

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

2042 074

BGB §§ 504, 749, 1095; ZVG § 180

Ein dingliches Vorkaufsrecht, das nur den Miteigentumsbruchteil eines Grundstücks belastet, kann nicht ausgeübt werden, wenn bei der Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft ein Miteigentümer, dessen Anteil nicht dem Vorkaufsrecht unterliegt, das gesamte Grundstück zugeschlagen erhält.

BGH, Urt. v. 28. April 1967 - V ZR 163/65 - OLG Celle

LG Hildesheim

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_163/65

URTEIL

Verkündet am

28. April 1967

H i r t h ,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Ehefrau Gerda F. [REDACTED] geb.
S. [REDACTED] in Z. [REDACTED] (Schweiz), S. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. die Ehefrau Amalie H. [REDACTED] geb. [REDACTED],

2. den Kaufmann Dr. Erich H. [REDACTED],

beide in H. [REDACTED] Wilhelm Fr. [REDACTED]-Str. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. April 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 10. August 1965 aufgehoben.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Hildesheim vom 27. November 1964 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben auch die Kosten des zweiten und des dritten Rechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das mit einem Kaufhaus bebaute Grundstück Ho[REDACTED] Weg [REDACTED] in Hi[REDACTED] stand im hälftigen Miteigentum der Beklagten und der Offenen Handelsgesellschaft Mode- und Textilhaus Wilhelm F[REDACTED], deren alleinige Gesellschafter die klagenden Eheleute sind. Die Firma F[REDACTED] (im folgenden: OHG) hat das Grundstück von der Miteigentümergemeinschaft gemietet; sie betreibt dort ihr Geschäft. Nachdem es zwischen den Miteigentümern wegen der Höhe



des Mietzinses zu Meinungsverschiedenheiten gekommen war (Schreiben der OHG an den Ehemann der Beklagten vom 1. Dezember 1962), bestellte die OHG, vertreten durch den Zweitkläger, in notarieller Verhandlung vom 25. Januar 1963 den Klägern ein dingliches Vorkaufsrecht an ihrer Eigentumshälfte; vorkaufsberechtigt sollten zu 3/5 die Erstklägerin und zu 2/5 der Zweitkläger sein. Mit diesem Inhalt wurde das Vorkaufsrecht in das Grundbuch eingetragen. In der Folgezeit leitete die OHG zwecks Aufhebung der Gemeinschaft die Zwangsversteigerung des Grundstücks in die Wege (25 K 16/63 AG Hildesheim). Die Beklagte, die dem Verfahren beigetreten war, gab im Versteigerungstermin vom 8. Juni 1964 das Meistgebot ab und erhielt zwei Wochen später das Grundstück zugeschlagen. Zu den Rechten, die als Teil des geringsten Gebotes bestehen blieben, gehörte auch das Vorkaufsrecht.

Die Kläger haben die Ausübung dieses Rechts erklärt. Sie begehren mit der Klage die Zustimmung der Beklagten, daß die ideelle Grundstückshälfte der OHG von dieser an sie, die Kläger, aufgelassen werde und daß sie beide insoweit als Eigentümer eingetragen würden. Die Beklagte, die um Klageabweisung bittet, stellt eine wirksame Vorkaufsrechts-Bestellung in Abrede, hält einen Vorkaufsfall nicht für gegeben und macht den Klägern schikanöses und rechtsmißbräuchliches Verhalten zum Vorwurf.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Kläger möchten das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

Da das dingliche Vorkaufsrecht der Kläger, das dem Zwangsversteigerungsvermerk im Range vorging, in das geringste Gebot aufgenommen wurde und nicht durch Zahlung zu decken war, ist seine Wirksamkeit von der Versteigerung des Grundstücks unberührt geblieben (§ 52 ZVG). Daß die Beklagte mit dem Zuschlag das Eigentum am gesamten Grundstück erworben hat (§§ 90 Abs. 1, 180 Abs. 1 ZVG) und damit das bisherige hälftige Miteigentum der OHG erloschen ist, hinderte infolgedessen die Kläger nicht, ihr Vorkaufsrecht auszuüben. Die Beklagte mußte, falls die Voraussetzungen für seine Ausübung erfüllt sind, gemäß §§ 1098 Abs. 2, 883 Abs. 2, 888 Abs. 1 BGB einer Übertragung der mit dem Recht belasteten Miteigentumshälfte an die Vorkaufsberechtigten zustimmen.

