

# BUNDESGERICHTSHOF<sup>2055</sup> 050

IM NAMEN DES VOLKES

V\_ZR 146/65

## URTEIL

Verkündet am

21. Februar 1969  
Wüst,  
Justizhauptsekretär  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Emil D [REDACTED]  
in H [REDACTED], Gemeinde O [REDACTED], Krs. P [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Rentner Josef S [REDACTED]  
in I [REDACTED], A [REDACTED]weg [REDACTED]

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Februar 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Mattern, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 26. Februar 1965 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger bewirtschaftete seit 1952 pachtweise den größten Teil des vom Beklagten am 12. Januar 1960 um 206 000 DM an den Landwirt Karl U. verkauften landwirtschaftlichen Anwesens. Für den Kläger ist an den Pachtgrundstücken ein dingliches Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall eingetragen. Die Parteien streiten darüber, ob der Kläger seinerzeit durch mündlichen Erlaßvertrag mit dem Makler als Vertreter des Beklagten oder durch Erklärung gegenüber dem den Kaufvertrag und die Auflassung beurkundenden Notar E. auf dieses Vorkaufsrecht verzichtet hat. Der Hof ist am 21. März 1960 dem Käufer U. aufgelassen und der Käufer später als Eigentümer eingetragen worden. Der Inhalt des Kaufvertrags wurde dem Kläger nicht mitgeteilt; er bezahlte aber nach Kenntnis des Kaufvertrages ab 1. April 1960 den Pachtzins an den Käufer U.. Durch Schreiben vom 21. Oktober 1963

- 3 -

teilte der Kläger unter Einstellung der Pachtzinszahlung dem Beklagten mit, daß er sein Vorkaufsrecht ausübe.

Mit vorliegender Klage begehrt der Kläger die Auflassung der seines Erachtens seinem Vorkaufsrecht noch unterliegenden Grundstücke und die Eintragungsbewilligung Zug um Zug gegen Zahlung eines entsprechenden, vom Gericht festzusetzenden Kaufpreises.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Die Klage hatte in beiden Vorinstanzen keinen Erfolg. Der Kläger verfolgt mit der Revision seinen Klaganspruch weiter; der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

Zutreffend und von der Revision unangefochten geht das Berufungsgericht davon aus, daß der Inhaber eines dinglichen Vorkaufsrechts schon vor dem Vorkaufsfall durch formlosen Erlaßvertrag den Verpflichteten auch ohne Aufhebung des dinglichen Rechts nach § 875 BGB von der Verpflichtung befreien kann, die durch die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Abschluß eines Kaufvertrags eintreten würde (BGH WM 1957, 554 = JZ 1957, 307 = BB 1957, 351; zum obligatorischen Vorkaufsrecht vgl. ferner LM BGB § 504 Nr. 7 = MDR 1961, 498; WM 1966, 51 = BB 1966, 636; BGB RGRK 11. Aufl. § 505 Anm. 13; Soergel/Siebert BGB 10. Aufl. § 504 Rdz. 12; Wolff/Raiser, Sachenrecht 10. Bearbeitung § 126 unter IV Anm. 42).



