

1. Gesetz: BGB § 504

Rechtssatz: Bedarf ein Grundstückskaufvertrag zu seiner Wirksamkeit der behördlichen Genehmigung, so kann ein Vorkaufsrecht erst nach ihrer Erteilung ausgeübt werden. Bis zur Erteilung können die Vertragsteile den Kaufvertrag auch dem Vorkaufsberechtigten gegenüber rechtswirksam wieder aufheben (Bestätigung der reichsgerichtlichen Rechtsprechung).

2. Gesetz: BGB § 504; Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451) § 1.

Rechtssatz: Unterliegt ein Grundstückskaufvertrag der Preisprüfung nach der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451), so steht für die Ausübung des Vorkaufsrechts und das Recht der Vertragsteile, den Kaufvertrag mit Wirkung gegenüber dem Vorkaufsberechtigten aufzuheben, die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde einer für die Wirksamkeit eines Kaufvertrags erforderlichen behördlichen Genehmigung gleich.

Aktenzeichen: V ZR 18/53

Urteil des BGH vom 4. Juni 1954

OLG Frankfurt/Main

20
V ZR 18/53

Verkündet am 4. Juni 1954
Hoffmeister, Justizange-
stellter als Urkundsbeam-
ter der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Stadt F (M), vertreten durch den Magistrat,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

1. den Rechtsanwalt und Notar Dr. Be, F am
M, Ststraße ,
2. Direktor Martin T, F am M,
Jstraße ,
3. Rechtsanwalt und Notar Ferdinand de la Fo,
F am M, Kstraße ,
als Testamentsvollstrecker für den Nachlaß des Brauerei-
direktors Konrad Karl Bruno Sch,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 4. Juni 1954 unter Mitwirkung des Se-
natspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Schuster,
Dr. Oechßler, Dr. Piepenbrock und Dr. Großmann

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das
Urteil des 1. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts in Frankfurt am Main
vom 30. Oktober 1952 wird auf Kosten
der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

20

- 2 -

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 24. August 1951 verkauften die Beklagten als Testamentsvollstrecker des am 20. Januar in Frankfurt am Main verstorbenen Brauereidirektors Konrad Karl Bruno Sch[REDACTED] die Grundstücke A[REDACTED] Ma[REDACTED]gasse [REDACTED] und [REDACTED] in F[REDACTED] am M[REDACTED] an die H[REDACTED]-Bräu AG. Die Kaufgrundstücke liegen in einem durch Baugebietsplan im Sinne des § 5 des Hessischen Aufbaugesetzes vom 25. Oktober 1948 (GVBl 1948, 139) ausgewiesenen Gebiet der Stadt F[REDACTED] am M[REDACTED]. Die Vertragsparteien legten den Vertrag zur Erklärung über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 10 des Aufbaugesetzes der Klägerin vor. Es fehlte aber noch die Äußerung der Preisbehörde nach der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451), als die Klägerin mit Schreiben vom 21. September 1951 erklärte, sie mache von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch. Daraufhin hoben die Vertragsparteien den Kaufvertrag am 3. Oktober 1951 wieder auf.

Die Klägerin verlangt von den Beklagten die Auflassung der Kaufgrundstücke Zug um Zug gegen Übernahme der (bisherigen) Umstellungsgrundschuld in Höhe von 11 885 DM und einer weiteren Hypothek von 7 000 DM.

Die Beklagten lehnen die Auflassung ab, weil die Ausübung des Vorkaufsrechts wegen der fehlenden Entscheidung der Preisbehörde keine Rechtswirkung gehabt habe und nunmehr der Kaufvertrag nicht mehr bestehe.

Die Beklagte hatte in beiden Rechtszügen keinen Erfolg.



Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter. Die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß erst mit der Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde der Kaufvertrag im Sinne des § 504 BGB geschlossen gewesen sei. Die Klägerin habe daher mit ihrem Schreiben vom 21. September 1951 das Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt. Die Vertragsparteien seien noch berechtigt gewesen, den Kaufvertrag auch mit Wirkung gegen die Klägerin wieder aufzuheben.

Die Revision rügt Verletzung der §§ 242, 504 f BGB durch das Berufungsgericht, aber zu Unrecht.

1. Nach der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Kaufvertrag im Sinne des § 504 BGB so lange nicht geschlossen, als eine für seine Wirksamkeit erforderliche behördliche Genehmigung noch fehlt (RGRKomm BGB 10.

