

20
2509 011

V_ZR_19/54

Verkündet am 26. November 1954
Hoffmeister, Justizangestellter
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 Rechtsanwalts Dr. Franz T. in Ka.,
S.,

Kläger, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

den Geschäftsinhaber Franz Alois F. in Ka.-
H.,

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 26. November 1954 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bun-
desrichter Dr. von Normann, Schuster, Dr. Oechßler und
Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das am 2. und
3. Oktober 1953 an Verkündungs Statt zuge-
stellte Urteil des 4. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts München mit dem Sitz in Augs-
burg vom 30. September 1953 wird auf Kosten
des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kaufmann Alois K[REDACTED] und die Küfermeistersehefrau Anna W[REDACTED] waren in ungeteilter Erbengemeinschaft als Miteigentümer der im Grundbuch des Amtsgerichts Ka[REDACTED] Bd 18 a, b Bl 615 und Bd 10 Bl 471 verzeichneten beiden Wohnhausanteile Nr 13 a, b S[REDACTED] - Plan-Nr 232 1/2⁺ und 232 1/2⁺ der Steuergemeinde Kaufbeuren eingetragen. Durch notariellen Vertrag vom 27. Januar 1951 vereinbarten sie die Aufhebung der Stockwerkseigenschaft des Grundstücks und setzten sich gleichzeitig dahin auseinander, daß ihnen nunmehr das Eigentum an dem ganzen Grundstück je zur idellen Hälfte zustehen sollte. Durch notariellen Vertrag von demselben Tage - Urkundenrolle Nr 172 des Notars P[REDACTED] in Ka[REDACTED] - verkaufte Frau W[REDACTED], vertreten durch ihren Bruder Alois K[REDACTED], ihren Hälfteanteil an dem Grundstück an den Kläger und ließ ihm denselben gleichzeitig auf. Zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung war unter Nr VI des Vertrages vereinbart:

Herr Kapfer und Frau W[REDACTED] beantragen, zur Sicherheit des Anspruchs des Käufers auf Auflassung an beiden Hausanteilen eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch einzutragen, deren Löschung beim Vollzug der Auflassung heute schon beantragt wird.

Unter Nr VIII desselben Vertrages räumten der Kläger und Alois K[REDACTED] einander an ihren Hälfteanteilen ein nach den gesetzlichen Bestimmungen zu beurteilendes gegenseitiges Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Der Kaufvertrag wurde am 23. Februar 1951 nach dem Wohnsiedlungsgesetz genehmigt. Die Auflassungsvormerkung für den Kläger wurde am 30. März 1951

- 3 -

in Abteilung II des Grundbuchs von Ka [REDACTED] Bd 10 Bl 471 und Bd 18 Bl 615 am Grundstück Plan-Nr 232 1/2⁺ eingetragen.

Inzwischen hatte Alois K [REDACTED] durch notariellen Vertrag vom 1. März 1951 - Urkundenrolle Nr 403 des Notars P [REDACTED] - seinen Hälfteanteil an dem Grundstück an den Beklagten und dessen mit ihm in fortgesetzter Gütergemeinschaft lebende Kinder Ludwig F [REDACTED] und Maria M [REDACTED] geb. F [REDACTED] verkauft und aufgelassen. In Nr III der Urkunde ist vermerkt, daß für den Kläger auf Grund der notariellen Urkunde eine Auflassungsvormerkung und an den dem Verkäufer K [REDACTED] gehörenden Hälteanteil ein Vorkaufsrecht und eine Sicherungshöchstbetragshypothek von 1300 DM eingetragen werde. In Nr VII desselben Vertrages ist weiter vereinbart:

Der Käufer übernimmt die dinglichen Rechte und anerkennt die dingliche Haftung seines Hälfteanteils für die Auflassungsvormerkung und die Sicherungshöchstbetragshypothek zu 1300 DM.

