

dr
Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

2240 014

Gesetz: BGB §§ 504, 1098

Rechtssatz: Veräußert die Erbengemeinschaft ein mit dem dinglichen Vorkaufsrecht eines Dritten belastetes Nachlaßgrundstück an einen der Miterben, so kann das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden. Das gleiche gilt im Falle der Veräußerung an eine Person, an die zuvor ein Miterbe seinen Erbanteil gemäß § 2033 Abs 1 BGB übertragen hatte, es sei denn, daß die Übertragung zum Zwecke der Vereitelung des Vorkaufsrechts geschehen ist.

Aktenzeichen: V ZR 198/55

Urteil des BGH vom 15. Juni 1957

Lg Flensburg
OLG Schleswig

Verkündet
am 15. Juni 1957
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

1. des Eisenbahnschlossers Friedrich B. in F.,
H. Weg,
2. der Ehefrau Christel A. geb. B. in F.,
R.
3. der Ehefrau Mary H. geb. B. in K.,
R., H.,
4. des Hilfoptikers Johannes B. in F.,
T.,

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

g e g e n

den F. Arbeiter-Bauverein eingetragene Genossen-
schaft mit beschränkter Haftpflicht in F., H.,
vertreten durch seinen Vorstand,

Kläger, Berufungskläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 15. Juni 1957 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Dr. Oechßler, Dr. Rothe und Dr. Freitag
für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 4. Zivilsenats des Schleswig-Holsteini-
schen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 2. März
1955 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des
Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten zu 1, 3 und 4 und die Ehefrau Christine B. geb. B., die Mutter der Beklagten zu 2, sind die Kinder und gesetzlichen Erben des im Jahre 1937 verstorbenen Werftarbeiters Peter Friedrich B. aus F. Dieser war Eigentümer des Siedlungsgrundstücks R. 30 - Grundbuch von F. Band Blatt 7 -, das er 1923 von der Kleinsiedlung F. eGmbH, der Rechtsvorgängerin des Klägers, käuflich erworben hatte; eine weitere, dem Grundstück später als Bestandteil zugeschriebene Teilfläche hatte er im Jahre 1924 von der Stadt F. hinzugekauft. In beiden Kaufverträgen war der Kleinsiedlung ein Wiederkaufs- und ein Vorkaufsrecht eingeräumt worden; diese Rechte sind durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert. Über das Wiederkaufsrecht war in § 13 Abs 1 des Kaufvertrages vom 19. Juli 1923 u.a. bestimmt (der Vertrag vom 26. Juni 1924 enthielt gleichlautende Bestimmungen), die Kleinsiedlung könne von dem Recht Gebrauch machen,

- "d) wenn der Käufer das Grundstück weiter veräußert,
- e) wenn er es selbst nicht mehr bewohnt".

Laut § 13 Abs 2 konnte sie jedoch

"von ihrem Wiederkaufsrecht nicht Gebrauch machen, wenn der Käufer das Grundstück an einen seiner gesetzlichen Erben veräußert und dieser neue Eigentümer die sämtlichen in diesem Vertrage vom Käufer übernommenen Verpflichtungen einschließlich der Einräumung des Wiederkaufsrechts übernimmt".

Der § 14 des Vertrages enthielt ins einzelne gehende Bestimmungen über die Errechnung des Wiederkaufspreises. Über das Vorkaufsrecht hieß es in § 14 a, der Käufer räume es der Verkäuferin ein

"für sich und für alle seine Rechtsnachfolger im Eigentume an der gekauften Heimstätte...., und zwar

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



für alle Verkaufsfälle, auch wenn sie mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht an einen gesetzlichen Erben des Verkäufers erfolgen....".

In § 14 b Satz 1 verpflichtete sich der Käufer, der Kleinsiedlung, wenn sie im Falle eines Weiterverkaufs von ihrem Vorkaufsrechte oder von ihrem Wiederkaufsrechte keinen Gebrauch mache, von dem beim Weiterverkauf erzielten Gewinn 50 % sofort auszuzahlen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob der (neue) Käufer bar zahle oder nicht.

Nach dem Tode des Peter Friedrich B. wurde das Siedlungshaus, über dessen Benutzung die Erben sich zunächst nicht einigen konnten, an Dritte vermietet; ob diese Vermietung mit Zustimmung der Kleinsiedlung erfolgt ist oder nicht, ist unter den Parteien streitig. Mieter waren eine Familie M., später eine Familie Bl.. Am 7. September 1948 schlossen der Kläger in seiner Eigenschaft als Rechtsnachfolger der Kleinsiedlung und die Erben des Peter Friedrich B. einen notariellen Vertrag. Darin wurde einleitend auf das dem Kläger laut §§ 13 und 14 a des Kaufvertrages vom 19. Juli 1923 zustehenden Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht Bezug genommen und dann, "da der Umstand zur Ausübung dieser Rechte eingetreten" sei, vereinbart, daß die Erbengemeinschaft dem Kläger rückwirkend ab 1. April 1948 den Nießbrauch am Grundstück einräume. Mit diesem Tage sollten sämtliche Grundstücksnutzungen auf den Kläger übergehen, der dafür die Verpflichtung übernahm, die Lasten zu tragen und das Grundstück instandzuhalten. Das Nießbrauchrecht sollte so lange bestehen bleiben, bis einer der Miterben das Grundstück übernehme und es selbst bewohne. Für den Fall, daß letzteres nicht innerhalb von vier Jahren geschehe, verpflichtete sich die Erbengemeinschaft, das Grundstück auf den Kläger "rückaufzulassen",

wobei für die Bemessung des Wiederkaufspreises die Bestimmungen des Kaufvertrages vom 19. Juli 1923 gelten sollten. Das Nießbrauchsrecht wurde daraufhin zu Gunsten des Klägers im Grundbuch eingetragen. Dieser zog in der Folgezeit die Grundstücksrenten ein.

