

V ZR 200/55

Verkündet am 12. Dezember 1956
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

des Gastwirts Herbert K [REDACTED] in E [REDACTED], Sch [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Anna-Luise G [REDACTED] in Th [REDACTED] St [REDACTED],
S [REDACTED]allee [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 12. Dezember 1956 unter Mit-
wirkung der Bundesrichter Schuster, Dr. Augustin, Dr.
Oechßler, Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zi-
vilsenats des Schleswig-Holsteinischen Ober-
landesgerichts in Schleswig vom 28. Juni 1955
wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der verstorbene Ehemann der Klägerin, der Hotelbesitzer Alexander G., verpachtete mit notariellem Vertrag vom 22. April 1947 sein in T. gelegenes, im Grundbuch von Klein-T. Blatt 607 eingetragenes Hotelgrundstück an den Beklagten. Das Pachtverhältnis sollte bis zum 31. März 1955 bestehen und sich, wenn es nicht gekündigt wurde, um jeweils ein Jahr verlängern. In § 5 des Vertrages räumte der Verpächter dem Beklagten neben einem Vorpachtsrecht ein Vorkaufsrecht ein, das im Grundbuch in Abt II unter Nr 1 eingetragen wurde.

In einem von dem Ehemann der Klägerin bereits im Jahre 1948 vor dem Amtsgericht in Bad Schwartau gegen den Beklagten anhängig gemachten Rechtsstreit wurde mit Urteil vom 28. Juni 1951 das Pachtverhältnis aufgehoben und der Beklagte zur Räumung des Grundstücks verurteilt. Nachdem am 15. Dezember 1951 über das Vermögen des Beklagten das Konkursverfahren eröffnet worden war, erkannte der Konkursverwalter in der Berufungsinstanz am 29. Januar 1952 den Räumungsanspruch an und erklärte sich mit der Auflösung des Pachtverhältnisses zum 31. Januar 1952 einverstanden. Das Konkursverfahren wurde am 27. Mai 1952 mangels Masse eingestellt.

Am 16. März 1952 schloß der Ehemann der Klägerin mit dem Restaurateur A. aus H. einen als "Leibrenten- und Grundstücksübereignungsvertrag" bezeichneten notariellen Vertrag, in dem er seinem Vertragspartner das Hotelgrundstück zu Eigentum überließ und die Auflassung des Grundstücks an ihn erklärte. Als Gegenleistung gewährte der Erwerber den Eheleuten G. eine monatliche Leibrente von 500 DM,

- 3 -

die sich im Falle des Todes eines der Berechtigten auf 450 DM ermäßigen sollte, und als Altenteil ein drei Zimmer, eine Küche und Nebenträume umfassendes Wohnrecht. Er gab ihnen ferner ein unverzinsliches Darlehen von 4 000 DM, das nur im Falle der Aufhebung oder des Erlöschens des Vertrags zurückzahlen war. Die Eintragung Ackers im Grundbuch als Eigentümer des Grundstücks ist am 24. Juli 1952 erfolgt.

Der Beklagte hat mit Schreiben vom 8. Juni 1953 beiden Vertragsteilen mitgeteilt, daß er das Vorkaufsrecht ausübe.

Die Klägerin verlangt als alleinige Erbin ihres verstorbenen Ehemannes von dem Beklagten die Löschung des Vorkaufsrechts. Sie ist der Ansicht, daß das Vorkaufsrecht nur für die Dauer des Pachtverhältnisses gegolten habe. Der Vertrag vom 16. März 1952 habe das Vorkaufsrecht auch nicht auslösen können, da er kein Kaufvertrag gewesen sei. Der Beklagte habe ferner die Ausübung des Vorkaufsrechts verspätet erklärt, da er bereits im Jahre 1952 von dem Inhalt des Vertrags Kenntnis erhalten habe. Der vermögenslose und völlig verschuldete Beklagte sei auch nicht in der Lage gewesen, die von Acker übernommenen Gegenleistungen zu erfüllen. Schließlich schulde ihr der Beklagte noch 20 686,80 DM.

