

Für das Nachschlagewerk !

2364 092

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB § 1098 Abs 2

Rechtssatz: Ein dingliches Vorkaufsrecht erfaßt einen Vertrag, der vor Entstehung des Vorkaufsrechts geschlossen worden ist, auch dann nicht, wenn eine zur Wirksamkeit des Kaufvertrages erforderliche behördliche Genehmigung erst nach Entstehung des Vorkaufsrechts erteilt wird.

Aktenzeichen: V ZR 156/55

Urt. des BGH v. 10. Juli 1957 .

LG Bremen
OLG Bremen

V ZR 156/55

Verkündet am 10. Juli 1957
[REDACTED], Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle.

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

In dem Rechtsstreit

der Kommanditgesellschaft B[REDACTED] Tauwerkfabrik F. T[REDACTED]
& Co., Weberei und Spinnerei in B[REDACTED]-G[REDACTED], B[REDACTED]straße [REDACTED],
vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter Fritz
T[REDACTED] in B[REDACTED]-G[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Lüder F [REDACTED] in L[REDACTED], Haus Nr [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 10. Juli 1957 unter Mitwirkung des Senatsprä-
sidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster,
Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des
Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 10. März
1955 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hat zwei Grundstücke (Teile von dem sogenannten Ho[REDACTED] und Pf[REDACTED]) gekauft, für die zugunsten der Beklagten im Grundbuch ein Vorkaufsrecht eingetragen ist. Die Parteien streiten darüber, ob das Vorkaufsrecht auch gegenüber dem vom Kläger geschlossenen Kaufvertrag wirkt.

Bis zum 1. August 1951 war als Eigentümer dieser Grundstücke Leopold von der B[REDACTED] eingetragen. Am 10. August 1949 schloß der Kläger mit ihm einen zu notariellem Protokoll beurkundeten Kaufvertrag, in welchem die verkauften Grundstücke wie folgt bezeichnet waren:

"von dem im Grundbuch von Sch[REDACTED] Bd XV Bl[REDACTED] eingetragenen Grundbesitz die Parzelle 10 Kartenblatt 3 von Sch[REDACTED] - den sogenannten "Ho[REDACTED]" - und von Parzelle 9 desselben Kartenblatts den sogenannten Pf[REDACTED] den Teil, welcher Ackerland ist und welcher etwa 5 Morgen groß ist."

Dieser Vertrag wurde durch weitere notarielle Verträge vom 9. Dezember 1949 und 21. März 1950 hinsichtlich der grundbuchmäßigen Bezeichnung der Grundstücke, über deren Größe und Lage sich die Parteien an sich einig waren, berichtigt

Für das im Lande Niedersachsen liegende Grundstück Ho[REDACTED] ist der Kaufvertrag nebst Nachtrag vom 9. Dezember 1949 durch den Oberkreisdirektor des Landkreises Osterholz mit Schreiben vom 14. Juni 1951 gemäß KRG Nr 45 in Verbindung mit der BritMilRegVO Nr 84 genehmigt und zugleich preisbehördlich für unbedenklich erklärt worden. Dieselbe Behörde hat am 13. April 1951 bescheinigt, daß eine Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz nicht erforderlich sei. Für diese Parzelle fehlt noch eine Genehmigung nach der BritMilRegVO Nr 188.



Das Flurstück Pf [REDACTED] liegt im Lande Bremen. Bezüglich dieses Grundstücks ist der Kaufvertrag vom 10. August 1949 nebst Nachverträgen am 21. März 1950 durch den Senator für Ernährung und Landwirtschaft in Bremen gemäß KRG Nr 45 genehmigt worden. Für dieses Grundstück fehlt noch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde und eine Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz.

Die Hannoversche Siedlungsgesellschaft hat auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht verzichtet.

