt worden.

Demgegenüber werde allerdings im Schrifttum auch die Meinung vertreten, das Vorkaufsrecht an einem Grundstück könne nach § 1095 BGB schon dann ausgeübt werden, wenn nur ein ideeller Teil des Grundstücks verkauft werde; allerdings sei dann die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes auf den verkauften ideellen Teil zu beschränken (so Enneccerus-Lehmann Schuldrecht 13. Bearbeitung § 117 II 5; vgl auch Motive II, 346). Dieser Auffassung könne der Senat jedoch für einen so gelagerten Fall, wie den vorliegenden, nicht beitreten. Sie würde zu einem untragbaren Ergebnis führen. Dadurch würden die Kläger, wenn sie mit ihrem Vorkaufsrecht am bisherigen Drittelsanteil von S. [REDACTED] zum Zuge kämen, in eine von keiner Partei gewünschte Miteigentümergeinschaft mit den Beklagten hineingepresst. Dies hätte zur Folge, dass alsbald wieder ein Versteigerungsverfahren zwecks Aufhebung dieser neuen Zwangsgemeinschaft in Gang gebracht würde. Dabei würde nach den Bestimmungen der Geboteverordnung mit hoher Wahrscheinlichkeit der Zuschlag auch wieder an die Beklagten erteilt werden, so dass sie auf diesem Umweg schliesslich doch alleinige Eigentümer der ganzen Grundstücke würden. Schon diese Überlegung zeige, dass es gerechtfertigt sei, im vorliegenden Falle, insbesondere während der Geltungsdauer der Preisstopgesetzgebung und der Geboteverordnung, die Ausübung des

Vorkaufsrechtes an einem ideellen Bruchteilsrecht ohne besondere Vereinbarung nicht zuzulassen. Die Zulassung des Vorkaufsrechtes an den ganzen Grundstücken erscheine aber unbillig, weil bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nur hinsichtlich eines Drittels eine Veränderung eingetreten sei. Hätten die Kläger entscheidenden Wert darauf gelegt, ihr Vorkaufsrecht schon in einem solchen Falle ausüben zu können, so hätte dies einer besonderen Vereinbarung bedurft.

Wie der Fall zu beurteilen wäre, wenn die Zuschlagsempfänger vorher nur kleinere Bruchteilsrechte besessen und erheblich grössere dazu erworben hätten, brauche hier nicht entschieden zu werden. Es erscheine nicht gerechtfertigt, bloss wegen Abgrenzungsschwierigkeiten von der wirtschaftlichen Betrachtungsweise abzugehen und lediglich auf den formalsachenrechtlichen Eigentumswechsel abzustellen. Auch die Gefahr, dass bei einer solchen Betrachtungsweise die Ausübung des Vorkaufsrechtes umgangen werden könne, zwingt zu keiner gegenteiligen Beurteilung, weil bei Vorliegen eines derartigen Verdachtes von vornherein strengere Maßstäbe angelegt werden könnten. Im vorliegenden Falle handle es sich zweifellos um keinen Umgehungsversuch seitens der Beklagten.

4. Bei dieser Sachlage hält das Berufungsgericht den Einwand der Beklagten, die Kläger hätten das Vorkaufsrecht im vorliegenden Falle auch wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht ausüben dürfen, nicht mehr für erheblich. Indessen schliesst es sich im Ergebnis der Stellungnahme des Landgerichts an, das ausgeführt hatte:

Es könne unterstellt werden, dass die Grundstücke jetzt einen tatsächlichen Wert von 29 000 DM hätten, während anlässlich der Zwangsversteigerung der gesetzliche Höchstpreis für die Grundstücke auf 15 000 DM festgesetzt worden sei. Es möge sein, dass es für die Beklagten eine gewisse Härte dar-