Dieser Vertrag erhielt am 5. April 1951 die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz. Nach Beseitigung der Sternplannummer 232 1/2⁺ und Berichtigung des Messungsverzeichnisses wurden im Grundbuch für Ka [REDACTED] Bd 47 Bl 1540, auf dem nunmehr das Grundstück verzeichnet war, am 23. Juli 1951 der Beklagte und seine beiden Kinder in fortgesetzter Gütergemeinschaft und am 21. September 1951 der Kläger je zur Hälfte als Miteigentümer eingetragen. Gleichzeitig mit seiner Eintragung als Miteigentümer wurde die für den Kläger eingetragene Auflassungsvormerkung gelöscht. Das Vorkaufsrecht des



Klägers an dem Anteil K [REDACTED] wurde nicht eingetragen, da im Zeitpunkt der Vollziehung des Kaufvertrages vom 27. Januar 1951 K [REDACTED] nicht mehr als Berechtigter der einen Grundstückshälfte eingetragen war.

Der Kläger erhebt Anspruch auf die nunmehr im Eigentum des Beklagten und seiner Kinder stehende Grundstückshälfte. Er macht geltend: Er habe von vornherein das ganze Grundstück kaufen wollen, die Mittel dafür jedoch nicht besessen und daher nur die Hälfte der Frau W [REDACTED] gekauft, sich aber von dem Miteigentümer K [REDACTED], dem er schon 2500 DM bezahlt habe, ein dingliches Vorkaufsrecht einräumen lassen. Noch ehe der Vertrag vom 1. März 1951 ihm als Vorkaufsberechtigtem mitgeteilt worden sei, habe er am 17. April 1951 die Erklärung abgegeben, daß er sein Vorkaufsrecht ausübe. Seine Ansprüche gegen den Beklagten seien auch deshalb gerechtfertigt, weil für ihn auf beiden Grundstückshälften eine Auflassungsvormerkung eingetragen worden sei, ehe der Beklagte und seine Kinder ihre Grundstückshälfte erworben hätten. Auf jeden Fall habe der Beklagte ihn sittenwidrig dadurch geschädigt, daß er vorsätzlich seinen Erwerb der anderen Grundstückshälfte vereitelt habe. Der Beklagte habe trotz späteren Vertragsschlusses es fertiggebracht, die Grunderwerbssteuer vor ihm zu bezahlen und vorher mit der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch zum Zuge zu kommen. Dabei habe der Notar pflichtwidrig mitgewirkt, indem er den Vertrag K [REDACTED] - F [REDACTED] dem Grundbuchamt eingereicht habe, ohne gleichzeitig oder vorher den von ihm (Kläger) geschlossenen Kaufvertrag zum Vollzuge dem Grundbuchamt zu übermitteln, das dann wenigstens eine Zwischenverfügung zu seinen (des Klägers) Gunsten

erlassen hätte. Der Notar und der Beklagte hätten den Vertrag vom 1. März 1951 in Kenntnis, daß der erste Vertrag vom 27. Januar 1951 noch nicht zum Vollzug gebracht worden sei, beim Grundbuchamt einlaufen lassen und seinen Vollzug erwirkt, damit kein dingliches Vorkaufsrecht entstehe und damit seine (des Klägers) Rechte verloren gingen.

Der Beklagte hat zur Begründung seines Klagabweisungsantrages u.a. mit Beweisangebot ausgeführt: Der Kläger habe vor der Beurkundung des Vertrages vom 1. März 1951 dem Notariatsinspektor des beurkundenden Notars auf Anfrage mitgeteilt, daß er sein Vorkaufsrecht nicht ausüben werde. Auch nach Abschluß des Vertrages vom 1. März 1951 habe der Kläger noch denselben Standpunkt eingenommen. Er habe sich dem Beklagten und seinen Kindern als Käufern der anderen Grundstückshälfte gegenüber zur Übernahme der Hausverwaltung bereit erklärt, sowie Auskunft über die Mietverträge und für die Monate März/April 1951 Abrechnung über den ganzen Mietzins des Grundstücks erteilt. Unrichtig sei auch, daß der Kläger eine Anzahlung zu dem Kauf der Grundstückshälfte des Alois K. geleistet habe. Er habe vielmehr ohne entsprechenden Auftrag erst im August 2500 DM Kaufpreisrest erlegt, den der Beklagte zu zahlen hatte.