Der damalige Eigentümer Leopold von der B [REDACTED] war durch Mißwirtschaft in erhebliche Verschuldung unter anderem auch bei der Beklagten geraten. Durch Vertrag vom 21. Februar 1948 hatte er die gesamte Verwaltung des Gutes Sch [REDACTED] aus der Hand gegeben und der von der Beklagten gegründeten G [REDACTED]-Vege-sacker Grundstücks- und Treuhand-Gesellschaft mbH (künftig als Treuhand-Gesellschaft bezeichnet) übertragen. Am 23. Dezember 1948 erteilte Leopold von der B [REDACTED] der Treuhand-Gesellschaft in notariell beglaubigter Erklärung eine bis zum 31. Dezember 1950 nur beschränkt widerrufliche Generalvollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Auf Grund dieser Generalvollmacht bewilligte die Treuhand-Gesellschaft - für Leopold von der B [REDACTED] handelnd - am 17. August 1949 die Eintragung eines Vorkaufsrechts zugunsten der Beklagten. Dieses Vorkaufsrecht wurde am 22. November 1949 im Grundbuch von B [REDACTED]-Sch [REDACTED] Bd XV Bl [REDACTED] eingetragen.

Auf Grund eines Auseinandersetzungsvertrags zwischen Leopold von der B [REDACTED] und seinem Sohn Hubertus von der B [REDACTED] vom 31. Dezember 1950 ist letzterer am 1. August 1951 im Grundbuch als befreiter Vorerbe eingetragen worden. In § 2 dieses Auseinandersetzungsvertrages ist vereinbart, daß

Hubertus die noch nicht abgedeckten Verbindlichkeiten übernimmt, und zwar die Verbindlichkeiten persönlicher Art so wie solche, die mit dem Grundbesitz zusammenhängen.

Der Kläger hat zunächst behauptet, daß Leopold von der B. mit dem persönlich haftenden Gesellschafter der Beklagten Fritz T. am 10. August 1949 vom Büro des Notars in dessen Gegenwart telefoniert und die Beklagte hinsichtlich der an den Kläger verkauften Parzellen um Verzicht auf ihr Vorkaufsrecht gebeten habe. Diesem Verlangen habe die Beklagte auch zugestimmt. Später hat der Kläger vorgetragen, daß der Verzicht auf das Vorkaufsrecht von der Beklagten bei einem Ferngespräch am 9. Dezember 1949 erklärt worden sei.

Die auf Verurteilung zur Entlassung der verkauften Grundstücke aus der Haftung für das Vorkaufsrecht gerichtete Klage hat das Landgericht abgewiesen.

Im zweiten Rechtszug hat der Kläger beantragt, das Urteil des Landgerichts abzuändern und festzustellen, daß der Beklagten an den Parzellen /7 der Gemarkung Ho. und /15 der Gemarkung Sch. des Grundbuchs von Sch. Bd XV Bl. ein Vorkaufsrecht mit Bezug auf den Kaufvertrag vom 10. August 1949, berichtigt durch Verträge vom 9. Dezember 1949 und 21. März 1950 nicht zustehe.

Die Beklagte hat Zurückweisung der Berufung beantragt.

Das Oberlandesgericht hat der Berufung stattgegeben.

Die Revision der Beklagten erstrebt die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. In erster Linie bittet der Kläger um Verwerfung der Revision, da die Revisionssumme

nicht erreicht sei, hilfsweise beantragt er das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Erreichung der Revisionssumme (§ 546 ZPO) ist hinreichend dargetan. Streitig ist das Vorkaufsrecht der Beklagten hinsichtlich des Kaufvertrags vom 10. August 1949 und der darin veräußerten Grundstücke. Maßgebend für die Bemessung des Streitwerts ist nach § 3 ZPO das Interesse, das die Beklagte an dem Bestehen des Vorkaufsrechts für diesen Fall hat, wobei jedoch der Wert begrenzt ist durch das gegenteilige Interesse des Klägers daran, daß das Vorkaufsrecht den genannten Vertrag nicht erfaßt (vgl. BGH 20. Februar 1957, V ZR 125/55; WM 1957, 522). Für die Schätzung des Interesses ist der Wert der Grundstücke verglichen mit ihrem Preis von entscheidender Bedeutung. Nach der Feststellung des Katasteramts vom 6. Juni 1956 hat das Kaufgrundstück Ho [REDACTED] 2,0142 ha, das Kaufgrundstück Pf [REDACTED] 0,7821 ha. Für ersteres Grundstück ist im Kaufvertrag ein Preis von 1800 DM je ha, für letzteres von 2 800 DM je ha vereinbart, woraus sich ein Kaufpreis von 3 625,56 DM + 2 189,88 DM = 5 814,84 DM errechnet. Die Grundstücke liegen, wie der vorgelegte Stadtplan ausweist, günstig. Der seit 1906 im Fach tätige Grundstücksmakler M. Sp [REDACTED] in B [REDACTED] Bl [REDACTED] hat in der Schätzung vom 25. August 1955 / 20. Juni 1956 einen Wert von 0,60 DM je qm für das Kaufgrundstück Ho [REDACTED] und von 1,00 DM für das Kaufgrundstück Pf [REDACTED] als angemessen erachtet, was einem Gesamtpreis von ca. 20 000 DM entspricht, während die gutachtliche Äußerung des beeidigten Sachverständigen Hermann E [REDACTED] für den maßgebenden Zeitpunkt der Revisionseinlegung (2. August 1955) einen