stelle, wenn sie die Grundstücke zu dem festgelegten Höchstpreis abgeben müssten, von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage könne jedoch keine Rede sein. Der Preisstop habe das zwischen den Parteien bestehende Vertragsverhältnis nicht verändert. Der Preisstop sei lediglich eine Form der Bewirtschaftung und sei von demjenigen zu tragen, den er treffe. Zunächst sei davon auszugehen, dass die Beteiligten das Vorkaufsrecht auch dann vereinbart hätten, wenn schon zum damaligen Zeitpunkt die Preisstopvorschriften bestanden hätten. Darüber hinaus hätte nicht festgestellt werden können, dass durch die Preisbestimmungen eine derartige Wertverschiebung eingetreten sei, dass den Beklagten ein Festhalten an der Vereinbarung nicht mehr zumutbar wäre. Es sei dabei zu berücksichtigen, dass der Preisstop in Verbindung mit der Geboteverordnung den Beklagten die Möglichkeit gebracht hätte, die Grundstücke zu einem sehr vorteilhaften Preis in der Zwangsversteigerung zu erwerben, und zwar unter Ausschluss des bisherigen Miteigentümers S. Auch dieser hätte sich mit dem aus dem Höchstpreis sich ergebenden Anteil abfinden müssen. Diese Gesichtspunkte seien es vor allem auch gewesen, die S. in seinem Rechtsbehelf gegen den Zuschlag geltend gemacht hätte, die jedoch bei der Entscheidung darüber keine Berücksichtigung hätten finden können.

II.

Die Revision wendet sich gegen die Auslegung, die das Berufungsgericht dem Inhalt des Vorkaufsrechtes im Streitfalle gegeben hat. Der Begriff des Vorkaufsrechtes sei durch das Gesetz festgelegt und die einhellige Ansicht des Schrifttums sehe in der Veräußerung des Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft einen Verkaufsfall ohne Rücksicht auf die Person des Ersteher

6

Hierzu verweist sie auf §§ 511, 1098 BGB, nach denen nur in einem ganz bestimmten Sonderfall die Person des Erwerbers im Zweifel der Ausübung des Vorkaufsrechtes entgegenstehe. Sie ist der Ansicht, dass die Parteien mit der Festlegung des Vorkaufsrechtes "für alle Verkaufsfälle" seinen im Gesetz dargelegten Umfang übernommen hätten und dass deshalb kein Raum für Erwägungen sei, welche Regelung die Vertragsschliessenden im Jahre 1928 getroffen haben würden, wenn sie an den jetzt eingetretenen Fall gedacht hätten. Seine Ausschaltung hätte einer ausdrücklichen Vereinbarung bedurft. Insoweit verletzte das Berufungsgericht auch die Beweislastregeln, da für eine solche Vereinbarung die Beklagten beweispflichtig seien. Ausserdem habe es den Gegenbeweisantrag der Kläger auf Vernehmung S. [REDACTED] als Zeugen darüber, dass die Vertragsparteien das Vorkaufsrecht nicht mehr als gesetzlich hätten beschränken wollen, übergangen.

Die Revision meint weiter, der rechtliche Inhalt des Vorkaufsrechtes lasse sich durch eine wirtschaftliche Betrachtungsweise überhaupt nicht ausschalten. Denn es komme darauf an, was zwischen den Parteien vereinbart sei und woran sie auf Grund des obersten Gesetzes der Vertragstreue gehalten seien. Ob im Einzelfall der eine Vertragsteil seine vertragliche Verpflichtung als hart empfinde, sei nicht Massstab der Entscheidung. Die Revision führt hierzu an, die Kläger hätten im Jahre 1928 ihr Eigentum nur gegen die Einräumung des Vorkaufsrechtes aufgegeben und könnten bei dessen Verweigerung viel eher als die Beklagten den Vorwurf der Unbilligkeit erheben. Der gesetzliche Umfang des Vertrags könne nicht durch Auslegung umgeändert werden, und zwar sogar dann nicht, wenn aus den Vertragsabreden eine Härte für eine Partei erwachsen könne.