In den Monaten März und April 1952 kam es zwischen den Beteiligten zu einem Briefwechsel. Die Erben schrieben dem Kläger, sie beabsichtigten, das Grundstück an die Zweitbeklagte, eine Enkelin des verstorbenen Peter Friedrich B[REDACTED], und an deren Ehemann zu veräußern; sie baten um Angabe der Bedingungen, unter denen der Kläger bereit sei, dem zuzustimmen. Der Kläger machte seine Zustimmung davon abhängig, daß die Erbengemeinschaft von dem Kaufpreis einen Betrag von 3 500 DM an ihn abführe; die Käufer müßten die Bedingungen des Kaufvertrages vom 19. Juli 1923 anerkennen, ferner müsse sein Nießbrauchsrecht so lange bestehen bleiben, bis die Käufer das Haus beziehen könnten (Schreiben vom 27. März 1952). Die Erben erklärten sich zur Annahme dieser Bedingungen grundsätzlich bereit, baten jedoch, die Angelegenheit bis zum Auszug des derzeitigen Mieters Bl[REDACTED] zurückzustellen. Damit war der Kläger einverstanden.

Am 28. Mai 1953 übertrug die Miterbin Christine Be[REDACTED] durch notariellen Vertrag ("Schenkungsvertrag") ihren 1/4-Anteil am ungeteilten Nachlaß des Peter Friedrich B[REDACTED] im angeblichen Werte von 900 DM unentgeltlich auf ihre Tochter, die Beklagte zu 2. Durch einen weiteren, gleichfalls notariellen Vertrag vom selben Tage, der in der Überschrift als "Kaufvertrag" bezeichnet war, übertrugen die Beklagten zu 1, 3 und 4 nach dem einleitenden Hinweis, daß sie und die Beklagte zu 2 nunmehr die sämtlichen Miterben des Peter Friedrich B[REDACTED] seien, "zum Zwecke der Erbaus-

einandersetzung" das Eigentum an dem Siedlungsgrundstück auf die Beklagte zu 2 und ließen ihr das Grundstück auf; die Beklagte zu 2 verpflichtete sich, an jeden der drei Überlasser 900 DM zu zahlen; ihr wurden zugleich die Ansprüche der Erbengemeinschaft gegen den Kläger "hinsichtlich der Herausgabe des Grundstücks, der Haftung für Reparaturen und Instandhaltung sowie auf Entfernung des jetzigen Mieters" abgetreten.

Als der Kläger von dem Inhalt der beiden Verträge durch Schreiben der Erbengemeinschaft vom 9. Oktober 1953 Kenntnis erhielt, erhob er Einwendungen und beanstandete insbesondere, daß darin die Bedingungen seines Schreibens vom 27. März 1952 nicht berücksichtigt worden seien. Er schrieb unter dem 30. Oktober 1953:

"Wir fordern Sie hiermit auf, uns innerhalb 4 Wochen den abgeänderten Vertrag vorzulegen. Lassen Sie diese Frist verstreichen, so erklären wir schon jetzt, daß wir von unserem Recht der Rückauflassung bzw. des Wiederkaufs und von unserem Vorkaufsrecht Gebrauch machen."

Die Beklagten kamen der Aufforderung nicht nach; sie erklärten schriftlich, daß die Zweitbeklagte bereit sei, "die sämtlichen Verpflichtungen aus dem ursprünglichen Kaufvertrag und dem Nießbrauchsvertrag zu übernehmen", und baten den Kläger, "sich mit dieser Erklärung zu begnügen und nicht auf einem notariellen Vertrag zu bestehen, der die entstandenen Kosten nur erhöht". In seinem Antwortschreiben vom 11. Dezember 1953 beharrte der Kläger darauf, daß er nicht in der Lage sei, die Verträge vom 28. Mai 1953 zu genehmigen, und teilte den Beklagten mit, er mache seinen "Anspruch auf Rückauflassung hiermit geltend".

Der Mieter Bl[REDACTED] und seine Familie sind im Februar 1954 aus dem Grundstück ausgezogen. Dieses ist bisher grundbuchlich nicht auf die Zweitbeklagte umgeschrieben worden; im Grundbuch stehen die Beklagten zu 1, 3 und 4 und die Ehefrau Christine Ba[REDACTED] als Eigentümer in ungeteilter Erbengemeinschaft eingetragen.

Mit der im März 1954 zugestellten Klage hat der Kläger beantragt, die Beklagten zu verurteilen, das Grundstück an ihn aufzulassen. Zur Begründung hat er sich auf die §§ 13 und 14 a des Kaufvertrages vom 19. Juli 1923 und auf den Vertrag vom 7. September 1948 berufen sowie darauf, daß die Beklagten sich nicht an die Abmachungen im Schriftwechsel vom Frühjahr 1952 gehalten hätten.