Aufl § 504 Anm 3; Palandt BGB 12. Aufl § 504 Anm 2; Erman BGB § 504 Anm 5; RGZ 98, 44 [47 ff]; 106, 320 [323/324]; 114, 155 [158]; 154, 370 [377]; WarnRspr 1927, 17 [18]; RG JW 1927, 1516² u.a.). Habe der Vorkaufsberechtigte mangels wirksamer Ausübung des Vorkaufsrechts noch kein Recht erworben, so seien die Vertragsparteien auch nicht gehindert, den Vertrag wieder aufzuheben. Dagegen hat das Reichsgericht die wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts bejaht, wenn ein bedingter Kaufvertrag geschlossen und die Bedingung noch nicht eingetreten war (RGZ 106, 320 [324]). Die Revision meint, es sei nicht einzusehen, warum die Abhängigkeit des

Wirksamwerden eines Rechtszustandes von einem künftigen ungewissen Ereignis (aufschiebende Bedingung) für die Bejahung des Vertragsschlusses im Sinne des § 504 BGB bedeutungslos sein solle, nicht aber das Ausstehen einer behördlichen Genehmigung, bezüglich deren man regelmäßig ohne weiteres voraussehen könne, ob sie erteilt werde.

Einer Überprüfung der Rechtsprechung hinsichtlich der Rechtslage beim bedingten Vertrag bedarf es für den gegenwärtigen Rechtsstreit nicht. An der Rechtsprechung über die Bedeutung einer noch ausstehenden behördlichen Genehmigung des Kaufvertrags ist aber festzuhalten. Wenn das Gesetz vom Abschluß eines Kaufvertrags spricht, versteht es sich von selbst, daß damit nur ein wirksamer Kaufvertrag gemeint ist, nicht aber ein solcher, der nach dem Willen des Gesetzes ohne die behördliche Genehmigung die entscheidende Übereignungspflicht noch nicht entstehen lassen sollte. Allerdings hat auch der mangels Genehmigung noch unwirksame Kaufvertrag eine beschränkte Rechtswirkung insofern, als sich die Vertragsparteien nicht einseitig von ihm derart lösen können, daß die Genehmigung dann den Vertrag nicht mehr zu Kräften bringen könnte, vielmehr sind die Vertragsparteien einander verpflichtet, das Ihrige zur Herbeiführung der Genehmigung zu tun (Palandt BGB 12. Aufl § 275 Anm 9 a). Aber das ändert nichts daran, daß der Vertrag noch nicht rechtswirksam abgeschlossen worden ist. Der Vorkaufsberechtigte hat ein Recht auf den Erwerb der Kaufsache, wenn ein rechtswirksamer Kaufvertrag des Verpflichteten mit einem Dritten zustandegekommen war, nicht aber ein Recht auf das Zustandekommen des Kaufvertrags mit dem Dritten. Die Vertragsteile können ihren Genehmigungsantrag jederzeit im gegenseitigen Einverständnis zurückziehen oder den Genehmigungsantrag überhaupt nicht

stellen; dann bleibt der Vertrag dauernd in der Schwebe. Die Gebundenheit des einen Vertragsteiles gegenüber dem anderen besagt daher für die Gebundenheit der beiden gegenüber dem Vorkaufsberechtigten nichts.

2. Es ist nun aber die Frage, ob das Fehlen der Unbedenklichkeitserklärung der Preisbehörde nach der Verordnung vom 7. Juli 1942, wenn der Kaufvertrag dem Preisprüfungsverfahren nach dieser Verordnung unterliegt, ebenso zu beurteilen ist, wie das Fehlen einer für die Wirksamkeit eines Vertrages sonst erforderlichen behördlichen Genehmigung. Die Frage ist vom Oberlandesgericht für den Vorkauf mit Recht bejaht worden. Die Verordnung vom 7. Juli 1942 änderte nichts an der Geltung der Preisstopverordnung vom 26. November 1936 (RGBl I, 955). Ein nach dieser Verordnung unzulässiger, weil erhöhter Preis machte daher bei der Bedeutung des Preises und wegen des Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot den schuldrechtlichen Grundstücksveräußerungsvertrag unwirksam (RGZ 166, 89; 168, 91), vorbehaltlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 3 der Preisstopverordnung. Solche Ausnahmegenehmigung liegt nach § 1 Abs 3 der Verordnung vom 7. Juli 1942 in der Unbedenklichkeitsbescheinigung. Bei Preiserhöhung handelt es sich demnach in Wahrheit um eine Genehmigung des bis zur Unbedenklichkeitsbescheinigung unwirksamen Vertrages. Verstößt jedoch der Kaufpreis nicht gegen materielle Preisvorschriften, so ist der Verordnung vom 7. Juli 1942 nicht zu entnehmen, daß das Rechtsgeschäft bis zur Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung unwirksam wäre. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung stellt nur fest, daß ein Preisverstoß nicht vorliegt, woraus sich die Gültigkeit des Vertrages von Anfang an ergibt. Dementsprechend führt Friemann DR 1942, 1077 aus, allerdings nur für diesen Fall mit Recht, der Bescheid der Preisbehörde beende lediglich