Gesamtwert von 28 000 DM ersehen läßt. Allerdings unterliegen die Grundstücke, weil unbebaut, noch dem Preisstop. Soweit hiernach die genannten Werte bei einem gedachten Verkauf am Stichtag an sich nicht hätten verwirklicht werden können, wäre möglicherweise doch eine jeweils nur nach Lage des einzelnen Falls zu beurteilende Ausnahmegenehmigung der Behörde zu erlangen gewesen. Auch steht nichts im Wege bei der Schätzung des Interesses nach § 3 ZPO die Vorstellung über eine künftige nach oben gehende Preisentwicklung für die Grundstücke mit zu berücksichtigen. Das Preiserhöhungsverbot bezieht sich nicht auf die Streitwertbemessung. Der Senat schätzt, ohne daß es der Einholung einer Äußerung der Preisbehörde bedürfte, das Interesse beider Parteien an dem Bestehen des Vorkaufsrechts bezüglich des Kaufvertrags vom 10. August 1945 wie bereits im Beschluß vom 6. Dezember 1955 auf 10 000 DM.

II.

Das Berufungsgericht führt in den Entscheidungsgründen seines Urteils aus:

1. Der Wechsel des Klagantrags sei nach § 523, § 268 Nr 2 ZPO keine Klagänderung, notfalls aber auch als sachdienlich zuzulassen. Das Feststellungsinteresse des Klägers ergebe sich daraus, daß die Beklagte sich eines auch gegen den Kläger verfolgbaren Anspruchs auf Grund ihres dinglichen Vorkaufsrechtes berühme, wodurch die ordnungsgemäße Abwicklung des Vertrages, mit dem der Kläger die Grundstücke gekauft habe, in Frage gestellt werde. Weder der Umstand, daß für den Vollzug des Kaufvertrags noch weitere Hindernisse bestünden, insbesondere noch teilweise ausstehende behördliche Genehmigungen und das inzwischen eingetretene Eigentum des Hubertus von der B., noch die Tatsache, daß der Anspruch aus dem Vorkaufsrecht der Beklagten in erster Linie auf einem

Rechtsverhältnis zwischen ihr und Leopold von der B■■■■, also zwischen einer Prozeßpartei und einem Dritten beruhe, machten die Feststellungsklage unzulässig.

2. Die Beklagte könnte, führt das Berufungsgericht zur Sache selbst aus, Ansprüche nur auf Grund ihres dinglichen Vorkaufsrechts erheben, da ihr aus einem schuldrechtlichen Vorkaufsrecht nur Ansprüche gegen Leopold von der B■■■■ (nicht aber gegen den Kläger) erwachsen sein könnten und sie sich auch eines schuldrechtlichen Anspruchs gegen den Kläger nicht berühme. Dieses dingliche Vorkaufsrecht könne frühestens mit der am 22. November 1949 vollzogenen Eintragung entstanden sein, wobei dahingestellt bleiben könne, ob die Treuhand-Gesellschaft durch die nur notariell beglaubigte Vollmacht überhaupt ermächtigt gewesen sei das Vorkaufsrecht zu bevilligen, ob ein etwaiger Mangel durch formfreie Genehmigung des Eigentümers geheilt sei und ob die Eintragung des Vorkaufsrechts etwa auf Grund der für landwirtschaftliche Grundstücke bestehenden Rechtslage der behördlichen Genehmigung bedurft hätte.