Die Klägerin hat beantragt,
den Beklagten zu verurteilen, die Löschung des
für ihn im Grundbuch von Klein-T[REDACTED] Blatt
607 in Abt II unter Nr 1 eingetragenen Vorkaufs-
rechts zu bewilligen,
hilfsweise,
festzustellen, daß der Beklagte auf Grund des
von ihm ausgeübten Vorkaufsrechts die Auflas-
sung nur Zug um Zug gegen Zahlung von 20 686,80
DM verlangen kann.



Der Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Er ist der Ansicht, daß es sich bei dem Vertrag vom 16. März 1952 bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise um einen Kaufvertrag gehandelt und der Vertrag deshalb sein Vorkaufsrecht ausgelöst habe. Von dem Abschluß des Vertrags sei er erst durch ein Schreiben des Rechtsanwalts Go [REDACTED] vom 10. April 1953 unterrichtet worden. Gegen den Zahlungsanspruch der Klägerin, der nur in Höhe von 2 121,52 DM begründet sei, rechne er mit weit höheren Schadensersatzforderungen auf.

Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt, die Löschung des für ihn eingetragenen Vorkaufsrechts zu bewilligen.

In der Berufungsinstanz hat der Beklagte weiterhin vorgetragen, daß der Vertrag vom 16. März 1952 gegen die guten Sitten verstoße. Bei dem Abschluß des Vertrags hätten der Ehemann der Klägerin und A [REDACTED] bewußt sein Vorkaufsrecht umgangen, um ihn um den Wert seiner Investitionen zu bringen. Die Ausbauten, die er vorgenommen habe, seien als eine Vorleistung auf den künftigen Kaufpreis gedacht gewesen. Er habe sich für den Fall jeder Veräußerung gesichert geglaubt und das auch dem Ehemann der Klägerin gegenüber zum Ausdruck gebracht, ohne daß dieser widersprochen habe. Sie seien beide davon ausgegangen, daß sein Vorkaufsrecht auf alle Fälle einmal zum Tragen komme.

Falls jedoch das Eigentum an dem Grundstück wirksam auf A [REDACTED] übergegangen sei, stehe ihm mangels Eintritts

des mit den Investitionen bezweckten Erfolgs ein Bereicherungsanspruch gegen die Klägerin zu.

Weiter könn er wegen des ihm erwachsenen Anspruchs auf Ersatz seiner Verwendungen, die den Wert des Grundstücks um mindestens 30 000 DM gesteigert hätten, ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

Schließlich stehe ihm ein Anspruch aus § 826 BGB zu, weil der Ehemann der Klägerin in sittenwidriger Weise die Um- und Ausbauten hingenommen und dann durch einen "Tausch", den er schon nach der Erhebung der Aufhebungsklage mit A. vereinbart gehabt habe, die Verrechnung der Aufwendungen für die Um- und Ausbauten verhindert habe. Dies führe dazu, daß die Klägerin sich die Einrede der Arglist entgegenhalten lassen müsse.

Die Klägerin hat ergänzend vorgetragen, daß das Vorkaufsrecht, wenn es bei Pachtende noch bestanden haben sollte, durch den Eigentumsübergang auf A. auf Grund des Vertrages vom 16. März 1952 erloschen sei. Dem stehe nicht entgegen, daß dieser Vertrag kein Kaufvertrag gewesen sei.

Die Investitionen des Beklagten seien nach § 8 des Pachtvertrages nur für den Fall "des Verkaufs des Grundstücks an den Pächter nach dem Tode des Verpächters und seiner Ehefrau" zu berücksichtigen gewesen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Die Klägerin beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I. Auch ohne Rüge der Revision war zunächst von Amts wegen die Sachbefugnis der Klägerin zu prüfen. Das Berufungsgericht hat sie bejaht, da die Leibrente und das Altenteil der Klägerin, die in Abt II des Grundbuchs mit dem Rang nach dem Vorkaufsrecht eingetragen seien, als nachfolgende Rechte durch das Vorkaufsrecht beeinträchtigt würden (BGB RGRK 10. Aufl § 894 Anm 2 c) und die Klägerin deshalb zu den Personen gehöre, die die Berichtigung des Grundbuchs durch Löschung einer nicht mehr bestehenden Belastung beanspruchen könnten.

Diese Ausführungen sind frei von Rechtsirrtum.