In tatsächlicher Hinsicht stellt das Berufungsgericht auf Grund der Aussagen der beiden Makler, der Zeugen H[REDACTED] sen. und jun., fest, daß der Zeuge H[REDACTED] sen. auf sein Drängen vom Beklagten mit der Klärung der Frage, ob der Kläger sein Vorkaufsrecht ausüben werde, beauftragt worden ist, daß der Zeuge den Kläger am 3. Dezember 1959 von diesem Auftrag und über die Gründe dieser Klärung unterrichtet hat und den Kläger alsdann gefragt hat, ob er für den Fall des bevorstehenden Verkaufs des Anwesens von seinem Vorkaufsrecht an den Grundstücken Gebrauch mache oder nicht. Darauf habe, so stellt das Berufungsgericht weiter fest, der Kläger geantwortet, er könne den Hof nicht kaufen, seine Kinder hätten kein Interesse am Hof und er sei zu alt, so viele Schulden zu machen, der Pachtablauf sei gerade recht für ihn; die Landsiedlung würde wohl den Hof für ihn übernehmen, aber die Reparaturen und die Instandsetzungskosten müsse er selbst tragen; im Anschluß daran habe der Kläger den Zeugen in den Stall geführt und die Schäden gezeigt. Diese Entgegnung könne, würdigt der Tatrichter zusammenfassend, nur dahin aufgefaßt werden, daß der Kläger auf die Ausübung seines Vorkaufsrechts verzichtet habe; diese Erklärung habe der Zeuge H[REDACTED] sen. namens des Beklagten angenommen. Aber auch das weitere Verhalten des Klägers lasse darauf schließen, daß er auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet habe. Der Kläger habe nämlich die dargelegten Äußerungen in Gegenwart eines Interessenten wiederholt. Weiter habe der Zeuge H[REDACTED] sen. noch im Dezember 1959 mit dem Kläger über eine Abfindung bei vorzeitiger Beendigung des Pachtverhältnisses gesprochen. Über die vorzeitige Räumung des Hofes zu verhandeln, sei aber, führt das Berufungsgericht dazu aus, nur sinnvoll gewesen, wenn der Kläger von der Ausübung seines Vorkaufsrechts

habe keinen Gebrauch machen wollen. Auch habe der Kläger nach der Beurkundung des Kaufvertrags - vor oder nach der Auflassungsbeurkundung - dem Notar E[REDACTED] gegenüber auf dessen Anfrage erklärt, er wolle den Hof nicht übernehmen, er sei zu alt, die Schuldenlast sei ihm zu hoch. Dieser Würdigung, meint schließlich das Berufungsgericht, stehe nicht entgegen, daß im Kaufvertrag selbst (Nr. 3 der "Bestimmungen") neben anderen Belastungen das Vorkaufsrecht des Klägers ohne Erwähnung eines Verzichts aufgeführt worden sei und der Notar dazu bei der Verhandlung in Gegenwart der beiden Zeugen H[REDACTED] vorgeschlagen habe, mit dem Kläger eine Vereinbarung zu treffen, daß er auf das Vorkaufsrecht verzichte; doch könne nicht festgestellt werden, daß beide Zeugen bei der Verhandlung nicht darauf hingewiesen hätten, daß der Kläger bereits verzichtet habe.

## II.

Die Revision vermißt eine hinreichende Auseinandersetzung mit all den Umständen, die gegen einen rechtsgeschäftlichen Willen des Klägers bei seiner Erklärung vom 3. Dezember 1959 gegenüber dem Zeugen H[REDACTED] sen. und auch gegen einen solchen Willen dieses Zeugen bei der stillschweigenden Annahme des Vertragsangebots als Vertreter des Beklagten sprechen können. Das weitere Verhalten dieses Zeugen bei der notariellen Kaufverhandlung und auch des Käufers sowie dessen als Zeugen vernommenen Bruders und die anfänglichen Einlassungen des Beklagten im vorliegenden Prozeß hätten, meint die Revision weiter, das Berufungsgericht zur Prüfung der Frage veranlassen müssen, ob die Beteiligten ernstlich geglaubt haben, der Kläger habe schon am 3. Dezember 1959 bindend erklären wollen, er

gebe dem Beklagten gegenüber ein Erlaßangebot ab. Daneben habe, macht die Revision schließlich geltend, das Berufungsgericht sich bei der rechtlichen Würdigung des beiderseitigen Verhaltens nicht mit dem gesamten Sachvortrag und Beweisergebnis auseinandergesetzt und auch gegen Erfahrungssätze und Denkgesetze verstoßen.

Diese Rügen sind nicht begründet.