Nach Ansicht der Revision liegt auch ein aussergewöhnlicher Fall völliger Untragbarkeit und Unvereinbarkeit mit Recht und Gerechtigkeit nicht vor. Sie verweist ferner auf einen Widerspruch des angefochtenen Urteils, das zunächst ausspreche, Preisstopgesetzgebung und Geboteverordnung könnten keinen Einfluss auf die Entscheidung haben, und dann doch zu dem Ergebnis gelange, im vorliegenden Falle sei die Ausübung des Vorkaufsrechts an einem ideellen Bruchteilsrecht - insbesondere während der Geltungsdauer der Preisstopgesetzgebung und der Geboteverordnung - ohne besondere Vereinbarung nicht zuzulassen.

Die Revision widerspricht auch der Auffassung des Berufungsgerichts, sich auf die bisherige Rechtsprechung stützen zu können, die in zahlreichen Fällen vollständigen Eigentumsübergangs die Zulassung des Vorkaufsrechts ebenfalls ausgeschlossen habe. Sie erblickt darin einen Rechtsirrtum, denn alle diese Fälle hätten ein vom Kauf verschiedenes Rechtsgeschäft zur Grundlage gehabt.

III.

Den Angriffen der Revision ist der Erfolg zu versagen.

Eintragungen im Grundbuch sind an sich der Feststellung ihrer wahren Bedeutung durch Auslegung zugänglich. Zur Auslegung des Inhalts ist aber nichts heranzuziehen, was ausserhalb der Eintragung bzw. gegebenenfalls der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung liegt oder nicht allgemein bekannt ist (RGZ 136, 80 /81/ und 232 /234/; RG in LZ 1933, 1136). Die Auslegung der Eintragung ist auch durch das Revisionsgericht nachprüfbar (RGZ 136, 232 /234/). Da im vorliegenden Fall die Eintragung des Vorkaufsrechts nicht auf die

Eintragungsbewilligung Bezug nimmt, sind in dieser Hinsicht der Auslegung Grenzen gezogen. Eine ergänzende Auslegung des obligatorischen Grundgeschäfts allein könnte zu einer Abweichung zwischen Grund- und Vollzugsgeschäft führen, eine solche der dinglichen Einigung zum Auseinanderfallen von Einigung i.S. des § 873 BGB und der Eintragung. In beiden Fällen könnte in Betracht kommen, dass die Vertragsparteien vom 30. April/9. Juli 1928 schuldrechtlich im Innenverhältnis in anderem Umfange gebunden wären, als dem Inhalte des dinglichen Rechtes entspräche (vgl RG in LZ 1933, 1136 unten), wobei aber noch wieder in Betracht zu ziehen wäre, ob die Kläger hier das Vorkaufsrecht nicht gegenüber ihren Vertragsparteien vom Jahre 1928 als solchen, sondern ihnen als Erstehern im Zwangsversteigerungsverfahren gegenüber auszuüben hätten (vgl Reinhard-Müller, 3./4. Aufl, § 180 Bem III 7 d), durch das diese neues originäres Eigentum erworben haben.

Indessen braucht hier nicht näher geprüft zu werden, welche Rechtsfolgen aus vorstehenden Erwägungen sich im einzelnen für den Streitfall ergeben würden. Denn die Ausführungen des Berufungsgerichts - zu der hier behandelten Frage im Ganzen betrachtet - lassen erkennen, dass es nicht der konkreten Vereinbarung der Vertragsparteien vom Jahre 1928 eine bestimmte Auslegung gibt (wie es z.B. BGB RGRK, 10. Aufl § 512 Anm 2 für das obligatorische Vorkaufsrecht fordert), sondern den gesetzlichen Inhalt des Vorkaufsrechts für einen bestimmten Fall besonders abgrenzt und damit lediglich die §§ 1094 ff BGB in Verbindung mit den für anwendbar erklärten §§ 504 bis 514 BGB auslegt. Denn das Berufungsgericht stellt unabhängig von den Umständen des Einzelfalles aus allgemeinen wirtschaftlichen Erwägungen den Rechtssatz auf, eine Teilungsversteigerung könne den Vorkaufsfall dann^{nicht}/auslösen, wenn Mitberechtigte bei

wirtschaftlicher Betrachtungsweise neue Anteile am Gesamtgrundstück erwerben, die kleiner als die ihnen bisher zustehenden seien. Soweit es dabei seine Erwägungen "auf den vorliegenden Fall" abstellt, ergibt seine nähere Begründung, dass es nicht den konkreten Tatbestand des Einzelfalles meint, sondern allgemein für den typischen Sachverhalt entscheiden will.