Auf jeden Fall könne die Beklagte auf Grund eines frühestens am 22. November 1942 entstandenen Vorkaufsrechts Ansprüche nur wegen solcher Drittkaufverträge geltend machen, die nach diesem Zeitpunkt abgeschlossen seien. Denn das Vorkaufsrecht sei seinem Inhalt nach nur auf die Zukunft gerichtet, es müsse entstanden sein und bestehen, bevor der Kaufvertrag abgeschlossen werde, gegen den sich seine Ausübung richten solle. Es gewähre dem Berechtigten den Anspruch gegen den Verpflichteten darauf, daß dieser, falls er später den Gegenstand verkaufen werde, dem Berechtigten als Käufer den Vorzug einräume und gegen den dritten Käufer darauf, daß dieser in die Eintragung des Berechtigten als Eigentümer einwillige.

Da es sich bei den Nachtragsverträgen nur um Berichtigung der Grundstücksbezeichnung ohne den Willen den ursprünglichen Vertrag aufzuheben gehandelt habe, sei als Zeitpunkt des Kaufabschlusses der 10. August 1949 zu Grunde zu legen. Obwohl dieser Vertrag bei Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts am 22. November 1949 noch nicht nach Maßgabe aller in Betracht kommenden gesetzlichen Vorschriften genehmigt gewesen sei, seien die Kaufvertragsparteien doch an ihn dergestalt gebunden gewesen, daß sie während des Schwebezustands nicht mehr hätten einseitig zurücktreten können. Gewähre nun das Vorkaufsrecht dem Berechtigten nur einen Anspruch darauf, daß der Verpflichtete, falls er später den Gegenstand verkaufen werde, dem Berechtigten den Vorzug einräume, so könne sich das Vorkaufsrecht also nur auf solche nach seiner Entstehung eingetretene Verkaufsfälle erstrecken, bezüglich deren der Verpflichtete dem Berechtigten den Vorzug als Käufer noch hätte einräumen können, was bezüglich des Kaufvertrags vom 10. August 1949 eben nicht mehr der Fall gewesen sei. Überdies wirkten die auf Grund der Gesetzgebung für landwirtschaftliche Grundstücke in Frage kommenden behördlichen Genehmigungen im Falle ihrer Erteilung zurück. Das Urteil des Reichsgerichts vom 10. April 1937 (RGZ 154, 304), in dem ein gesetzliches Vorkaufsrecht eines Siedlungsunternehmens bejaht worden sei, weil dem Kaufvertrag die behördliche Genehmigung noch gefehlt habe, als das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens durch Rechtsverordnung erweitert worden sei, sei für das vertragsmäßige Vorkaufsrecht nicht einschlägig, ganz abgesehen von der Frage, ob das Urteil nicht als auf nationalsozialistischem Rechtsdenken beruhend ohnedies unbeachtet bleiben müsse. Ob das Vorkaufsrecht zum Zug komme, könne, nachdem die Parteien alles in ihrer Macht Stehende zum Abschluß eines Vertrages getan hätten, nicht von der Arbeitsweise der Genehmigungsbehörde und damit vom Zufall abhängen.

III.

1. Die Revision hält die Feststellungsklage mangels Rechtsschutzinteresses von vornherein für unzulässig, weil der Kaufvertrag wegen des Fehlens der im Tatbestand genannten behördlichen Genehmigungen noch nicht wirksam geworden sei und die vom Kläger behauptete Rechtsfolge, daß kein Vorkaufsrecht hinsichtlich dieses noch gar nicht wirksamen Vertrages bestehe, als selbstverständlich der Feststellung nicht bedürfe. Dem ist jedoch nicht zuzustimmen. Der Feststellungsantrag der Klage ist ganz offenbar dahin zu verstehen, daß das Vorkaufsrecht der Beklagten für den Vertrag vom 10. August 1949 schlechthin, auch nach Erteilung der noch ausstehenden behördlichen Genehmigungen nicht bestehen solle. Anders hat das Berufungsgericht, daß ja die dem Vollzug des Kaufvertrags vom 10. August 1949 entgegenstehenden Hindernisse bei Erörterung der Zulässigkeit der Feststellungsklage aufzählt (BU S 8), die Klage nicht verstanden. Das Urteil läßt keinen Zweifel darüber, daß auch die Erteilung der noch fehlenden Genehmigungen kein Vorkaufsrecht der Beklagten hinsichtlich der beiden Grundstücke auslösen würde.