II. In der Sache selbst kann dahingestellt bleiben, ob die gegen die Hauptbegründung des angefochtenen Urteils gerichtete Rüge der Revision begründet ist, da die Entscheidung des Berufungsgerichts von der Hilfsbegründung getragen wird. Das Berufungsgericht führt insoweit aus:

Der Vertrag vom 16. März 1952 sei, da die Gegenleistungen A. [REDACTED] in erster Linie in der Gewährung einer echten Leibrente und eines Altenteils bestanden hätten und diesen Leistungen gegenüber die Gewährung eines unverzinslichen Darlehens von 4 000 DM nur von untergeordneter Bedeu-

tung gewesen sei, kein Kaufvertrag gewesen und habe deshalb das Vorkaufsrecht des Beklagten, wenn es die Beendigung des Pachtvertrags überdauert habe, nicht auslösen können. Da ein Vorkaufsrecht sich nach § 1097 BGB, wenn nichts anderes bestimmt sei, auf den Fall des Verkaufs durch den Eigentümer beschränke und auch erlösche, wenn das mit dem Vorkaufsrecht belastete Grundstück von dem Eigentümer in anderer Weise als durch einen Verkauf veräußert werde, sei daher das Vorkaufsrecht des Beklagten spätestens mit der Übereignung des Grundstücks an A. [REDACTED] weggefallen.

Der Vertrag vom 16. März 1952 habe auch nicht gegen die guten Sitten verstoßen.

Die Übereignung gegen Leibrente und Altenteil sei gesetzlich zulässig gewesen. Sie sei nicht schon dadurch unstatthaft geworden, daß an dem Grundstück ein Vorkaufsrecht bestanden habe. Das Vorkaufsrecht finde vielmehr seine Begrenzung darin, daß die Übereignung im Wege eines Kaufvertrags erfolge. Hätte der Beklagte sein Recht darüber hinaus ausdehnen wollen, so hätte er bei Abschluß des Pachtvertrags dahingehende besondere Vereinbarungen treffen müssen. Es sei auch nicht ersichtlich, daß der Ehemann der Klägerin und A. [REDACTED] eine Benachteiligung des Beklagten erstrebt hätten. Die Verbindlichkeiten des Beklagten hätten sich damals auf etwa 340 000 DM belaufen. Es sei deshalb nicht zu beanstanden, wenn die Eheleute G. [REDACTED] gerade nach den Erfahrungen, die sie mit dem Beklagten gemacht hätten, jetzt eine Übereignung mit dem Ziel der Sicherung ihres Lebensabends erstrebt und eine ihnen genehme und zuverlässige Person sich als Vertragsgegner ausgewählt hätten. Dem Pachtvertrag könne nicht

entnommen werden, daß die von dem Beklagten aufgewendeten Beträge für bauliche Veränderungen, Instandsetzungs- und Dekorationsarbeiten bereits als Anzahlung auf einen späteren Kaufpreis angesehen werden sollten. § 8 des Pachtvertrags besage vielmehr ausdrücklich, daß der Pächter die genannten Arbeiten auf seine alleinigen Kosten vornehmen lasse. Lediglich bei einem Verkauf des Grundstücks nach dem Tode der Eheleute G. [REDACTED] sollten diese Veränderungen nach Schätzung durch einen Sachverständigen von dem Kaufpreis abgesetzt werden. Der Pachtvertrag besage auch nichts darüber, daß bei Pachtende die Veränderungen zu vergüten seien. Dem Vorbringen des Beklagten, der Ehemann der Klägerin und A. [REDACTED] hätten ihn mit dem Abschluß des Übereignungsvertrages um den Wert seiner Investitionen bringen wollen, komme deshalb keinerlei Bedeutung zu.

Aus den genannten Gründen stehe dem Beklagten gegenüber dem Klageanspruch auch ein Zurückbehaltungsrecht nicht zu.

Aus positiver Vertragsverletzung könne der Beklagte einen Anspruch gegen die Klägerin nicht herleiten, da der Ehemann der Klägerin nicht gehindert gewesen sei, das Grundstück trotz des Vorkaufsrechts anderweitig zu übereignen und bei einer Veräußerung des Grundstücks zu Lebzeiten der Eheleute G. [REDACTED] nach dem Vertrag die Möglichkeit der Verrechnung der Investitionen des Beklagten nicht vorgesehen gewesen sei.