Der Revision ist einzuräumen, dass die Begründung des Berufungsgerichts nicht frei von Bedenken ist. Es darf nicht übersehen werden, dass dingliches Vorkaufsrecht zu dem geschlossenen Kreis der Sachenrechte des Bürgerlichen Gesetzbuches gehört und dass sein Inhalt durch das Gesetz festgelegt ist. Es erscheint daher nicht tunlich, seinen rechtlichen Gehalt in allen Fällen, die dem vorliegenden gleichen, nach rein wirtschaftlichen Erwägungen zu bestimmen. Ebenso muss der Versuch zurückgewiesen werden, den durch das Bürgerliche Gesetzbuch geregelten Umfang des Vorkaufsrechts mit Rücksicht auf eine spätere Gesetzgebung wie die zum Preisstop erlassenen Bestimmungen und insbesondere die Geboteverordnung anders abzugrenzen, als es das Gesetz vorher getan hat. Soweit diese besondere Gesetzgebung in das bestehende materielle Recht eingegriffen hat, hat sie es ausdrücklich ausgesprochen (vgl. z.B. §§ 2, 4, 5 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942, RGBI I 451). Über die einzelne ausdrückliche Regelung hinaus kann dieser Preisgesetzgebung und den mit ihr in Zusammenhang stehenden Vorschriften keine weitergehende Wirkung auf das bürgerliche Recht beigemessen werden. Insbesondere kann auch der Geboteverordnung nicht entnommen werden, sie wolle in das materielle Recht eingreifen, wenn sie dem Vorkaufsberechtigten verfahrensrechtlich eine besondere Stellung einräumt (§ 3 Nr 2). Dasselbe trifft auch

für § 5a der Geboteverordnung zu, die überdies eine Abweichung von der Rangfolge der §§ 3 bis 5 bei der Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft nur "zwischen Miteigentümern, Miterben oder sonstigen Teilhabern" (nicht schlechthin "Beteiligten") zulässt.

Die Gründe des angefochtenen Urteils können daher die Entscheidung nicht tragen. Die dem Streitfall zu Grunde liegende Frage ist vielmehr allein nach dem vom Gesetz gegebenen materiellen Recht zu beantworten. Diese Prüfung bestätigt jedoch im Ergebnis die Stellungnahme des Berufungsgerichts.

IV.

1. Ein Ausschluss des Vorkaufsrechts kann nicht schon daraus hergeleitet werden, dass im vorliegenden Falle das ganze Grundstück (Heft Nr 314 a) und die ideellen Grundstücksanteile (Heft Nr 1086a) im Wege der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft gemäss § 180 ZVG veräussert worden sind. Wie auch das Berufungsgericht nicht verkennt, steht ein solcher Erwerb nach der einhelligen Ansicht des Schrifttums einem freihändigen Kauf gleich (BGB RGRK, 10. Aufl, § 1097 Anm 2; Staudinger-Kober, 10. Aufl, § 1097 Bem 4 c, d; Palandt, 12. Aufl, § 1097 Anm 1 a; Oertmann, 5. Aufl, § 512 Bem 2; Erman, § 1097 Bem 1, § 512 Bem 1; Soergel, 8. Aufl, § 1098 Bem 1 b a.E.; Jäckel-Güthe, 7. Aufl, § 180 Bem II, b Rand-Nr 11; Reinhard-Müller, 3./4. Aufl, § 180 Bem III, 7 d; Wilhelmi-Vogel, 3. Aufl § 180 Anm 8; vgl auch Motive zum BGB Bd II S 350 unten). Auch die Beurteilung anderer Grundstücksveräusserungen als eines Kaufvertrages wie z.B. im Wege des Tausches oder der Schenkung bei der Abgrenzung des Vorkaufsfalles durch Rechtspre-