Die Beklagten haben um Klageabweisung gebeten und geltend gemacht, dem Kläger stehe weder ein Vorkaufs- noch ein Wiederkaufsrecht zu. Die Verträge vom 28. Mai 1953 stellten keine Weiterveräußerung des Grundstücks an einen Dritten dar, sondern es handele sich um eine Erbauseinandersetzung, bei der die Zweitbeklagte an die Stelle ihrer Mutter getreten sei. Daraus, daß die Zweitbeklagte bisher das Siedlungsgrundstück noch nicht bezogen habe, könne der Kläger keine Rechte herleiten, weil er ihr nach dem Auszug des Mieters Bl[REDACTED] den Zutritt zu dem Hause verweigert habe. Eine Abfindung in Geld habe der Kläger nicht zu beanspruchen gehabt. Wenn er das Grundstück übernehmen wolle, müsse er mindestens einen Kaufpreis bezahlen, der den seit 1923 eingetretenen Wertverbesserungen entspreche; hierfür wären 9 000 DM angemessen. Die Abfindungsbeträge von je 900 DM, welche die Zweitbeklagte an die Miterben zu zahlen sich verpflichtet habe, seien nur aus verwandtschaftlichem Entgegenkommen so niedrig bemessen worden und gäben daher keinen Maßstab für die Berechnung des Kaufpreises ab.

Der Kläger hat sich bereit erklärt, für die Rückauflassung des Grundstücks 3 717,76 DM an die Beklagten zu entrichten. Dieser Betrag setze sich zusammen aus dem Wert des seinerzeit von Peter Friedrich B. bezahlten Kaufpreises, umgerechnet in die heutige Währung, und aus der Hälfte des sogenannten Inflationsgewinnes.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht dieses Urteil abgeändert und die Beklagten verurteilt, Zug um Zug gegen Zahlung von 3 717,76 DM das Grundstück an den Kläger aufzulassen und in die grundbuchliche Umschreibung auf seinen Namen zu willigen.

Mit der Revision erstreben die Beklagten Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückweisung der Berufung. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Die innerhalb der Frist des § 519 Abs 2 Satz 2 ZPO bei dem Berufungsgericht eingegangene Rechtsmittelbegründungsschrift ist von dem damaligen Prozeßbevollmächtigten des Klägers versehentlich nicht unterschrieben worden. Gleichzeitig hat aber der Kläger, wie das Berufungsgericht feststellt, ein als "Zweite Urschrift" bezeichnetes, vom Berufungsanwalt unterschriebenes weiteres Stück dieses Schriftsatzes "eingereicht" (d.h. vorgelegt), das ihm, mit einem Stempelvermerk der Geschäftsstelle über den Eingang der Urschrift versehen, zurückgegeben worden ist. Außerdem hat der Kläger am selben Tage dem Gericht eine von seinem Prozeßbevollmächtigten beglaubigte Abschrift des Be-

gründungsschriftsatzes übergeben, die alsdann der Gegenpartei zugestellt wurde. Das Berufungsgericht hat unter Hinweis auf die Entscheidungen des Reichsgerichts in JW 1928, 106 (= RGZ 119, 62) und JW 1934, 420 die Berufung für zulässig erachtet. Dieser Auffassung, gegen die auch seitens der Revision keine Einwendungen erhoben werden, ist beizupflichten. Sie steht im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Bundesgerichtshofs (vgl außer den angeführten Entscheidungen noch RG JW 1930, 2953; 1938, 2237; BGH in Lind-Möhr Nr 14 zu § 519 ZPO; Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 3. Mai 1957, VIII ZB 7./57, zum Abdruck in der Amtlichen Sammlung bestimmt).

2. Das Berufungsgericht hat der Klage aus dem Gesichtspunkt des Vorkaufsrechts gemäß § 14 a des Vertrages vom 19. Juli 1923 stattgegeben. Während das Landgericht der Ansicht war, der Kläger habe dieses Recht, wenn es ihm überhaupt zugestanden haben sollte, jedenfalls nicht rechtzeitig innerhalb der Zweimonatsfrist der §§ 1098 Abs 1 Satz 1, 510 Abs 2 Satz 1 BGB ausgeübt - die Frist sei mit dem Empfang des Briefes vom 9. Oktober 1953 in Lauf gesetzt worden, durch den der Kläger von dem Inhalt der Verträge vom 28. Mai 1953 Kenntnis erhielt, und seine Erklärung im Schreiben vom 30. Oktober 1953 stelle, da sie unter einer Bedingung abgegeben worden sei, keine rechtswirksame Ausübung des Vorkaufsrechts dar -, hält das Berufungsgericht die Frist für gewahrt. Sie habe, so wird in dem angefochtenen Urteil ausgeführt, nicht vor der devisenrechtlichen Genehmigung des zwischen der Erbgemeinschaft und der Zweitbeklagten abgeschlossenen Kaufvertrages zu laufen begonnen. Die erforderlichen Genehmigungen zu den Verträgen vom 28. Mai 1953 hätten jedoch bei Klage-

erhebung noch nicht vorgelegen, vielmehr seien sie erst während des Rechtsstreits beantragt und erteilt worden. Der Lauf der Zweimonatsfrist habe daher erst nach Klageerhebung begonnen, woraus sich ergebe, daß der Kläger sein Vorkaufsrecht noch innerhalb der Frist, also rechtzeitig ausgeübt habe.