die tatsächliche Ungewißheit über die Zulässigkeit des Preises (siehe auch Pritsch, DJ 1942, 463).

Daraus würde sich ergeben, daß im Falle einer der Ausnahmegenehmigung bedürftigen Preiserhöhung die Ausübung des Vorkaufsrechts erst mit der Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung möglich würde und die Vertragsparteien vorher den Vertrag aufheben könnten, bei materiell zulässigem Preis jedoch schon mit dem Vertragsschluß das Vorkaufsrecht ausgeübt werden könnte und die Parteien an der Wiederaufhebung des Vertrages zum Nachteil des Vorkaufsberechtigten gehindert wären. Die Unterscheidung wäre auch durchführbar, aber erst nach dem preisrechtlich allein bindenden Bescheid der Preisbehörde, wenn diese die etwaige Ausnahmegenehmigung jeweils deutlich ersehen ließe (Nr 2 Abs 3 Satz 3 des Gemeinschaftlichen Erlasses vom 8. Juni 1942 DJ S 471; Friemann DR 1942, 1475 unter C). Gleichwohl würde eine solche Unterscheidung die juristische Konstruktion über die Bedürfnisse des Lebens stellen und dem Zweck der Vorschrift des § 504 BGB nicht entsprechen, bei deren Schaffung ein Prüfungsverfahren, wie es durch die Verordnung vom 7. Juli 1942 eingeführt wurde, nicht vorausgesehen werden konnte. Vor der Entscheidung der Preisbehörde ist der Grundstückskaufvertrag, soweit dieses Verfahren vorgeschrieben ist, regelmäßig nicht durchführbar, weil das Grundbuchamt, von dem Fall des § 6 Abs 6 der Verordnung abgesehen, der aber auch eine Äußerung der Preisbehörde voraussetzt, beim Vorliegen eines entgeltlichen Grundstückserwerbsvertrages ohne Unbedenklichkeitsbescheinigung den Eigentumswechsel nicht eintragen soll. Dazu kommt, daß die Entscheidung der Preisbehörde, der Vertrag sei unbedenklich oder er werde beanstandet, allein und allgemein bindend über die Gesetzmäßigkeit des Preises

entscheidet, ohne daß die Rechtslage auf andere Weise, etwa durch Parteivereinbarung oder durch Urteil geklärt werden könnte (Friemann DR 1942, 1077), so daß eine Abhängigkeit der Vertragswirkung von dem behördlichen Akt besteht, die der Abhängigkeit im Falle einer Genehmigung oder Nichtgenehmigung sehr gleicht. Mit Recht hat auch das Oberlandesgericht Stuttgart (DNotZ 1950, 61; s. auch RG DR 1942, 26) darauf hingewiesen, daß nicht einmal die Beanstandungsverfügung der Preisbehörde jeweils die Rechtslage endgültig kläre, weil der Vertrag mit dem niedrigeren allein für zulässig erklärten Preise noch gültig werden könne (§ 2 Abs 2 f der Verordnung vom 7. Juli 1942), dem Vorkaufsberechtigten eine Äußerung über die Ausübung daher nicht zugemutet werden könne, wenn ihm nicht die Unbedenklichkeitsbescheinigung (oder im Falle der Beanstandung eine Erklärung des Veräußerers, daß er mit dem von der Preisbehörde als zulässig erklärten Preise einverstanden sei), vorgelegt werde. Bei dieser Sachlage erscheint es gerechtfertigt, auch für das Recht des Vorkaufsberechtigten, nicht bloß für seine Erklärungspflicht, den Abschluß des Vertrages im Sinne des § 504 BGB zu verneinen, so lange die Unbedenklichkeitsbescheinigung noch nicht erteilt ist, weil solange ein praktisch bindender, ausführbarer Vertrag noch nicht gegeben ist. Daß der Bescheid der Preisbehörde noch nicht erteilt war, als die Klägerin ihr Vorkaufsrecht ausübte, steht fest. Ob vor der Unbedenklichkeitsbescheinigung schon eine bindende Erklärung des Grundstücksverkäufers, auch zu dem von der Preisbehörde allenfalls nur für zulässig erklärten niedrigeren Preise zu verkaufen, für die Ausübung des Vorkaufsrechts genügen würde, kann dahingestellt bleiben, da dem Parteilortrag nicht zu entnehmen ist, daß eine derartige Klausel vereinbart worden ist.