chung und Schrifttum (RGZ 101, 99 [101/102]; 125, 123 [125]; KGJ 40 A, 133; BGB RGRK, 10. Aufl § 1098 Anm 2 S 519 unten; Stadinger, 10. Aufl, § 1097 Bem 1 a; vgl auch Protokolle VI, 246) gibt keinen Anhaltspunkt für die hier zu entscheidende Frage. Die in dem Gutachten von Prof. Lehmann - Köln, das die Revisionsbeklagten beigebracht haben, noch angeführte Entscheidung des Reichsgerichts in JW 1895 (nicht 1905, wie bei Stadinger aaO zitiert), 528 betrifft einen ganz besonders gelagerten Einzelfall, der nach dem preussischen Allgemeinen Landrecht zu beurteilen war und bei dem die Grundstücksübereignung im wesentlichen der Auseinandersetzung unklarer Beziehungen diente, in welche die Beteiligten durch erhebliche Aufwendungen für Bauten, zum Teil für solche auf fremdem Grund und Boden, geraten waren. Auch dieser Entscheidung kann trotz ihrer Anführung in BGB RGRK aaO nichts Grundsätzliches für den Streitfall entnommen werden.

2. Ausgangspunkt der Entscheidung muss vielmehr das Gesetz selbst sein. § 504 BGB, der nach § 1098 Abs 1 BGB auch für den Inhalt des dinglichen Vorkaufsrechts gilt, bestimmt, das Vorkaufsrecht könne ausgeübt werden, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über den (dem Vorkaufsrecht unterliegenden) Gegenstand geschlossen hat. Die Abgrenzung des Begriffs eines "Dritten" bereitet keine Schwierigkeiten, wenn der Gegenstand im Alleineigentum einer Person steht. § 511 BGB schränkt den Personenkreis des "Dritten" im Wege der Vermutung dann ein, wenn der Verkauf mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht an einen gesetzlichen Erben erfolgt. Im übrigen werden die gesetzlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht von dem Begriff des "Dritten" beherrscht (§§ 505 Abs 2, 506, 507, 508, 509, 510 in Verbindung mit § 1098 Abs 1 BGB). Ein Hinweis auf Bestimmungen des Bürgerlichen

6

Gesetzbuchs über Gemeinschaftsverhältnisse zeigt, dass das Gesetz zwischen dem Mitberechtigten innerhalb der Gemeinschaft und einem "Dritten" durchaus unterscheidet. So regeln §§ 714, 715 BGB die Befugnis des einzelnen Gesellschafters, die anderen Gesellschafter "Dritten" gegenüber zu vertreten. Die Bestimmungen über die Gemeinschaft nach Bruchteilen verwenden in §§ 742 ff BGB den Begriff der "Teilhaber" unter erkennbarer Abgrenzung zu dem des "Dritten". Sodann spricht § 1011 BGB wieder von "Dritten" in ausdrücklichem Gegensatz zu den "Miteigentümern" der im Eigentum mehrerer nach Bruchteilen stehenden Sache. Ebenso stellt § 2034 BGB dem Miterben den "Dritten" gegenüber. Allein diese Hinweise lassen erkennen, dass der Gesetzgeber von einer engen Verbundenheit der einzelnen gemeinschaftlich Berechtigten ausgeht und in dem "Dritten" nur den Personenkreis erblickt, der an der Gemeinschaft nicht beteiligt ist. Für den vorliegenden Fall ist dabei von besonderer Bedeutung, dass dieser Grundsatz nicht nur bei Gesamthandsgemeinschaften durchgeführt ist, bei denen die herrschende Ansicht eine Berechtigung auf den ganzen Gegenstand der Gemeinschaft beschränkt durch die Mitberechtigung der übrigen Gesamthänder annimmt (BGB RGRK, 10. Aufl, § 718 Anm 1; wegen der einzelnen Theorien der Mitberechtigung vgl Oertmann, 5. Aufl, Vorbem 4 c vor § 705), sondern gerade auch auf Bruchteilsgemeinschaften ausgedehnt ist. Dass die Veräußerung eines ideellen Grundstücksbruchteils an einen Mitberechtigten ebenso der Auflassung und Eintragung im Grundbuch bedarf wie die Umwandlung von Gesamthandseigentum in Bruchteilseigentum und umgekehrt innerhalb desselben Personenkreises, ist eine besondere Frage, welche die Verbundenheit der einzelnen Gemeinschaften an sich nicht berührt. Für die Erbengemeinschaft bringt das Gesetz diese Verbundenheit gerade im Zusammenhang mit der hier zur Behandlung stehenden Frage noch besonders dadurch zum