Abweichend vom Landgericht, das diese Frage dahingestellt gelassen hatte, bejaht das Berufungsgericht auch die Berechtigung des Klägers zum Rückerwerb des streitigen Grundstücks. Er und die Erbgemeinschaft seien sich, wie sie im Vertrag vom 7. September 1948 ausdrücklich erklärt hätten, schon damals darüber einig gewesen, daß die Voraussetzungen für die Ausübung des vertraglichen Wiederkaufs- und Vorkaufsrechts erfüllt seien. Die in jenem Vertrag weiterhin vorgesehene Vierjahresfrist, innerhalb deren einer der Miterben das Grundstück beziehen sollte, sei fruchtlos verstrichen. Die Bemühungen der Beteiligten, in der Folgezeit noch zu einer gütlichen Lösung zu gelangen, seien ohne Erfolg geblieben. Die Verträge vom 28. Mai 1953 hätten nicht die Billigung des Klägers gefunden. Daher sei von den vertraglichen Abmachungen aus den Jahren 1923 und 1948 auszugehen. Die Zweitbeklagte habe am 28. Mai 1953 durch den Erwerb des Erbanteils ihrer Mutter unter gleichzeitiger Beurkundung der zu ihrer Eintragung als Miteigentümerin im Grundbuch erforderlichen Bewilligungserklärungen und Anträge die Rechtsstellung erlangt, die sich aus den §§ 2371, 2033 BGB ergebe, aber sie sei als Erbschaftskäuferin keineswegs anstelle ihrer Mutter Miterbin geworden. Das habe zur Folge, daß der "Kaufvertrag" vom selben Tage, der im Verhältnis der Miterben zueinander ein Erbauseinandersetzungsvertrag sein möge, im Verhältnis zwischen der Zweitbeklagten einerseits und den übrigen Beklagten andererseits ein echter Kaufvertrag sei. Selbst

wenn man den § 14 a des Vertrages vom 19. Juli 1923, der laut Vertrag vom 7. September 1948 auch für die Erben des Peter Friedrich B. verbindlich gewesen sei, dahin auslege, daß der Verkauf an einen künftigen Erben eines Miterben entsprechend zu behandeln sei wie der ausdrücklich erwähnte Verkauf an einen künftigen Erben, so sei der Kläger zum Vorkauf berechtigt. Das gehe aus dem klaren Wortlaut des § 14 a hervor, der das Vorkaufsrecht gerade auch für den Fall des Verkaufs an einen künftigen Erben vorsehe.

Dem Einwand der Beklagten, daß er ihnen im Falle ihrer Verurteilung mindestens auch den Kaufpreis schulde, sei der Kläger sofort damit begegnet, daß er sich, und zwar Zug um Zug gegen die Auflassung, zur Zahlung eines Betrages von 3 717,76 DM bereit erklärt habe. Da dieser Betrag den in dem Kaufvertrag vom 28. Mai 1953 vereinbarten Preis übersteige, sei damit der Vorschrift des § 505 Abs 2 BGB Genüge geschehen.

Die Revision bekämpft diese Ausführungen als rechtsirrig. Ihr war im Ergebnis der Erfolg nicht zu versagen.

Nicht überzeugend erscheint allerdings ihr Einwand, das Berufungsgericht habe übersehen, daß der Kaufvertrag zwischen der Zweitbeklagten und den drei übrigen Beklagten vom 28. Mai 1953 keiner devisenrechtlichen Genehmigung mehr bedurft habe, weil er bereits unter die Allgemeine Genehmigung der Bank Deutscher Länder Nr 11 vom 19. September 1949 (Öffentlicher Anzeiger Nr 87 vom 22. September 1949, S 2) falle. Wenn die Revision zur Rechtfertigung dieser ihrer Ansicht auf ein bei den Akten (Umschlag Bl 139 GA) befindliches Schreiben der Landeszentralbank von Schleswig-Holstein an Rechtsanwalt Dr. J. vom

17. Januar 1955 verweist, wonach die "Erbaufteilung" seinerzeit "vermutlich" auf Grund der genannten Allgemeinen Genehmigung vorgenommen worden sein soll, so übersieht sie ihrerseits, daß die Landeszentralbank in einem anderen Schreiben vom selben Tage, das an die Rechtsanwälte Br[REDACTED] und K[REDACTED] gerichtet war und das sich ebenfalls bei den Gerichtsakten befindet (aaO), als "Voraussetzung" für die Anwendbarkeit der Allgemeinen Genehmigung Nr 11/49 bezeichnet hatte, daß die Zweitbeklagte "rechtswirksam Mitglied der ungeteilten Erbengemeinschaft geworden ist". Ob diese Voraussetzung - die sich im übrigen auch klar aus Abschnitt 1 c der Allgemeinen Genehmigung selbst ergibt (".... Übertragung von Nachlaßgegenständen gemäß zwischen den Erben geschlossenen Auseinandersetzungsverträgen auf einzelne Miterben....") - hier wirklich erfüllt ist, unterliegt erheblichen Zweifeln. Beide Vorinstanzen haben sich in ihren Entscheidungen übereinstimmend auf den Standpunkt gestellt, daß die Zweitbeklagte durch den Erwerb des Erbanteils ihrer Mutter nicht an deren Stelle Miterbin geworden sei (Urteile des Landgerichts S 8, des Oberlandesgerichts S 13). Auch die Revision selbst vertritt insofern keine gegenteilige Rechtsauffassung, sondern läßt die Richtigkeit dieses Standpunktes ausdrücklich dahingestellt (Abschnitt III 1 der Revisionsbegründungsschrift). Sollte aber die Zweitbeklagte kein Mitglied der Erbengemeinschaft geworden sein - einer abschließenden Stellungnahme hierzu bedarf es im gegenwärtigen Stand des Rechtsstreits nicht -, so wäre der Kaufvertrag vom 28. Mai 1953 durch die Allgemeine Genehmigung Nr 11 nicht gedeckt; er müßte vielmehr, da an der Erbschaft die in K[REDACTED] wohnhafte Beklagte zu 3 beteiligt ist, gemäß Art I Abs 1 Buchst c BrMilRegG Nr 53 noch besonders genehmigt werden.