1. Bei der gegebenen Sachlage (Grund des Besuches eines Grundstücksmaklers und der Anlaß zu seiner Frage über die Ausübung des Vorkaufsrechts namens des Verpflichteten) war es nicht notwendig, nähere Ausführungen über das Vorhandensein des Erklärungsbewußtseins bei dem Kläger und dem Vertreter des Beklagten zu machen. Außerdem ist dabei zu berücksichtigen, daß das Berufungsgericht die Erklärung des Klägers im Zusammenhang mit seinem gesamten späteren, nahezu vier Jahre währenden Verhaltens bis zum Herbst 1963 würdigt. Eine solche Berücksichtigung auch des späteren Verhaltens bei der Prüfung, ob der Erklärung vom 3. Dezember 1959 rechtsgeschäftliche Bedeutung zukam und welchen Inhalt sie haben konnte, begegnet keinen Bedenken. Die von der Revision weiter geltend gemachten Umstände (überraschende Ansprache des Klägers auf den Verzicht des Vorkaufsrechts, Verhalten der Beteiligten beim Vertragsabschluß, Inhalt des Vertrags, das Bestehenbleiben des Grundbucheintrags) brauchten den Tatrichter nicht zwingend zu einer anderen Würdigung zu veranlassen. Im übrigen hat das Berufungsgericht diese Umstände nicht übersehen, vielmehr zum größeren Teil ausdrücklich gewürdigt. Sie schließen die Auslegung des Berufungsgerichts jedenfalls bei Würdigung des gesamten Verlaufs nicht aus, und zwar um so weniger, als der Notar, die beiden Makler und der Beklagte unter verschiedenen Gesichts-

punkten an diese von der Revision aufgeworfenen Fragen herangetreten sind und die Interessenlage der Makler einerseits und des Beklagten andererseits verschieden waren.

Es ist nicht ausgeschlossen, daß auch versierte Makler, die vor allem am Vertragsschluß als solchem interessiert sind, sich zwar Notizen über eine möglicherweise vorzeitige Pachtbeendigung gegen Entschädigung machen, jedoch nicht über den Verzicht auf das Vorkaufsrecht und sich auch nicht um die förmliche Niederlegung des Verzichts und die Löschung des Vorkaufsrechts im Grundbuch weiter kümmern. Der Beklagte dagegen konnte davon ausgegangen sein, der Notar werde "die Frage mit der Ausübung des Vorkaufsrechts regeln". Aus diesem Grund braucht bei der Überzeugungsbildung des Tatrichters auch nicht notwendig ein Widerspruch darin zu liegen, daß die Makler bei der Kaufvertragsverhandlung auf den Vorschlag des Notars, mit dem Kläger dessen Verzicht zu vereinbaren, nicht festgestelltermaßen auf den nach der Würdigung des Berufungsgerichts bereits vollzogenen Verzicht hingewiesen haben, daß die Makler die erwähnten Kaufvertragsbestimmungen gebilligt haben und daß der Beklagte sie ohne Widerspruch unterschrieben hat. Die damit aufgeworfenen Zweifel hat das Berufungsgericht selbst hervorgehoben, sie jedoch im Ergebnis ersichtlich dadurch überwunden, daß sowohl mit dem Hinweis der Makler auf den mündlichen Verzicht als auch mit ihrem Stillschweigen die Vertragsfassung und der Vorschlag des Notars nicht unvereinbar sind. Eine solche Würdigung ist nicht ausgeschlossen.

All die von der Revision als einer näheren Erörterung bedürftig bezeichneten Umstände sind im übrigen Hilfstatsachen, deren Berücksichtigung dem Berufungsgericht im Rah-

men seiner tatrichterlichen, vom Revisionsgericht nur beschränkt nachprüfbaren Würdigung obliegt. Dabei braucht in den Gründen des Urteils nicht auf jede einzelne der möglicherweise bedeutsamen Tatsachen ausdrücklich eingegangen zu werden; es genügt vielmehr, wenn sich deren Berücksichtigung aus der Gesamtheit der Gründe ergibt. Dies trifft auf alle von der Revision hervorgehobenen Tatsachen zu.