BLW

Ausdruck, dass es den übrigen Miterben ein Vorkaufsrecht einräumt, wenn ein Miterbe seinen Anteil am Nachlass an einen Dritten (nicht an einen Miterben) verkauft (§ 2034 Abs 1 BGB). Den im Miteigentum nach Bruchteilen stehenden Berechtigten räumt das Bürgerliche Gesetzbuch zwar kein solches Vorkaufsrecht im Gegensatz zu dem vor dem 1. Januar 1900 vielfach geltenden Landesrecht ein (vgl z.B. für Bayern: § 28 Nr 2 Abs 2 des III. Abschnitts des Abschieds für den Landtag des Königreichs Bayern vom 10. November 1861, GBl S 49 und Art 175 Nr 17 AGBGB; für Preussen: §§ 61, 65 Teil I Titel 17 ALR; für Baden: § 577 b f des Badischen Landrechts). Wenn die neue Gesetzgebung den einzelnen Teilhabern auch kein solches gesetzliches Vorkaufsrecht gewährt, drückt sie diese damit noch nicht in die Stellung "dritter" Personen herab.

3. Der im Gesetz zum Ausdruck gekommene Wille des Gesetzgebers geht nach alledem dahin, den Kreis der Mitberechtigten gegen das Eintreten einer fremden Person, eines "Dritten" im Sinne der angeführten Bestimmungen, möglichst zu schützen, wenn er dies auch nicht völlig ausschliesst. So erlaubt das Gesetz dem an einer Bruchteilsgemeinschaft Beteiligten, über seinen ideellen Anteil am gemeinschaftlichen Gegenstand ohne Mitwirkung der anderen Teilhaber zu verfügen (§ 747 BGB). Diese Bewegungsfreiheit der Gemeinschaftler nach Bruchteilen führt aber nicht dazu, die Belange der Beteiligten völlig zurücktreten zu lassen und die Teilhaber untereinander "dritten" Personen gleichzustellen. Wird ein ideeller Bruchteil eines gemeinschaftlichen Gegenstandes an einen oder mehrere der übrigen Gemeinschaftler käuflich veräußert, so liegt kein Kaufvertrag mit einem "Dritten" i.S. des § 504 BGB vor. Der Vorkausfsfall ist dann nicht gegeben. Die auf dem Gebiet des Schuldrechts herrschende Vertragsfreiheit gestattet für das obligatorische Vorkaufsrecht eine andere

Regelung durch Vereinbarung im Einzelfalle. In Ermangelung einer solchen ist aber von der vorstehend gekennzeichneten gesetzlichen Regelung auszugehen. Inwieweit eine abweichende Regelung auch für das dingliche Vorkaufsrecht zuzulassen ist, dessen Ausgestaltung in Anbetracht der grundsätzlich zwingenden Bestimmungen des Sachenrechts Grenzen gezogen sind und in §§ 1094 ff BGB nur ein enger Spielraum eingeräumt ist, braucht nicht entschieden zu werden. Denn irgendeine vertragliche Abänderung des Inhalts des Vorkaufsrechts, die der Eintragung im Grundbuche und sei es auch nur durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung bedurft hätte (§§ 873, 874 BGB), liegt im Streitfalle nicht vor. Insbesondere liegt eine solche nicht in der Bestellung des Vorkaufsrechts "für alle Verkaufsfälle". Ohne diese Bestimmung würde das Recht sich nach § 1097 BGB auf den ersten Verkauf beschränken. Diese Bestimmung lässt aber die Bestellung auch für mehrere oder für alle Verkaufsfälle zu. Mit der Bestellung des streitigen Vorkaufsrechts für alle Verkaufsfälle, auf die sich die Revision besonders stützt, haben die Beteiligten lediglich von dieser gesetzlichen Befugnis Gebrauch gemacht. In der Verwendung des gesetzestechnischen Ausdrucks liegt keine qualitative Veränderung des Inhalts des Vorkaufsrechts, sondern nur eine quantitative Bestimmung der Verkaufsfälle.