3. Zu prüfen ist noch, ob an dem bisherigen Ergebnis, daß die Klägerin ihr Vorkaufsrecht noch nicht wirksam ausüben konnte und die Vertragsparteien den Vertrag ihr gegenüber noch wieder aufheben konnten, sich dadurch etwas ändert, daß die Parteien der Klägerin den Kaufvertrag zur Erklärung für die Ausübung des Vorkaufsrechts vorgelegt haben. Die Revision meint, sie hätten sich dadurch nach den Grundsätzen von Treu und Glauben des Rechts begeben, den vorgelegten Vertrag wieder aufzuheben. Dem kann nicht zugestimmt werden. Auch nach Vorlegung des Vertrages durch die Vertragsparteien hatte die Klägerin auf eigene Verantwortung zu prüfen, ob der Vorkaufsfall gegeben war und die Erklärungsfrist, die vor seinem Eintritt nicht laufen konnte, damit begonnen hatte. Gab die Klägerin auf die Aufforderung der Vertragsteile die Vorkaufserklärung ab, so konnte ihr dies kein Kaufrecht verschaffen, wenn der Vertrag noch nicht im Sinne des § 504 BGB geschlossen war, weil zwar die Ausübung des Vorkaufsrechts, die Erklärungsabgabe, der Form des § 313 BGB nach § 504 Abs 1 Satz 2 BGB nicht bedarf, wohl aber der Begründung einer Übereignungsverpflichtung hinsichtlich eines Grundstücks über das Vorkaufsrecht hinaus. Außerdem kann aber die Mitteilung des Kaufvertrages nicht als Angebot zu einer vertraglichen Vereinbarung über die Verpflichtung der Beklagten zur Veräußerung an die Klägerin aufgefaßt werden. Auch der Grundsatz, daß gegenüber dem Einwand der Nichtigkeit wegen Mangels der gesetzlichen Form § 242 BGB ausnahmsweise unter besonderen Umständen durchgreift (BGHZ 12, 286), kann mithin nicht zur Begründung des Vorkaufsrechts der Klägerin und einer bereits eingetretenen Bindung der Vertragsparteien gegenüber der Klägerin führen. Es enthält weiter die bloße Aufforderung sich zu äußern, ob jemand ein Recht ausübe, noch keine Anerkennung dieses Rechtes durch den Auffordernden.

Endlich besteht auch eine zur Bejahung des Klaganspruchs führende Schadensersatzpflicht der Beklagten nicht. Die Mitteilung des Vertrages war allerdings nach § 510 BGB eine Obliegenheit der Beklagten und ihre schuldhaftige Nichterfüllung machte schadensersatzpflichtig. In Wahrheit bestand diese Pflicht aber noch nicht. Um eine tatsächlich falsche Mitteilung handelte es sich nicht. Es wird auch nicht etwa behauptet, daß die Beklagten bewußt die Klägerin zu früh zu einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts aufgefordert hätten, um zu einer Zeit, wo sie noch den Vertrag rückgängig machen konnten, die Willensmeinung der Klägerin arglistig zu erforschen. Nur in diesem Fall hätten sie aus dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes unter Umständen gehalten sein können, die Klägerin so zu stellen, als wäre der Vertrag nicht rückgängig gemacht worden.

Nach alledem mußte die Revision als unbegründet mit der Kostenfolge des § 97 Abs 1 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Piepenbrock

Dr. Großmann

V ZR 18/53

Schreibfehlerberichtigung

In den Abschriften des Urteils vom 4. Juni 1954
muss es auf Seite 2, letzte Zeile, richtig heissen:

Die Klage hatte in beiden Rechtszügen keinen Erfolg.

Geschäftsstelle des Bundesgerichtshofs