Der Kläger hat bestritten, Erklärungen über einen Verzicht auf das Vorkaufsrecht abgegeben zu haben. Sein Erbieten, die Hausverwaltung zu übernehmen, sei nur ein vorläufiges gewesen, es habe ebenso wie seine übrigen Erklärungen gegenüber dem Beklagten und

den Hausmiethern sein Vorkaufsrecht unberührt gelassen, das nur durch Erlaßvertrag hätte erlöschen können.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im Berufungsverfahren hat der Kläger die Klageanträge folgendermaßen gefaßt:

1. Der mit seinen Kindern Ludwig F. [REDACTED] und Maria M. [REDACTED] in fortgesetzter Gütergemeinschaft lebende Beklagte wird verurteilt, die zum Gesamtgut dieser fortgesetzten Gütergemeinschaft erworbene und für sie im Grundbuch für Ka. [REDACTED] Bd 18 Bl 615 und Bd 10 Bl 471 eingetragene Hälfte des Hauses Ka. [REDACTED], S. [REDACTED], zu denselben Bedingungen an den vorkaufsberechtigten Kläger aufzulassen, zu denen sie diese Haushälfte von Alois K. [REDACTED] erworben haben, und diese Haushälfte an den Kläger herauszugeben,

hilfsweise,

in nachstehender Reihenfolge:

- a) Der Beklagte wird verurteilt, seine Zustimmung zur Auflassung für die zum Gesamtgut der fortgesetzten Gütergemeinschaft eingetragene Haushälfte des Hauses Ka. [REDACTED], S. [REDACTED], durch den vorkaufsverpflichteten Alois Kapfer an den vorkaufsberechtigten Kläger zu erteilen und diese Haushälfte an den Kläger herauszugeben,

- b) der Beklagte hat die Eintragung des aufgrund des Notariatsaktes vom 27. Januar 1951 Nr 172 beurkundeten Vorkaufsrechts für den Kläger zu dulden sowie die Zustimmung zur Löschung des aufgrund der Notariatsurkunde vom 1. März 1951 Nr 403 für die beklagte Partei erfolgten Eigentumsrechts zu erteilen,
- c) der Beklagte wird verurteilt, seine Einwilligung zu erteilen, daß die Eigentumseintragung auf die von ihm zum Gesamtgut der fortgesetzten Gütergemeinschaft erworbene und für sie im Grundbuch eingetragene Haushälfte des Hauses Ka....., S....., gelöscht und der Kläger als Eigentümer eingetragen wird, und diese Haushälfte an den Kläger herauszugeben.

Das Rechtsmittel hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Kläger die Berufungsanträge weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß der Kläger seine Ansprüche auf Auflassung oder Zustimmung zu ihr auf die Auflassungsvormerkung nicht stützen könne, obgleich diese an dem Gesamtgrundstück eingetragen gewesen sei, als es noch mit Stockwerkseigentum und auf Alois K..... und Anna W..... in Erbengemeinschaft eingetragen gewesen sei. Solange die Auseinandersetzung zwischen den Miterben nicht im Grundbuch vollzogen gewesen sei, sei eine Eintragung der

Vormerkung an einem "Anteil" der Anna W [REDACTED] allein gar nicht möglich gewesen. Der Kaufvertrag vom 27. Januar 1951 unterscheide richtig die Eintragung der Auflassungsvormerkung an beiden - damals noch im Gesamthandeigentum stehenden - Hausanteilen und die Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts an den - erst zu bildenden - im Miteigentum nach Bruchteilen stehenden Hälfteanteilen. Der Anspruch, den die Auflassungsvormerkung habe sichern sollen, sei der Anspruch des Klägers auf Übertragung des Eigentums an der Frau W [REDACTED] - [REDACTED] zustehenden ideellen Hälfte des Grundstücks (Miteigentum zu 1/2) gewesen, nicht aber auch der Anspruch auf Übereignung der anderen (nach der Auseinandersetzung im Eigentum Alois K [REDACTED] stehenden) Hälfte, der sich allenfalls aus einer Ausübung des Vorkaufsrechts für den Kläger ergeben würde. Zur Sicherung dieses Übereignungsanspruchs sei vielmehr das dingliche Vorkaufsrecht bestimmt gewesen. Die Richtigkeit dieser Auslegung ergebe sich insbesondere daraus, daß nach Nr VI des Vertrages der Anspruch des Käufers, als welcher der Kläger im Vertrage allein der Frau W [REDACTED] gegenüber gestanden habe, gesichert werden sollte und daß die Parteien die Löschung der Auflassungsvormerkung beim Vollzug der Auflassung beantragt hätten, worunter nur die Einigung des Klägers und der Frau W [REDACTED] über den Übergang des Eigentums an der ideellen Grundstückshälfte dieser Miteigentümerin verstanden werden könnte. Im Kaufvertrag vom 1. März 1951 habe allerdings unter Nr VII der Beklagte die dingliche Haftung des mit diesem Vertrag erworbenen Hälfteanteils für die Auflassungsvormerkung und für eine Sicherungshöchstbetragshypothek von 1300 DM anerkannt. Da aber unter III ausdrücklich festgestellt