Die Vorkaufsrechts-Ausübung setzt laut § 504 BGB den Abschluß eines Kaufvertrages zwischen dem Verpflichteten und einem Dritten voraus. Im vorliegenden Fall ist das streitige Grundstück nicht nach Maßgabe der §§ 433 ff BGB verkauft worden, sondern es wurde auf Grund von § 180 ZVG zwecks Aufhebung einer Gemeinschaft versteigert und der Beklagten zugeschlagen. Aber nach

Ansicht des Berufungsgerichts steht eine derartige Veräußerung einem freihändigen Verkauf gleich (unter Bezugnahme auf die Ausführungen des erkennenden Senats in BGHZ 13, 133, 136), so daß die Beklagte mit Bezug auf das Vorkaufsrecht so zu behandeln sei, als ob sie das Grundstück von den bisherigen Eigentümern gekauft hätte. In dem Umstand, daß die Beklagte, als sie es ersteigerte, bereits zur Hälfte Miteigentümerin war und somit einen Gegenstand erworben hat, der ihr schon vorher anteilig gehörte, erblickt der Berufungsrichter keinen Hinderungsgrund für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Er stellt auf den gegenständlichen Umfang dieses Rechts ab, das nicht das gesamte Grundstück belastet, sondern lediglich - was nach § 1095 BGB zulässig ist - einen ideellen Bruchteil davon, der bisher im Miteigentum der OHG stand. Einem solchen Anteil, so meint er, komme rechtlich selbständige Bedeutung zu; an ihm seien die übrigen Anteilseigner, unbeschadet ihres Miteigentums am ganzen Grundstück, nicht beteiligt. Daraus wird dann die Folgerung gezogen, daß die Beklagte nicht mit zum Kreise der an der Bestellung des Vorkaufsrechts Beteiligten zähle; vielmehr müsse man bei Veräußerung des Gesamtgrundstücks die übrigen Anteilseigner im Verhältnis zum Vorkaufsberechtigten als Dritte ansehen.

Die Revision bekämpft das als fehlerhaft. Ihr ist zuzugeben, daß die Ansicht des Oberlandesgerichts von Rechtsirrtum beeinflusst ist.

Sie kann insbesondere nicht mit den Darlegungen des erkennenden Senats in BGHZ 13, 133, 140 begründet werden, auf die das Berufungsurteil sich bezieht und

die es in seinen Entscheidungsgründen teilweise wörtlich anführt. Allerdings ging es auch in jenem früheren Fall um eine Teilungszwangsversteigerung nach § 180 ZVG, und das Vorkaufsrecht, dessen Ausübung im Streit war, ruhte ebenfalls gemäß § 1095 BGB nicht auf dem ganzen Grundstück, sondern bloß auf ideellen Miteigentumsbruchteilen; belastet waren insgesamt drei Neuntel, die im Eigentum von verschiedenen Personen standen. Der Sachverhalt wich aber insofern von dem jetzigen ab, als damals kein Grundstück in seiner Gesamtheit versteigert wurde. Den Gegenstand der Auseinandersetzung bildeten lediglich die dem Vorkaufsrecht unterliegenden drei Miteigentumsteile, deren Inhaber unter sich die Aufhebung der Gemeinschaft betrieben, während das übrige Grundstück - die restlichen zwei Drittel des Eigentums - davon nicht berührt wurde. Daß es dem Senat hierauf maßgeblich ankam, zeigt seine einleitende Bemerkung (S. 140 aaO), das Vorkaufsrecht sei voll wirksam, wenn "der belastete Anteil" an einen Dritten verkauft werde. "In diesem Falle" - so hieß es weiter - sei der Kreis dritter Personen anders abzugrenzen als bei entsprechender Belastung des ganzen Grundstücks; unterliege nur ein einzelner Bruchteil dem Vorkaufsrecht, dann müßten grundsätzlich die Eigentümer der anderen, nicht belasteten Bruchteile im Verhältnis zum Eigentümer des belasteten Bruchteils als "Dritte" angesehen werden. Aus diesen Ausführungen läßt sich für den jetzt zur Entscheidung stehenden Sachverhalt deshalb nichts entnehmen, weil hier eine Veräußerung des gesamten Grundstücks und nicht, wie damals, bloß eines mit dem Vorkaufsrecht belasteten Bruchteils stattgefunden hat.