2. Schließlich erblickt die Revision in den Ausführungen, die Erklärung des Klägers könne "nur" dahin aufgefaßt werden, daß er auf die Ausübung seines Vorkaufsrechts verzichtet habe, und die Verhandlung über den vorzeitigen Abzug sei "nur" sinnvoll, wenn der Kläger von seinem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch gemacht habe, die Unterwerfung des Berufungsrichters unter einen logischen Zwang, der in Wirklichkeit nicht bestehe, also einen Verstoß gegen Denkgesetze. Diese Wendungen könnten in der Tat, wörtlich aufgefaßt, darauf hindeuten, der Tatrichter habe andere Auslegungsmöglichkeiten gar nicht in Betracht gezogen. Berücksichtigt man jedoch, daß er in den Gründen im übrigen auch Umstände, die gegen eine solche Auslegung sprechen, erörtert hat, so sollen diese Wendungen offensichtlich nur die volle Überzeugung des Gerichts zum Ausdruck bringen, nicht jedoch irgendwelche andere Auslegungsmöglichkeiten denknotwendig ausschließen. Soweit die Revision in diesem Zusammenhang die Verhandlung über den vorzeitigen Abzug des Klägers auch unter dem Gesichtspunkt würdigt, der Kläger habe vor einer Mitteilung des Kaufvertrags durchaus den Käufer größere Aufwendungen in das Anwesen hinein stecken lassen können, um nach Jahren das Vorkaufsrecht alsdann auszuüben, so ist zu bemerken, daß das Berufungsgericht nicht ohne weiteres davon ausgehen konnte, der Käufer und Verpächter

hätte mit solch einem Verhalten zu rechnen brauchen. Der Tatrichter wollte bei seiner Beurteilung dieser Verhandlung als sinnvoll ersichtlich nicht nur die rein wirtschaftlichen Interessen des Klägers berücksichtigen, sondern auch die Auffassung, die der Verpächter von ihr gewinnen mußte.

3. Den am Schluß der Beweisaufnahme gestellten Antrag, zu dem Beweisthema unter I a des Beweisbeschlusses vom 18. Dezember 1964 weitere Zeugen zu vernehmen, hat das Berufungsgericht gemäß § 529 Abs. 2 und 3 ZPO als verspätet zurückgewiesen. Die Revision erblickt in der Zurückweisung einen Verfahrensverstoß, weil die Zeugen Hecker zur Stützung ihrer Aussagen über den Zeitpunkt ihres ersten Besuchs beim Kläger ihre Fahrten- und Tagebücher bei ihrer Vernehmung vorgelegt hatten. Die Entscheidung darüber, ob der Kläger die weiteren Zeugenbeweise zu dem im Hinblick auf die Glaubwürdigkeit der Zeugen H. umstrittenen Zeitpunkt von deren ersten Hofbesichtigung bei Vermeidung grober Nachlässigkeit ungeachtet der späteren Vorlage von Fahrtenbüchern schon in der Berufungsbegründung hätten vorbringen müssen, liegt im Rahmen der freien Überzeugung des Tatrichters. Sie ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, insbesondere ist nicht ersichtlich, daß das Berufungsgericht den Begriff der groben Nachlässigkeit verkannt hätte. Auf die von der Revision angegriffene zusätzliche Begründung, es handle sich lediglich um Behauptungen, die die Glaubwürdigkeit eines Zeugen erschüttern sollten, kommt es nicht an, da diese Ausführungen nur eine Hilfsbegründung darstellen. Der Schriftsatz vom 22. Februar 1965 ist erst nach dem Schluß der mündlichen Verhandlung eingegangen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Augustin            Mattern            Hill

Offterdinger            Dr. Grell