worden sei, daß an beiden noch im Stockwerkseigentum und Gesamthandseigentum stehenden Hausanteilen eine Auflassungsvormerkung und an dem - erst noch zu bildenden - Hälfteanteil K[REDACTED] ein Vorkaufsrecht und die Höchstbetragshypothek (aufgrund des Kaufvertrages vom 27. Januar 1951) eingetragen werde, handele es sich in Nr VII um einen Schreibfehler dahingehend, daß in Wahrheit die Belastung des Hälfteanteils mit dem dinglichen Vorkaufsrecht gemeint sei.

2. a) Die Revision rügt zunächst, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß der Kläger keine Veranlassung gehabt habe, Alois K[REDACTED] an der vom Kläger erworbenen Hälfte ein Vorkaufsrecht einzuräumen, wenn K[REDACTED] nicht auch auf dem Hausanteil, für den er schon 2500 DM Anzahlung erhalten habe, ebenfalls eine Auflassungsvormerkung bewilligt hätte (gemeint ist, wenn sich die Auflassungsvormerkung nicht auch auf die Auflassung des späteren Hälfteanteils K[REDACTED] habe beziehen sollen).

Hier handelt es sich um eine tatsächliche Erwägung, die sich auf den Beweggrund des Klägers für die Vertragsgestaltung bezieht. Sie könnte nur unter dem Gesichtspunkt des § 286 ZPO zum Gegenstand einer Revisionsrüge gemacht werden. Ein solcher Verstoß ist aber nicht ersichtlich. Der Kläger konnte auch in der Gewährung des dinglichen Vorkaufsrechts für den Hälfteanteil K[REDACTED] eine genügende Gegenleistung für das von ihm eingeräumte Vorkaufsrecht erblicken, zumal die späteren Schwierigkeiten bei Vertragsabschluß noch nicht vorauszusehen waren.

b) Mit dem - im Tatbestand des Berufungsurteils in Bezug genommenen - Schriftsatz vom 7. August 1953 hatte der Kläger ausgeführt, daß in dem Notariatsvertrag vom 27. Januar 1951, mit dem das Stockwerkseigentum aufgehoben und Bruchteilseigentum begründet wurde, eine Auflassungsvormerkung für den Kläger zum Erwerb beider Hälften vereinbart worden sei. Die Auflassungsvormerkung sei also nicht auf dem Hause als ganzem, sondern auf den beiden Hälften des Hauses zu Gunsten des Klägers eben für den Erwerb dieser beiden Hälften bewilligt worden. Hierfür ist in dem Schriftsatz Alois K. als Zeuge benannt, allenfalls auf Anforderung des Gerichts Grundbuchauszug. Die Revision beanstandet, daß dieser Beweis nicht erhoben worden ist.

Die Rüge ist aber nicht begründet. An dem Auseinandersetzungsvertrag zwischen den beiden Gesamthändlern war der Kläger überhaupt nicht beteiligt. Die Forderung, zu deren Sicherung die Vormerkung dienen sollte, wurde in dem Kaufvertrag vom 27. Januar 1951 begründet. Nur die in diesem Vertrage abgegebenen Erklärungen bestimmten den Inhalt der Vormerkung, die sich nach der zu sichernden Forderung richtet. Das Berufungsgericht konnte daher ohne Verstoß gegen § 286 ZPO den angebotenen Beweis unerhoben lassen.

c) Weitere Rügen, die die Auflassungsvormerkung betreffen, sind von der Revision nicht erhoben, sonstige Verstöße sachlichrechtlicher Art nicht ersichtlich. Es steht somit fest, daß auf Grund der Auflassungsvormerkung der Kläger keinen Anspruch auf die strittige Grundstückshälfte hat.

II.