Eine solche Genehmigung hat die Landeszentralbank übrigens, entgegen der Annahme des Berufungsgerichts, auch "im Laufe des Rechtsstreits" bisher nicht erteilt, denn der Genehmigungsbescheid vom 8. Februar 1955 (im Umschlag Bl 141 GA) bezieht sich nicht auf den "Kaufvertrag" vom 28. Mai 1953 (Nr 422/53 der Urkundenrolle des Notars Dr. Kö■■■■), sondern auf den am selben Tage geschlossenen "Schenkungsvertrag" zwischen der Zweitbeklagten und ihrer Mutter (Nr 421/53 der Urkundenrolle).

Ob die Zweimonatsfrist zur Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 510 Abs 2 BGB) bereits abgelaufen ist oder nicht, mag indessen auf sich beruhen. Der Revision ist nämlich auf jeden Fall darin beizupflichten, daß die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht das Vorliegen eines "Verkaufsfalles" im Sinne von § 14 a des Vertrages vom 19. Juli 1923 bejaht hat, einer rechtlichen Nachprüfung nicht standhalten.

Daß der erste der beiden Verträge vom 28. Mai 1953, durch den die Miterbin Christine Ba■■■■ ihren Erbanteil schenkweise auf ihre Tochter, die Zweitbeklagte, übertragen hat, für sich allein das Vorkaufsrecht des Klägers nicht auszulösen vermochte, bedarf keiner besonderen Erörterung. Durch Schenkung wird kein Vorkaufsrecht begründet (RGZ 101, 99 [101] = DJZ 1921, 368; RGZ 125, 123 [125]); die unentgeltliche Übertragung eines Erbanteils berechtigt nicht einmal die Miterben gemäß § 2034 BGB zum Vorkauf (Hamburg OLG 14, 285). Im übrigen verfügt der Miterbe, der seinen Erbanteil überträgt, damit noch keineswegs über den zum Nachlaß gehörenden Grundbesitz (BGHZ 18, 380). Das hat auch das Berufungsgericht nicht verkannt; es mißt

vielmehr dem genannten Vertrag mit Recht nur die Bedeutung bei, daß die Zweitbeklagte dadurch die sich aus § 2033 BGB ergebende Rechtsstellung erlangt habe.

Dagegen stellt der zweite Vertrag vom 28. Mai 1953, worin die übrigen drei Erben das Eigentum am Siedlungsgrundstück auf die Zweitbeklagte übertragen haben, nach Ansicht des Berufungsgerichts einen echten Kaufvertrag dar, und es zieht daraus die Folgerung, nach dem "klaren Wortlaut" des § 14 a des Vertrages vom Jahre 1923 sei damit das Vorkaufsrecht des Klägers ausgelöst worden. Indessen erscheint schon zweifelhaft, ob eine Vereinbarung, wie sie im vorliegenden Fall von den Beteiligten getroffen worden ist, überhaupt als Verkauf eines Grundstücks angesehen werden könnte, oder ob es sich nicht doch um eine Auseinandersetzung handelt. Die Zweitbeklagte war ja, als der sogenannte Kaufvertrag abgeschlossen wurde, bereits zu einem Viertel an dem Nachlaß beteiligt. Was sie von den übrigen Beklagten übertragen erhielt, war also nicht das Grundstückseigentum als solches, sondern sie erwarb lediglich die restlichen drei Viertel zu ihrem schon vorhandenen Anteil hinzu. Würde dem Kläger auf Grund dieses Erwerbes ein Vorkaufsrecht zustehen, so bliebe unklar, in welche Rechtsstellung der Zweitbeklagten er durch die Ausübung seines Rechts eigentlich eintreten sollte, d.h. ob er einen Anspruch auf Übereignung des gesamten Grundstücks oder nur der hinzuerworbenen drei Viertel hätte und welchen Kaufpreis er im ersten Falle bezahlen müßte. Aber auch wenn man von diesen praktischen Schwierigkeiten absieht und die Übertragung der restlichen Grundstücksanteile auf die Zweitbeklagte als Veräußerung behandelt (vgl dazu RGZ 57, 432 [434 f]), käme man damit noch nicht weiter. Hinsichtlich des gesetzlichen