Stand ein veräußertes Grundstück bisher im Eigentum von mehreren Personen, so gehören diese, wie inzwischen durch die Rechtsprechung geklärt worden ist, mindestens in solchen Fällen nicht zum Kreise der Dritten, in denen sich das Vorkaufsrecht auf das gesamte Grundstück erstreckt (BGHZ 13, 133, 139; Urteil vom 15. Juni 1957, V ZR 198/55, WM 1957, 1162 = LM BGB § 1098 Nr. 3). Zweifelhaft ist die Rechtslage, wenn einer Mehrzahl von Eigentümern ein Vorkaufsrecht gegenübersteht, das gemäß § 1095 BGB lediglich einen Miteigentumsbruchteil belastet. Erwirbt hier einer der bisherigen Eigentümer, dessen Anteil nicht dem Vorkaufsrecht unterliegt, das Eigentum am gesamten Grundstück, dann ließe sich gegen die Annahme, er sei dadurch dem Vorkaufsberechtigten gegenüber in die Rolle eines Dritten geraten und deshalb nunmehr der Ausübung des Rechts ausgesetzt, möglicherweise der Umstand ins Feld führen, daß die geltende Rechtsordnung, wie der Senat an Hand der Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über Gemeinschaftsverhältnisse im einzelnen dargelegt hat (BGHZ 13, 133, 137 ff), klar unterscheidet zwischen den Mitberechtigten innerhalb der Gemeinschaft einerseits und dritten Personen andererseits. Das Gesetz geht danach von einer engen Verbundenheit der einzelnen gemeinschaftlich Berechtigten aus und sieht als "Dritte" nur den Personenkreis an, der an der Gemeinschaft nicht beteiligt ist. Daran ändert auch die Tatsache nichts, daß die freihändige Veräußerung eines ideellen Grundstücksbruchteils an einen Mitberechtigten ebenso der Auflassung und Eintragung im Grundbuch bedarf wie die Umwandlung von Gesamthandseigentum in Bruchteilseigentum oder umgekehrt; das Verbundensein

der einzelnen Gemeinschafter unter sich wird dadurch nicht berührt.

Inwieweit durch diese Erwägungen der Standpunkt des Berufungsgerichts, die Beklagte sei "Dritte" im Sinne von § 504 BGB, erschüttert wird, braucht jedoch nicht entschieden zu werden. Ebensowenig bedarf es einer abschließenden Stellungnahme zu der weiteren Frage, ob die Anwendbarkeit der genannten Gesetzesbestimmung im vorliegenden Fall etwa schon deshalb ausscheiden müsse, weil das, was die Beklagte in der Zwangsversteigerung erworben hat, nicht mit dem "Gegenstand" des Vorkaufsrechts gleichzusetzen sei: dieses erstreckt sich lediglich auf den Miteigentumsanteil der OHG, während durch den Zuschlag als Staatshoheitsakt ein vollständiger und ursprünglicher Neuerwerb des Eigentums am gesamten Grundstück unter gleichzeitigem Erlöschen des bisherigen Miteigentums der Beklagten eingetreten wäre (Wilhelmi/Vogel, ZVG 4. Aufl. Vorbem. 3 vor § 79); auf einen etwaigen Willen der Beteiligten, bloß den mit dem Vorkaufsrecht belasteten Eigentumsbruchteil zu übertragen, käme es dabei nicht an (Steiner/Riedel, ZVG 7. Aufl. § 90 Anm. 1 Abs. 3 am Anfang; vgl. allerdings auch Palandt/Gramm, BGB 26. Aufl. § 747 Anm. 3, unter Hinweis auf RGZ 146, 363, 364). Alles dies kann indessen hier dahingestellt bleiben, da bei einem Sachverhalt, wie er zur Entscheidung steht, die Ausübung des Vorkaufsrechts jedenfalls aus einem andern Grunde nicht in Betracht kommt.