Ein Anspruch des Beklagten aus § 826 BGB schließlich entfalle bereits aus den Gründen, die zu einer Verneinung der Sittenwidrigkeit des Vertrags vom 16. März 1952 geführt hätten.

Die Revision greift diese Ausführungen des Berufungsgerichts nicht an, soweit sie in dem Vertrag vom 16. März 1952 keinen das Vorkaufsrecht auslösenden Kaufvertrag sehen. Sie wendet sich auch nicht gegen die von dem Berufungsgericht vertretene Auffassung, daß das Vorkaufsrecht auch dann erlischt, wenn das mit dem Vorkaufsrecht belastete Grundstück von dem Eigentümer in anderer Weise als durch Verkauf veräußert wird. Die Ausführungen des Berufungsgerichts zu diesen beiden Fragen lassen auch keinen Rechtsirrtum erkennen. Es ist in Rechtsprechung und Schrifttum unbestritten, daß das Vorkaufsrecht nur durch einen Kaufvertrag, nicht auch durch einen anderen Vertrag, wie Tausch, Schenkung ausgelöst wird (BGB RGRK 10. Aufl § 504 Anm 2; Palandt 15. Aufl § 504 BGB Anm 2, jeweils mit weiteren Nachweisen). Daß der Vertrag vom 16. März 1952 ein anderer Vertrag in diesem Sinne war, hat das Berufungsgericht zutreffend festgestellt. Es ist auch mit Recht der Auffassung, daß das sich mangels anderer Bestimmung der Beteiligten auf den einmaligen Verkaufsfall durch den Eigentümer beschränkende Vorkaufsrecht nicht nur erlischt, wenn es bei dem ersten Verkaufsfall nicht oder nicht rechtzeitig ausgeübt wird, sondern auch dann, wenn das Grundstück in das Eigentum eines Sondernachfolgers gelangt, dessen Erwerb auf einem anderen Rechtsgrund als Kauf beruht (BGB RGRK 10. Aufl § 1097 Anm 1; KGJ 1940 A, 133 [134]).

Die Revision hält jedoch die Verneinung der Sittenwidrigkeit des Übereignungsvertrags vom 16. März 1952 für rechtsfehlerhaft.

Der Vertrag sei zwar zulässig gewesen und es hätten auf Seiten der Eheleute G. auch verständige wirtschaft-

liche Erwägungen dafür sprechen können, eine vertragliche Sicherung ihres Lebensabends zu suchen. Der Vertrag sei aber deshalb sittenwidrig gewesen, weil er geschlossen worden sei, um das Vorkaufsrecht des Beklagten zu vereiteln. Bei der Beurteilung der Sittenwidrigkeit des Vertrags komme es nicht darauf an, ob die Eheleute G. die ihnen in dem Vertrag von A. gewährten Gegenleistungen gebraucht hätten, sondern darauf, ob sie sich eine angemessene Sicherung ihres Lebensabends ohne Umgehung des Vorkaufsrechts des Beklagten auf gar keine andere Weise hätten verschaffen können. Hierüber enthalte das Berufungsurteil jedoch keinerlei Feststellungen.

Der Beklagte habe die Umgehungsabsicht im einzelnen auch dargetan und Beweis hierfür angetreten. Schon die Erwägung der Beteiligten beim Vertragsabschluß, daß das Vorkaufsrecht des Beklagten nicht zum Zuge kommen dürfe, sei im Rahmen der Prüfung der Sittenwidrigkeit von Bedeutung gewesen.

Die Rüge der Verletzung des § 138 BGB ist jedoch nicht begründet.

Der Vorkaufsverpflichtete kann den Vertrag mit dem Dritten nach Maßgabe seiner eigenen Interessen gestalten und braucht dabei keine Rücksicht darauf zu nehmen, ob die von ihm ausbedungenen Gegenleistungen vom Standpunkt des Vorkaufsberechtigten vertretbar sind (RGZ 125, 123 [126]; BGB RGRK 10. Aufl § 504 Anm 2). Diese dem Vorkaufsverpflichteten gegebene Möglichkeit der freien Ausgestaltung findet jedoch eine Schranke in § 138 BGB. Sie darf nicht lediglich eine

Vereitelung des Vorkaufsrechts bezwecken. Dies ist dann der Fall, wenn der Vorkaufsverpflichtete bei der Veräußerung des mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks sich zur Umgehung des Vorkaufsrechts anstelle einer Geldleistung eine andere Gegenleistung ausbedingt, für deren Erlangung kein vernünftiger Grund ersichtlich ist, die er also nicht braucht, oder die er, falls er sie braucht, sich ohne Umgehung des Vorkaufsrechts auf andere Weise verschaffen kann (RGZ 88, 361 [366]; RG JW 1934, 1412 [1414]).