Vorkaufsrechts der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen gemäß §§ 4 ff des Reichssiedlungsgesetzes wird zwar in der Rechtslehre der Standpunkt vertreten, daß die Auseinandersetzung unter Miterben, sofern dabei das Eigentum an einem Grundstück auf einen der Gemeinschaftler übertragen wird, einen Vorkaufsfall im Sinne von §§ 6, 11 aaO darstelle (Ponfick-Wenzel, Reichssiedlungsgesetz 1922 § 11 Anm 1 d; Haack, Reichssiedlungsgesetz 1935 § 11 Anm 2 Nr 2; Ehrenforth, ArchZivPrax 150, 427; Alberty, Das Vorkaufsrecht der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften 1950 S 134). Diese Ansicht, zu der hier nicht abschließend Stellung genommen zu werden braucht, beruht jedoch auf den Besonderheiten des Reichssiedlungsgesetzes, das in seinem § 11 das Bestreben erkennen läßt, das Vorkaufsrecht der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen möglichst weit auszudehnen. Sie kann jedenfalls nicht auf Tatbestände wie den vorliegenden angewandt werden, in dem es sich um ein vertraglich vereinbartes Vorkaufsrecht handelt. Die Entscheidung richtet sich hier vielmehr allein nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Gemäß § 504 BGB, der nach § 1098 Abs 1 BGB auch den Inhalt des dinglichen Vorkaufsrechts bestimmt, kann dieses Recht ausgeübt werden, sobald der Verpflichtete "mit einem Dritten" einen Kaufvertrag abgeschlossen hat. Das Berufungsgericht hätte deshalb prüfen müssen, ob die Zweitbeklagte als "Dritte" im Sinne dieser Gesetzesvorschrift angesehen werden kann. Wenn sie, wie das Urteil zutreffend hervorhebt, durch den ersten Vertrag vom 28. Mai 1953 die Rechtsstellung aus § 2033 BGB erworben hat, so besagt dies, daß sie mit unmittelbarer, dinglicher Wirkung anstelle ihrer Mutter als Teilhaberin an das zwischen den Miterben nach § 2032 Abs 1 BGB bestehende Gesamthandsverhältnis eingetreten ist (RGZ 60, 126 [131]; 83, 27 [30];

Staudinger-Lehmann BGB 11. Aufl § 2033 Randziffer 16). Die Zweitbeklagte war also in dem Zeitpunkt, als die übrigen Beklagten in ihrer Eigenschaft als Miterben das Grundstück an sie veräußerten, bereits Gesamthandseigentümerin dieses Grundstücks. Es ist nun die Frage, ob ein Rechtsgeschäft, durch das ein Mitglied an einer Gesamthandsgemeinschaft den gemeinschaftlichen Gegenstand von den übrigen Gesamthändern zu Alleineigentum übertragen erhält, sich als Vertrag "mit einem Dritten" darstellt.

Der Senat hat das Problem, wie bei Gemeinschaftsverhältnissen der Begriff des "Dritten" im Sinne von § 504 BGB abzugrenzen sei, in seinem Urteil vom 23. April 1954 (BGHZ 13, 133) eingehend erörtert und ist dort für den Fall des Miteigentums nach Bruchteilen (§§ 1008 ff BGB) zu dem Ergebnis gelangt, daß der käufliche Erwerb des Gegenstandes durch einen der Miteigentümer das Vorkaufsrecht nicht auslöse; die Entscheidung beruht im wesentlichen auf einer vergleichenden Betrachtung der verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen über Gemeinschaftsverhältnisse, die erkennen lasse, daß der Gesetzgeber von einer engen Verbundenheit der einzelnen gemeinschaftlich Berechtigten ausgehe und als "Dritte" nur solche Personen handle, die an der Gemeinschaft nicht beteiligt sind. An dieser Auffassung, die, soweit ersichtlich, im Schrifttum im wesentlichen Zustimmung gefunden hat (Staudinger-Ostler BGB 11. Aufl § 504 Randziffer 10 a; Palandt-Gramm BGB 16. Aufl § 504 Anm 2; Westermann, Sachenrecht 3. Aufl § 125 II 4, S 607; abweichend Raiser in Wolff, Sachenrecht 10. Bearb § 126 Anm 25 S 503), ist auch nach erneuter Prüfung festzuhalten. Der angegebene Grundsatz gilt aber nicht nur für Bruchteilsgemeinschaften. Seine Anwendung erscheint vielmehr, wie bereits in dem Urteil vom 23. April 1954 ange-

deutet worden ist (§ 138 aaO), mindestens in dem gleichen Maße auch geboten bei Gesamthandsgemeinschaften, weil hier die gegenseitige Verbundenheit der Gemeinschaften noch enger ist als bei Miteigentümern; denn nach herrschender Ansicht erstreckt sich der Anteil des einzelnen Gesamthänders, ohne durch die Höhe der Quote begrenzt zu sein, auf den ganzen Gegenstand der Gemeinschaft und wird lediglich durch das Bestehen der Rechte der übrigen Gesamthänder beschränkt (RGRK BGB 10. Aufl § 718 Anm 1). Die Zweitbeklagte war daher bei Abschluß des Kaufvertrages vom 28. Mai 1953 nicht Dritte im Sinne von § 504 BGB. Dann konnte aber durch den Vertrag auch kein Vorkaufsrecht des Klägers begründet werden.