Die Beklagte hat das Eigentum im Zuge der Auseinandersetzung einer Gemeinschaft erworben, an der

sie selbst als Miteigentümerin beteiligt war. Gehört ein Gegenstand mehreren Personen gemeinschaftlich zu Bruchteilen, so kann gemäß § 749 BGB jeder Teilhaber, sofern nichts anderes vereinbart ist, jederzeit die Gemeinschaftsaufhebung verlangen. Diese geschieht bei Grundstücken durch Zwangsversteigerung (§ 753 BGB, § 864 ZPO, § 180 ZVG). Damit soll erreicht werden, daß der für die Teilhaber nicht selten lästige Zustand gegenseitiger Abhängigkeit beseitigt wird; man will endgültig auseinanderkommen. Das Vorhandensein von Vorkaufsrechten Außenstehender beeinträchtigt im allgemeinen diese Zielsetzung nicht. Zwar hat der § 512 BGB, wonach das Vorkaufsrecht bei Veräußerungen im Wege der Zwangsvollstreckung ausgeschlossen ist, in der Praxis gerade bei Gemeinschaftsauseinandersetzungen insofern eine weitgehende Einschränkung erfahren, als Rechtsprechung und Schrifttum den Zuschlag in der Teilungsversteigerung für den Regelfall genau so behandeln wie einen freihändigen Grundstückskauf (BGHZ 13, 133, 136 mit Nachweisen). Aber dies bildet, sofern das Vorkaufsrecht sich auf das gesamte Grundstück erstreckt, kein Hindernis für das Zustandekommen der Auseinandersetzung; denn wird der Zuschlag einem nicht zum Kreise der Teilhaber zählenden Bieter erteilt, so findet sich dieser nunmehr dem Vorkaufsrecht ausgesetzt und muß im Falle wirksamer Ausübung das erworbene Grundstück als ganzes dem Vorkaufsberechtigten überlassen; wenn dagegen einer der Teilhaber selbst den Zuschlag bekommt, dann ist er kein "Dritter" im Sinne von § 504 BGB (vgl. oben) und behält infolgedessen, da ihm gegenüber das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann, das Grundstück endgültig.

Schwierig wird die Rechtslage erst in Fällen wie dem vorliegenden, wo das Vorkaufsrecht nur einen ideellen Grundstücksbruchteil (oder mehrere solche Bruchteile) belastet und der Zuschlag einem Teilhaber erteilt wird, dessen eigener bisheriger Anteil nicht Gegenstand des Vorkaufsrechts ist. Wollte man hier, wie das Berufungsgericht es getan hat, die Vorkaufsrechts-Ausübung zu-lassen, so würde das zur Folge haben, daß die Aufhebung der Gemeinschaft unmöglich wäre und praktisch für alle Zeiten ausgeschlossen bliebe. Zum mindesten verlören*da-mit diejenigen Miteigentümer, deren Anteile nicht dem Vorkaufsrecht unterliegen, von vornherein jede Möglich-keit, durch Abgabe des Meistgebots das Alleineigentum am Grundstück nicht bloß vorübergehend zu erwerben, son-dern es auch für die Dauer zu behalten. Der Vorkaufs-berechtigte könnte dann durch Ausübung seines Rechts den Ersteigerer erneut in eine Miteigentumsgemeinschaft zwingen, deren endgültige Auseinandersetzung sich später auf gleiche Weise - Bestellung weiterer Vorkaufsrechte an dem betreffenden Anteil - wiederum erfolgreich ver-hindern ließe. Eine solche Handhabung läuft dem Sinn und Zweck der Vorschriften über die Aufhebung von Ge-meinschaften (§§ 749 ff BGB, § 180 ZVG) so offensicht-lich zuwider, daß sie nicht rechtens sein kann.

Es braucht dabei nicht einmal maßgeblich auf die Besonderheiten des hier zu beurteilenden Sachverhalts abgestellt zu werden, der dadurch gekennzeichnet ist, daß die Kläger, die sich ihr Vorkaufsrecht von der OHG haben einräumen lassen, dieser mindestens wirtschaft-lich gleichzusetzen sind und daß die Rechtseinräumung,

wie aus dem Schreiben der OHG vom 1. Dezember 1962 sowie aus dem Anwaltsschreiben vom 19. Mai 1964 hervorgeht, gerade zu dem Zweck, einen Erwerb des Alleineigentums durch die Beklagte zu vereiteln, vorgenommen wurde. Denn auch unabhängig von diesen Umständen ist es - da andernfalls die gesetzliche Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses in ihrem Wesen verändert würde - nicht angängig, bei Teilungszwangsversteigerungen die Ausübung eines auf Miteigentumsbruchteile beschränkten Vorkaufsrechts dann zuzulassen, wenn ein nicht vorkaufsverpflichteter Gemeinschafter das Grundstück ersteigert; in solchen Fällen muß es vielmehr bei dem Grundsatz des § 512 BGB sein Bewenden haben.