2. Entgegen der Meinung der Revision hat das Berufungsgericht auch die Klage ohne Rechtsirrtum für begründet erachtet. Wenn es ausführt, das Vorkaufsrecht sei seinem Inhalt nach nur auf die Zukunft gerichtet und gewähre dem Berechtigten gegen den Verpflichteten und als dingliches Vorkaufsrecht gegen den dritten Verkäufer einen Anspruch nur, wenn der Kaufvertrag nach der Entstehung des Vorkaufsrechts abgeschlossen worden ist, so steht diese Rechtsauffassung in Einklang mit den Erwägungen der gesetzgebenden Körperschaften bei Schaffung der einschlägigen Vorschriften (Motive zum BGB Bd 2, 346 zu § 481 Entwurf I; Kommissionsprotokolle der 2. Lesung II S 95/96) und der Rechtsprechung des Reichsgerichts (SeuffArch 80, 273; ZRpf1Bay 1927, 8). Das Beru-

funksgericht legt mit Recht Gewicht darauf, daß durch den Kaufabschluß auch bei genehmigungsbedürftigem Kauf die Vertragsparteien in der Weise gebunden sind, daß sie sich einseitig vom Vertrag nicht mehr lösen können, vielmehr sogar verpflichtet sind, zur Erwirkung der behördlichen Genehmigung zusammen zu handeln (BGHZ 14, 1 [2]; BGH 14. VI. 56, II ZR 80/55; BB 1956, 869; 17. IV. 57 V ZR 149/55; WM 1957, 851). Bei dieser Rechtslage wäre es nicht sachgemäß, daß ein Vorkaufsrecht einen vor seiner Begründung geschlossenen Kaufvertrag bloß deswegen erfassen sollte, weil die erforderliche behördliche Genehmigung des Vertrages erst nach der Begründung des Vorkaufsrechts erteilt wird. Die von der Beklagten in der Revisionsverhandlung ins Feld geführte Erwägung, die Begründung des dinglichen Vorkaufsrechts müsse als Verfügung gegenüber dem bloß schuldrechtlichen noch nicht genehmigten Kaufvertrag wirken, ändert daran nichts. Die stärkere Kraft des dinglichen Rechts steht außer Frage, es handelt sich aber darum, wie weit es seinem Inhalt nach reicht. Aus den Ausführungen im Urteil des erkennenden Senats vom 26. November 1954 - V ZR 19/54 - (II der Entscheidungsgründe S 11) ist eine andere Auffassung als die oben dargelegte nicht abzuleiten. Im damaligen Falle lagen der Abschluß des Kaufvertrags und seine Genehmigung vor der Begründung des dinglichen Vorkaufsrechts. Auf die Frage, ob eine erst nach Entstehung des Vorkaufsrechts erteilte Genehmigung ein Recht des Vorkaufsberechtigten den Kaufgegenstand selbst zu erwerben auslösen würde, kam es in jenem Falle daher nicht an. Den damaligen Ausführungen lag vielmehr nur die Vorstellung zu Grunde, daß jedenfalls ein Vorkaufsrecht, das erst entsteht, nachdem ein Kaufvertrag abgeschlossen und genehmigt worden ist, unter keinen Umständen diesen Kaufvertrag noch erfassen könne. Die von der Rechtsprechung verneinte Frage, ob ein nach Begründung des Vorkaufsrechts abgeschlossener genehmigungsbedürftiger aber noch nicht genehmigter Kaufvertrag dem Vorkaufsberechtigten be-

reits ein Recht gibt (BGHZ 14, 1), ist für die hier zu beurteilende Rechtsfrage ohne Bedeutung und zwingt insbesondere nicht zu ihrer Entscheidung im Sinne der Revision.

Die Revision richtet Angriffe weiter gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, das Vorkaufsrecht ergreife den Vertrag vom 10. August 1949 auch deswegen nicht, weil die erteilten oder zu erteilenden behördlichen Genehmigungen zurückwirkten. Hierauf braucht jedoch nicht mehr eingegangen zu werden, weil es sich nur um eine Hilferwägung des Berufungsgerichts handelt. Die Revision erweist sich vielmehr schon auf Grund der vom Berufungsgericht schon in erster Linie gegebenen, oben behandelten Begründung des Klagspruchs als unbegründet. Sie war mit der Kostenfolge des § 97 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche	Bundesrichter Dr. Augustin ist beurlaubt und an der Unterschrift verhindert	Schuster
	Dr. Tasche	
Rothe		Dr. Freitag