Der Kläger glaubt, unter dem Gesichtspunkt der unerlaubten Handlung gegen den Beklagten deswegen einen Schadensersatzanspruch zu haben, weil dieser durch den Vollzug seines Kaufvertrages vom 1. März 1951 die Eintragung des dinglichen Vorkaufsrechts des

Klägers vereitelt habe. Das Berufungsgericht bemerkt hierzu richtig, daß der Kläger hier das Wesen des Vorkaufsrechts verkenne. Das Vorkaufsrecht, das schuldrechtliche wie das dingliche, ist seinem Inhalte nach auf die Zukunft gerichtet. Es muß entstehen, bevor der Kaufvertrag abgeschlossen wird, gegen den sich seine Ausübung richten soll (RGZ 105, 359 [361]; RG Recht 1926 Nr 1941; JW 1927, 1415). Der Kaufvertrag zwischen K. und dem Beklagten ist am 1. März 1951 abgeschlossen worden, die behördliche Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz ist, wie die Urkunde ausweist, unter dem 5. April 1954 erteilt worden. Spätestens damals hätte das dingliche Vorkaufsrecht eingetragen sein müssen, wenn es für den Kauf des Beklagten wirken sollte. Der Kläger hat aber keine konkreten Behauptungen darüber aufgestellt, daß der Beklagte in der Zeit bis zum 5. April 1951 den Vollzug des Kaufvertrages des Klägers und damit die Eintragung des dinglichen Vorkaufsrechtes, mit der dieses nach § 873 BGB erst entstand, irgendwie verhindert hätte oder an diesbezüglichen Handlungen eines anderen beteiligt gewesen wäre. Daß nach der Erteilung der behördlichen Genehmigung, die ihn wirksam machte, der Kaufvertrag des Beklagten vor dem des Klägers vollzogen wurde, ist für die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechtes ohne Bedeutung, weil dieses von jenem Zeitpunkt an für den Kaufvertrag des Beklagten überhaupt nicht mehr wirken konnte. Eine Verpflichtung des Alois K., vor Eintragung des dinglichen Vorkaufsrechtes, die sich schon wegen der Aufbringung der Grunderwerbsteuer durch den Kläger erheblich hinziehen konnte, überhaupt nicht zu verkaufen, läßt sich aus seinem Kaufvertrag mit dem Kläger nicht begründen, erst recht nicht eine entsprechende Unterlassungspflicht des Beklagten.

III.

Es kann sich also nurmehr darum handeln, ob der Beklagte sich dem Kläger gegenüber dadurch schadensersatzpflichtig gemacht hat, daß er seine Eintragung als Eigentümer der strittigen Grundstückshälfte vor dem Kläger erwirkt hat und es dadurch Alois K. unmöglich gemacht hat, einer durch Ausübung eines schuldrechtlichen Vorkaufsrechts entstandenen Pflicht zu genügen, diese Hälfte an den Kläger zu übereignen.

1. a) Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß Kapfer und der Kläger kein schuldrechtliches Vorkaufsrecht, sondern nur ein dingliches vereinbart hätten.

Es führt in dieser Richtung aus: Inhalt und Umfang des schuldrechtlichen wie des dinglichen Vorkaufsrechts seien verschieden. Die Parteien hätten die für das dingliche Vorkaufsrecht wesentliche Eintragung in das Grundbuch und die nur ihm eigene Erstreckung auf alle Verkaufsfälle in Nr VIII und X des notariellen Vertrages vom 27. Januar 1951 ausdrücklich vereinbart. Daß daneben auch ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht bestellt werden solle, ergebe der Kaufvertrag vom 27. Januar 1951, der die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich habe, nicht. Ein außerhalb dieses Vertrages begründetes Vorkaufsrecht würde der nötigen Form des § 313 BGB entbehren.