Zu Unrecht macht die Revisionsantwort demgegenüber geltend, daß der Miteigentümer, der in keine neue Rechtsgemeinschaft mit dem Vorkaufsberechtigten treten wolle, es durchaus in der Hand habe, diese neue Gemeinschaft zu vermeiden: er brauche nur den gemeinschaftlichen Gegenstand nicht zu ersteigern; niemand zwinge ihn, das Höchstgebot abzugeben; wenn er es aber abgebe, könne er sich nicht darüber beschweren, daß er nunmehr Gemeinschafter des Vorkaufsberechtigten werde. Mit diesem Einwand wird die Interessenlage verkannt, wie sie bei der Auseinandersetzung einer Miteigentümergeinschaft besteht. Das Gesetz verweist die Gemeinschafter, falls sie sich nicht einigen, auf den Weg der Teilungsversteigerung nach § 180 ZVG und gibt damit jedem von ihnen die Chance, die anderen zu überbieten und dadurch Alleineigentümer zu werden. Träfe der Standpunkt des Berufungsgerichts zu, so wäre allen Teilhabern, auf deren Anteil kein Vorkaufsrecht lastet, diese Erwerbschance genommen.

Sie müßten sich entweder damit begnügen, trotz Abgabe des Meistgebots in eine neue, unerwünschte Gemeinschaft mit dem Vorkaufsberechtigten einzutreten, oder ihnen bliebe, wenn sie das nicht wollen, nichts anderes übrig, als von vornherein auf jegliches Mitbieten zu verzichten, was für sie im Ergebnis auf einen endgültigen Verlust des gemeinschaftlichen Grundstücks hinausliefe. Darin läge eine vom Gesetzgeber ersichtlich nicht gewollte Schlechterstellung der übrigen Miteigentümer gegenüber dem Vorkaufsberechtigten.

Ebensowenig stichhaltig ist der weitere Einwand der Kläger, nach § 749 BGB bestehe keineswegs schlechthin und immer ein Recht der Teilhaber auf jederzeitige Aufhebung der Gemeinschaft, der zweite Absatz dieser Vorschrift gestatte vielmehr, dieses Recht im Vertragswege für immer oder auf Zeit auszuschließen, und es entspreche durchaus nicht dem Wesen der Bruchteilsgemeinschaft, daß sie, wenn einer der Mitberechtigten aus ihr herausstrebe, zwangsweise auseinandergesetzt werden müsse. Hierbei wird einmal übersehen, daß ein vertraglicher Ausschluß des Aufhebungsrechts Einigkeit sämtlicher davon betroffener Teilhaber voraussetzt (Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 749 Anm. 8), wie sie hier gerade nicht vorliegt; außerdem bleibt selbst ein solcher Ausschluß im Wege allseitigen Einverständnisses gemäß § 749 Abs. 2 BGB bei Vorhandensein wichtiger Gründe erfolglos, und es ist nicht einzusehen, weshalb die nur einseitig von einem einzelnen Gemeinschaftler vorgenommene Bestellung eines Vorkaufsrechts eine stärkere Wirkung haben und die übrigen Miteigentümer binden sollte. Die von der Revisionsantwort angeführten Gesetzesbestimmungen, durch die eine Gemeinschaftsaufhebung ausdrücklich ausgeschlossen oder eingeschränkt wird (§§ 1066 Abs. 2, 1258 Abs. 2, 2044, 2045,

2047 Abs. 2 BGB), beziehen sich auf Sondertatbestände; für die hier zur Entscheidung stehende Rechtsfrage ergibt sich aus ihnen nichts.

Das angefochtene Urteil kann mithin nicht bestehen bleiben, ohne daß noch auf die weiteren Rügen der Revision eingegangen zu werden braucht. Die Sache ist zur Endentscheidung reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO), und zwar erweist sich die vom Landgericht ausgesprochene Klageabweisung im Ergebnis als richtig. Deshalb muß unter Aufhebung des angefochtenen Urteils die Berufung der Kläger als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 97 ZPO.

Dr. Augustin

Rothe

Hill

Offterdinger

Dr. Grell