Diese nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts, von der abzuweichen der Senat keinen Anlaß sieht, erforderlichen Voraussetzungen sind jedoch nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hier nicht gegeben. Das Berufungsgericht hat es als nicht zu beanstanden bezeichnet, wenn die Eheleute G., die bei Abschluß des Vertrags 75 bzw. 68 Jahre alt waren, bei der damals gegebenen Lage und insbesondere nach den Erfahrungen, die sie mit dem Beklagten gemacht haben, eine Übertragung des Grundstücks mit dem Ziel der Sicherung ihres Lebensabends erstrebten und sich als Vertragspartner eine ihnen genehm und zuverlässig erscheinende Person auswählten. Damit hat das Berufungsgericht, wie auch die Revision nicht bestreitet, zutreffend einen vernünftigen Grund für den Abschluß des Übereignungsvertrages vom 16. März 1952 angenommen.

Der Revision ist allerdings zuzugeben, daß nach der vorerwähnten Rechtsprechung des Reichsgerichts die Sittenwidrigkeit des Übereignungsvertrages trotzdem gegeben gewesen wäre, wenn die Eheleute G. die von ihnen mit dem Vertrag be-

zweckte Sicherung ihres Lebensabends auf eine andere das Vorkaufsrecht des Beklagten nicht beeinträchtigende Weise hätten erreichen können. Wie dies mit der gleichen Wirkung auf eine solche andere Weise hätte geschehen können, ist jedoch bei der bei dem Abschluß des Vertrags gegebenen Lage nicht ersichtlich. Anhaltspunkte hierfür sind auch weder in dem Vorbringen der Parteien enthalten noch in das Wissen der Zeugen, deren Nichtvernehmung die Revision rügt, gestellt, sodaß es einer ausdrücklichen Feststellung des Berufungsgerichts, daß eine anderweitige Sicherung der Eheleute Gaedecke nicht möglich war, nicht bedurfte. Es kann daher auch offen bleiben, ob nicht schon die mangelnde Vertrauenswürdigkeit des Beklagten eine Vertragsgestaltung sittlich gerechtfertigt hätte, die das Vorkaufsrecht bewußt nicht zum Zug kommen ließ.

War aber für den Abschluß des Übereignungsvertrages vom 16. März 1952 ein vertretbarer Grund gegeben und bot sich ohne Beiseiteschiebung des Vorkaufsrechts auch keine gleichwertige Lösung, so war der das Vorkaufsrecht des Beklagten ausschließende Übereignungsvertrag selbst dann nicht sittenwidrig, wenn die Beteiligten diesen Erfolg bewußt gewollt hätten (RG JW aaO). Es kam deshalb auf die Vernehmung der von dem Beklagten für die von ihm behauptete Umgehungsabsicht benannten Zeugen nicht an. Aus den Aussagen der Zeugen Gi. und A., die von dem Landgericht zu einem anderen Beweisthema vernommen wurden, ergibt sich zudem nicht die von dem Beklagten behauptete Umgehungsabsicht. Diese beiden Zeugen haben nämlich übereinstimmend ausgesagt, daß bei den dem Abschluß des Übereignungsvertrags vorausgegangenen Verhandlungen zum Ausdruck gebracht worden sei, das Vorkaufsrecht des Beklagten müsse noch beseitigt werden. Sie sind also

nicht der Ansicht gewesen, daß schon durch den Vertrag selbst das Vorkaufsrecht des Beklagten erlöschen konnte und haben deshalb in dem Abschluß des Vertrags auch keine Umgehung des Vorkaufsrechts erblicken können.

III. Da die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts auch im übrigen keine Verletzung materiellen Rechts enthält, war die Revision des Beklagten somit mit der Kostenfolge des § 97 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

Schuster

Rothe

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Dr. Oechßler