Zu erwägen wäre allerdings noch, ob die beiden Verträge vom 28. Mai 1953, in ihrem Zusammenhang betrachtet, etwa allein dazu dienen sollten, dem Kläger die Ausübung seines Vorkaufsrechts unmöglich zu machen, und ob die Beklagten deshalb, wenn sie ihre Verteidigung auf die von ihnen selbst herbeigeführte formale Rechtslage stützen, sich den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung aus § 242 BGB entgegenhalten lassen müßten (RGZ 88, 361 [365]). Darauf, daß das Vertragswerk vom 28. Mai 1953 zu Umgehungszwecken bestimmt gewesen sei, hat der Kläger sich in der Tat berufen (vgl insbesondere das Schreiben seines erstinstanzlichen Prozeßbevollmächtigten vom 11. Dezember 1953), und es ist nicht zu verkennen, daß das Gesamtverhalten der Beklagten - wie es insbesondere aus dem Schriftwechsel der Beteiligten zutage tritt - eine solche Annahme nicht von vornherein ausschließt, zumal wenn man sich vor Augen hält, daß nach der Regelung in § 14 a des Vertrages vom 19. Juli 1923 das Vorkaufsrecht der Siedlungsgenossenschaft, abweichend von der Auslegungsregel des § 511 BGB,

doch gerade auch im Falle eines Verkaufs an gesetzliche Erben des Verpflichteten zur Entstehung gelangen sollte. Jedoch ist der Sachverhalt insoweit zu wenig geklärt, als daß das Revisionsgericht hierüber entscheiden könnte. Ob die Beklagten und die Miterbin Christine Ba durch den Abschluß der beiden Verträge wirklich gegen Treu und Glauben verstoßen haben, ist eine Frage, deren Beantwortung mindestens teilweise auf dem Gebiet der tatrichterlichen Würdigung liegt. Hierfür müßte insbesondere auch geprüft werden, ob nicht der Kläger sich seinerseits treuwidrig verhalten hat, wenn er seine Zustimmung zu einem Verkauf des Siedlungsgrundstücks an die Enkelin des ursprünglichen Siedlers von der Zahlung eines beträchtlichen Geldbetrages abhängig machte (Schreiben vom 27. März 1952), obgleich er damals bereits vier Jahre lang die Grundstücks-mieten eingezogen und, wie die Beklagten behaupten (Schriftsatz vom 2. April 1954; vgl auch das Schreiben ihres erstinstanzlichen Prozeßbevollmächtigten vom 21. Dezember 1953) und von ihm bisher nicht bestritten worden ist, seine im Vertrag vom 7. September 1948 übernommene Verpflichtung, die Mieteinnahmen bis auf 30 DM Verwaltungskosten jährlich zur Instandhaltung des Grundstücks zu verwenden, nicht erfüllt hatte.

Aus dem Gesichtspunkt des Vorkaufsrechts läßt sich somit das angefochtene Urteil nicht aufrechterhalten. In diesem Zusammenhang ist übrigens dem Berufungsgericht auch noch ein weiterer Fehler unterlaufen. Es hat nämlich, wie die Revision unter Hinweis auf § 286 ZPO mit Recht beanstandet, das vom Kläger Zug um Zug gegen Auflassung des streitigen Grundstücks zu zahlende Entgelt, seinem Angebot im Schriftsatz vom 20. April 1954 entsprechend, auf 3 717,76 DM festgesetzt, ohne der unter Beweis gestellten Behaup-

tung der Beklagten nachzugehen, das Grundstück habe einen Wert von 9 000 DM (Schriftsatz vom 3. Dezember 1954), sowie ihrer weiteren Behauptung, daß die Beträge, zu deren Zahlung an die übrigen Beklagten sich die Zweitbeklagte im "Kaufvertrag" vom 28. Mai 1953 verpflichtet hat, nicht dem wirklichen Grundstückswert entsprächen, sondern "lediglich aus verwandtschaftlichem Entgegenkommen" so niedrig bemessen worden seien (Schriftsatz vom 10. Mai 1954). Dieses Vorbringen war aus dem Grunde entscheidungserheblich, weil eine gemischte Schenkung, wie sie nach der Behauptung der Beklagten vorliegen würde, regelmäßig überhaupt keinen Vorkaufsfall im Sinne von § 504 BGB darstellt (Palandt-Gramm BGB 16. Aufl § 504 Anm 2; RGZ 101, 99 [101]). Selbst wenn man aber annehmen wollte, daß die Beklagten, sofern sie bei Vertragsabschluß in unlauterer Absicht gehandelt haben sollten, sich so behandeln lassen müßten, als ob ein Vorkaufsfall vorläge (vgl oben), so wäre weiterhin zu überlegen, ob man sie in schematischer Anwendung des auf den Normalfall zugeschnittenen § 505 Abs 2 BGB auch dem Kläger gegenüber an dem vertraglich vereinbarten Entgelt, dessen geringe Höhe angeblich auf "verwandtschaftlichem Entgegenkommen" beruht, festhalten kann, oder ob der Grundsatz des § 242 BGB nicht in diesem Falle erfordern würde, daß der Kläger einen angemessenen, dem wirklichen Grundstückswert entsprechenden Kaufpreis entrichtet. Ein Maßstab für die Preisberechnung ließe sich möglicherweise den Vereinbarungen in § 14 Nr 1 Buchst b des Kaufvertrages vom 19. Juli 1923 (die an sich nur für den Wiederkaufsfall gelten) entnehmen, wobei allerdings dann auch der Umstand berücksichtigt werden müßte, daß der Kläger mehrere Jahre lang die Mieten eingezogen hat, ohne sie zur Instandhaltung des Grundstücks zu verwenden.