4. Damit ist zunächst für das Grundstück Heft Nr ■■■4a, bei dem sich die bisherige Gemeinschaft auf das ganze Grundstück erstreckte, festzustellen, dass ein freihändiger Verkauf des ideellen Bruchteils eines bisherigen Miteigentümers an einen anderen oder an die anderen Miteigentümer den Vorkaufsfall des § 504 BGB nicht ausgelöst hat.

5. Hinsichtlich des anderen Grundstückes Heft Nr ■■■6a, an dem die bisherigen Eigentümer des Grundstückes Heft Nr ■■■4a

nur zu je einem Neuntel in einer grösseren Gemeinschaft beteiligt waren, ist der Fall im Ergebnis nicht anders zu beurteilen. Insbesondere ist nicht etwa § 1095 BGB, der die selbständige Belastung eines ideellen Grundstücksanteils eines Miteigentümers mit einem Vorkaufsrecht gestattet, zu entnehmen, die Rechtslage zwingt hier zu einer anderen Auffassung. Ein solches Vorkaufsrecht ist vollwirksam, wenn der belastete Anteil an einen Dritten verkauft wird. An sich ist in diesem Falle der Kreis "dritter" Personen anders abzugrenzen als bei einer entsprechenden Belastung des ganzen Grundstücks. Unterliegt nur ein einzelner Bruchteil gemäss § 1095 BGB dem Vorkaufsrecht, dann müssen grundsätzlich die Eigentümer der anderen, nicht belasteten Bruchteile im Verhältnis zum Eigentümer des belasteten Bruchteils als "Dritte" angesehen werden. Denn an dem ideellen Grundstücksanteil, auf dem allein das Vorkaufsrecht ruht und dem rechtlich selbständige Bedeutung zukommt, sind die übrigen Anteilseigner unbeschadet ihres Miteigentums am ganzen Grundstück eben nicht beteiligt. Im vorliegenden Falle sind aber die Zuschlagsempfänger Eigentümer von Bruchteilen des Grundstückes gewesen, auf denen dasselbe Vorkaufsrecht ruht. Dadurch wurde zwar -rein dinglich beurteilt- keine besondere Gemeinschaft der Eigentümer der drei Neuntel des Grundstücks von zusammen einem "Drittel" des Grundstückes Nr. 6a gebildet, vielmehr stellte diese Bezeichnung nur die rechnungsmässige Zusammenfassung der den Vorkaufsverpflichteten gehörenden drei Neuntel des Grundstücks dar, mit denen sie zusammen mit anderen Personen in einer grösseren Bruchteilsgemeinschaft standen. Die Übertragung eines Drittels des Grundstücks im Jahre 1928 an sie zu je einem Drittel ergab diese Anteile zu je einem Neuntel und schuf nicht etwa eine besondere Unterbruchteilsgemeinschaft (KGJ 51, 198 /201/; Henke-Mönch-Horber GBO 4. Aufl § 47 Anm 2 C, b, a.E.; Güthe-Triebel, 6. Aufl

6
Bd II S 1840 unter "Gemeinschaft" I vor Nr 1a; vgl auch BayrObLGE (neue Folge) 18, 161; OIG 10, 466; 20, 407; Riedel JZ 1951, 625; anders für Wohnungseigentumsgesetz: Riedel aaO und Weitnauer-Wirths § 3 Anm 36). Die einheitliche Eintragung des streitbefangenen Vorkaufsrechtes an diesem "Drittel" ist daher rechtlich als die Belastung jedes der drei Neuntel des Grundstücks mit einem selbständigen Vorkaufsrecht zu beurteilen. Da aber diese Belastung mit mehreren Rechten auf einem einheitlichen Bestellungsakt beruht, auf eine einheitliche Bewilligung zurückgeht und auch im Grundbuche unter erkennbarem Zusammenhang mit dieser einheitlich eingetragen ist, bestehen keine Bedenken, in diesem besonderen Falle die betreffenden Anteilseigner untereinander nicht als "Dritte" anzusehen.