b) Das Berufungsgericht verneint jedoch Ansprüche des Klägers gegen den Beklagten auch für den Fall, daß ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht im Kaufvertrage vom 27. Januar 1951 doch vereinbart sein sollte: Der Kaufvertrag zwischen dem Beklagten und K. habe nicht et-

wa nur dazu gedient, das schuldrechtliche Vorkaufsrecht des Klägers zu vereiteln. Ob für diesen - nicht gegebenen - Fall nach den §§ 823 und 826 BGB Schadensersatzansprüche des Klägers gegeben wären, könne dahingestellt bleiben. Der Beklagte habe im Rahmen der Vertragsfreiheit eine Grundstückshälfte, die der Kläger nach seinem eigenen Vortrag aus Mangel an Mitteln seinerzeit nicht habe erwerben können, durch einen nach Inhalt und Zweck nicht zu beanstandenden Vertrag gekauft und damit ungeachtet eines etwa bestehenden schuldrechtlichen Vorkaufsrechts des Klägers und ohne durch dessen Ausübung, die erst infolge eben des Verkaufsfalles ermöglicht worden sei, in seinen Rechten beschränkt zu sein, gegen den Beklagten den Erfüllungsanspruch erworben. Die energische und beschleunigte Verfolgung des Erfüllungsanspruches mit den von der Rechtsordnung gegebenen Mitteln könne dem Beklagten nicht deshalb, weil dadurch ein etwa bestehendes schuldrechtliches Vorkaufsrecht beeinträchtigt worden sei, als Sittenverstoß angerechnet werden.

2. a) Die Revision hält die Auslegung des Berufungsgerichts, daß das Vorkaufsrecht im Kaufvertrag des Klägers mit K [REDACTED] nur als dingliches gemeint sei, für rechtsirrig, da sie gegen Treu und Glauben und den Sinn und Zweck des Vertrages verstoße. Der Beklagte sei, falls der Vorkaufsfall vor der Eintragung des dinglichen Vorkaufsrechts eintrete, schuldrechtlich gebunden gewesen.

Die Auslegung des Berufungsgerichts ist im Revisionsrechtszug, da es sich um einen Einzelvertrag handelt, nur beschränkt nachprüfbar. Mit dem Wortlaut der Kaufsurkunde ist die Auslegung des Berufungsge-

richts vereinbar, da von einem schuldrechtlichen Vorkaufsrecht nicht gesprochen wird, sondern nur von einem Vorkaufsrecht schlechthin. Ein Verstoß gegen § 157 BGB ist nicht ersichtlich, desgleichen nicht, daß die Auslegung unmöglich wäre oder daß das Berufungsgericht für sie wesentliche Tatsachen oder Erfahrungssätze außer acht gelassen hätte. Ein Rechtsfehler ist daher nicht festzustellen, sodaß es dahingestellt bleiben kann, ob es für eine wirksame Ausübung des persönlichen Vorkaufsrechts unschädlich wäre, daß der Kläger es entgegen § 505 Abs 1 Satz 1 BGB dem Beklagten gegenüber ausgeübt hat und Alois Kapfer nur mittelbar davon Kenntnis erhalten hat.

b) Aber auch für den Fall des Bestehens eines schuldrechtlichen Vorkaufsrechts des Klägers ist mit dem Berufungsgericht ein Schadensersatzanspruch des Klägers gegen den Beklagten aus § 826 BGB zu verneinen. Es entspricht der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung, daß der Dritte beim Vorkauf durch den Kaufabschluß die vollen Rechte aus diesem Vertrage erwirbt und daß dieser Erwerb nicht daran scheitert, daß der Dritte von dem Vorkaufsrecht Kenntnis hat (RG JW 1927 1415¹⁰; RG SeuffArch 66 Nr 205 [S 397]). An dieser Rechtsprechung ist festzuhalten. Einmal entspricht sie dem für den Regelfall von der Rechtsprechung vertretenen Grundsatz, daß das Recht aus einem Vertragsverhältnis (obligatorisches Recht) im Gegensatz zum dinglichen Recht von einem Dritten nicht unmittelbar verletzt werden kann und daher in der Regel von ihm nicht beachtet zu werden braucht (RG Gruchot 1951, 987; RGRK 10. Aufl § 826 Anm 5 e). Außerdem ist der Abschluß des Kaufes unter Begründung einer mit den Vorkaufsver-

pflichtungen von vornherein in Widerspruch stehenden Übereignungspflicht des Verkäufers gegenüber dem Dritten gerade der Regelfall und wie das Berufungsgericht richtig hervorhebt, die Voraussetzung des Wirksamwerdens des Vorkaufsrechts.