3. Der Senat hat gemäß § 563 ZPO noch geprüft, ob die Verurteilung der Beklagten, wie sie das angefochtene Urteil ausgesprochen hat, sich etwa mit der Begründung halten läßt, daß der Kläger kraft Wiederkaufs (§§ 497 ff BGB) die Übereignung des Grundstücks verlangen könne. Das ist indessen nicht möglich. Um das Bestehen eines Wiederkaufsrechts und seine ordnungsmäßige Ausübung seitens des Klägers feststellen zu können, bedarf es zuvor einer Würdigung der zwischen den Parteien bzw. ihren Rechtsvorgängern abgeschlossenen Verträge sowie des gesamten sonstigen Verhaltens der Beteiligten. Das Berufungsgericht hat eine solche Würdigung - im Gegensatz zum Landgericht, das sich mit diesen Fragen eingehend auseinandergesetzt hat - nicht vorgenommen und ~~brauchte~~ das auch von seinem Standpunkt aus nicht zu tun. Dem Revisionsgericht dagegen ist es verwehrt, von sich aus in eine Erörterung der mindestens teilweise auf tatsächlichem Gebiet liegenden Probleme einzutreten, solange dazu keine Stellungnahme der unmittelbar vorhergehenden Instanz erfolgt ist.

Die Revision behauptet zwar unter Beweisantritt, daß der Kaufvertrag vom 19. Juli 1923 ein sogenannter "typischer Vertrag" sei, dessen Bestimmungen "in mehr oder minder abgewandelter Form" in allen Verträgen zwischen gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaften und ihren Mitgliedern wiederkehrten. Aber auch wenn dies der Fall sein sollte und infolgedessen die Vereinbarungen in den §§ 13 bis 14 b des genannten Vertrages als Normen, deren Geltungsbereich sich über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus erstreckt, einer unbeschränkten Auslegung durch das Revisionsgericht zugänglich wären (§ 549 Abs 1 ZPO), wäre damit für den vorliegenden Fall nichts gewonnen. Denn die Entscheidung darüber, ob der Kläger wiederkaufs-

berechtigt sei, hängt nicht allein von Inhalt und Bedeutung der genannten Vertragsbestimmungen aus dem Jahre 1923 ab, vielmehr spielen dafür mindestens in dem gleichen Maße auch alle späteren Vorgänge, darunter insbesondere der Vertragsabschluß vom 7. September 1948, eine maßgebliche Rolle. Schlösse sich also der Senat der - sorgfältig begründeten - Auffassung des Landgerichts an, daß der Kläger nach Sinn und Zweck des Vertrages vom 19. Juli 1923 aus dem dortigen § 13 Abs 1 Buchst. d oder e kein Recht zum Wiederkauf herleiten könne, so bliebe doch immer noch die Frage offen, ob ihm ein solches Recht nicht etwa aus dem späteren Vertrag vom Jahre 1948 erwachsen sei. Dieser aber ist zweifellos kein "typischer Vertrag", so daß seine Auslegung zunächst einmal dem Tatrichter obliegt. Dem Revisionsgericht wäre also, solange das Berufungsgericht nicht darüber entschieden hat, keine selbständige Stellungnahme möglich zu den Angriffen, die der Kläger in der Berufungsinanz gegen die Vertragsauslegung des Landgerichts erhoben hat (S. 5 ff der Berufungsbegründungsschrift vom 21. August - richtig September - 1954). Es könnte ferner nicht entscheiden, ob der Vertrag vom 7. September 1948, wie die Beklagten geltend machen (S. 2 ihres Schriftsatzes vom 15. April 1954), etwa in Ermangelung einer erforderlichen devisenrechtlichen Genehmigung rechtsunwirksam sei oder ob er, da er zu Unrecht vom Eintritt eines Vorkaufsfalles ausgeht, der Geschäftsgrundlage entbehrte (vgl. den Armenrechtsbeschuß des Senats vom 16. September 1955). Ebensowenig darf das Revisionsgericht anstelle des dazu in erster Linie berufenen Oberlandesgerichts den Schriftwechsel der Parteien aus den Jahren 1952 und 1953 tatrichterlich würdigen, und nicht anders ist es mit dem Verhalten des Klägers, der nach dem Auszug des Mieters Bl. der Zweitbeklagten den Zutritt zum Grundstück verweigert (§ 162 Abs 1 BGB) und

sich auf sein Wiederkaufsrecht berufen hat, obgleich er unter dem 7. April 1952 ausdrücklich sein Einverständnis damit erklärt hatte, "die Angelegenheit so lange zurückzustellen, bis es gelungen ist, Herrn Bi [REDACTED] eine andere Wohnung nachzuweisen". Alle diese Dinge müßten vielmehr zunächst vom Berufungsgericht beurteilt werden.

4. Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben und die Sache gemäß § 565 ZPO zurückzuverweisen.

Dem Berufungsgericht war zugleich die Entscheidung über die Kosten der Revisionsinstanz zu übertragen.

Dr. Tasche	Dr. Augustin	Dr. Oechsler
Rothe	Dr. Freitag	