6. Für den Fall eines Erwerbs im Wege der Teilungsversteigerung ergibt sich keine andere Abgrenzung des Vorkaufsfalles, als sie vorstehend gefunden ist. Gewiss trifft es in diesem Falle zu, dass der Zuschlagsempfänger in diesem Verfahren neues originäres Eigentum erwirbt, worauf sich die Revision besonders stützt. Wenn aber eine solche Veräußerung einem Kauf mit einem "Dritten" gleichzustellen ist, dann muss auch hier der Begriff des "Dritten" aus den gegebenen Umständen ermittelt werden. Unabhängig von der Fragen wie sich der dingliche Eigentumserwerb vollzieht, kann die Einordnung des Erwerbers unter dem hier in Betracht kommenden Gesichtspunkte nur durch Vergleichung der Eigentumsverhältnisse des Grundstücks vor und nach Wirksamwerden des Zuschlags geschehen. Ist der Erwerber kraft Zuschlags zuvor Miteigentümer des Grundstücks gewesen, so kann er nicht als "Dritter" im Sinne des § 504 BGB angesehen werden, wobei es auch hier nicht auf den Umfang der früheren Mitberechtigung ankommt. Da die Beklagten bis zu ihrem Erwerb des einen Grundstücks Miteigentümer des in Betracht kommenden Grundeigentums waren, hat dieser

Erwerb den Vorkaufsfall nicht ausgelöst. Dasselbe gilt nach dem zu 5) Ausgeführten für den Erwerb durch die Beklagten an dem Drittel des anderen Grundstücks. (Auf die Bedenken wegen der Durchführung der Teilungsversteigerung auch eines Drittels des Grundstücks Heft Nr 1086a braucht nicht noch eingegangen zu werden, die sich daraus ergeben, dass hinsichtlich eines solchen Drittels eine besondere Gemeinschaft im Sinne des § 180 ZVG gar nicht bestand, sondern nur eine solche in Ansehung des ganzen Grundstücks). Wenn in BGB RGRK, 10. Aufl, § 512 Anm 2 für das obligatorische Vorkaufsrecht die Auffassung ausgesprochen ist, im Erwerb durch einen Teilhaber bei einer Teilungsversteigerung sei an sich der Vorkaufsfall zu erblicken, so kann dem mit Rücksicht auf die grundsätzlichen Erwägungen nicht zugestimmt werden.

V.

Ist somit der Vorkaufsfall des § 504 BGB hier grundsätzlich zu verneinen, so ist dem Berufungsgericht im Ergebnis schon aus diesem Grunde zu folgen, dass die Klage unbegründet ist, ohne dass es auf die rechtlich nicht bedenkenfreie Berufung der Beklagten auf den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung oder des Wegfalls bzw. der Veränderung der Geschäftsgrundlage bzw. ihre sonstigen Einwendungen noch ankommt.

Die Revision ist daher mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen. Nach § 100 ZPO haben die Kläger die Kosten des Revisionsverfahrens an sich nach Kopfteilen zu tragen; jedoch ist die Verschiedenheit der Beteiligung am Rechtsstreit zu berücksichtigen. Demgemäss fallen dem Kläger zu 1) die Hälfte und jedem der Kläger zu 2) ein Sechstel der Kosten zur Last. Für die beiden Vorinstanzen erübrigt sich eine Änderung

der Kostenentscheidung, da insoweit die Kosten im Ergebnis je zur Hälfte dem Kläger zu 1) und dem damals noch lebenden Kläger zu 2) auferlegt sind, dessen Kostenlast auf seine Rechtsnachfolger übergegangen ist.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Schuster

Dr. Piepenbrock

Dr. Großmann

BLW