In Übereinstimmung mit der sonstigen Rechtsprechung zur Verletzung von Vertragsrechten durch Dritte (RGRK aaO) mag in besonderen Fällen der Dritte durch den Erwerb der dem Vorkauf unterliegenden Sache nach § 826 BGB sich schadensersatzpflichtig machen. Die von der Revision hervorgehobenen Gründe und die sonstigen Umstände reichen jedoch hierfür nicht aus:

aa) Eine Pflicht des Beklagten, sich des Erwerbs der dem Vorkauf unterliegenden Grundstückshälfte zu enthalten, läßt sich nicht aus den nach den Behauptungen des Klägers zwischen dem Beklagten und ihm geführten Verhandlungen ableiten. Völlig auszuschließen sind Verhandlungen über Benutzungsverträge, weil die Vorschläge des Beklagten damit gerade auf ein Behalten der Grundstückshälfte abzielten. Gleiches gilt aber auch für die Verhandlungen über die Gewährung eines Vorkaufsrechtes durch den Beklagten hinsichtlich des strittigen Hälfteteils an den Kläger. Daß der Beklagte etwa diese Verhandlungen arglistig nur mit dem Ziele, die Eintragung des Klägers als Eigentümer zu verhindern, geführt hätte, hat dieser nicht behauptet. Der Kläger trägt selbst vor, daß er die Vorschläge des Beklagten am 13. Juli 1951 abgelehnt habe (Schriftsatz vom 2. Mai 1952 S 3), der Beklagte hat aber, soweit ersichtlich, unwidersprochen vorgetragen, daß er dem Kläger mitgeteilt habe, er erkenne dessen Vorkaufsrecht wegen Verzichts nicht an

(Schriftsatz vom 17. April 1952 S 2/4 R GA). Es ist bei diesem Sachverhalt nicht einzusehen, inwiefern aufgrund der Vertragsverhandlungen ein Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien bestanden haben sollte, zumindest über den 13. Juli 1951 hinaus, das den Beklagten verpflichtet hätte, von der Verfolgung seiner Kaufrechte Abstand zu nehmen. Im Gegenteil mußte der Kläger nach seiner Ablehnung mit einem energischen Vorgehen des Beklagten rechnen. Eine Pflicht des Beklagten, dem Kläger die beabsichtigten Maßnahmen mitzuteilen, damit dieser sie vereiteln könne, ist nicht zu begründen.

bb) Ohne Belang ist, wie bereits ausgeführt, für eine auf Übereignung der Grundstückshälfte gerichtete Schadensersatzpflicht nach § 826 BGB der Umstand, daß der Beklagte seine Eintragung vor Vollzug des Kaufvertrages des Klägers erwirkt hat, da das dingliche Vorkaufsrecht den Kaufvertrag des Beklagten vom 1. März 1954 nicht mehr erfaßt hätte. Es fehlt aber auch im Gegensatz zur Auffassung der Revision an der schlüssigen Darlegung, daß der Kläger seine Eintragung als Eigentümer vor der Eintragung des Beklagten erreicht hätte, wenn dieser den Grunderwerbssteuerbescheid sich nicht, angeblich bevorzugt, alsbald nach dem 14. Juli 1954 beschafft hätte. Es kam für den Eigentumserwerb des Klägers nicht nur darauf an, daß Alois K. die Auflassung alsbald vornahm, was unterstellt werden kann, sondern es mußte auch für diese Übereignung Grunderwerbssteuer zunächst entrichtet werden, ganz abgesehen davon, daß nach dem Prozeßverlauf zweifelhaft erscheint, ob der Kläger sich nicht durch das dingliche Vorkaufsrecht gesichert erachtet und den Eigentumserwerb daher ohne besonderen Nachdruck verfolgt hätte.

cc) Sittenwidrig könnte allenfalls die Ausnützung pflichtwidriger Handlungen einer öffentlichen Urkundsperson zum eigenen Vorteil sein. Auch etwas derartiges ist nicht dargetan. Soweit der Notar den Kaufvertrag des Klägers nicht vor oder gleichzeitig mit dem des Beklagten zum Vollzug gegeben hat, fehlt es wieder an der Ursächlichkeit für den Schaden des Klägers. Einer Untersuchung, ob der Notar überhaupt verpflichtet war, eine Urkunde zum Grundbuchamt einzureichen, wenn der Vollziehung ein dem Notar bekanntes Eintragungshindernis, die fehlende Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts, entgegenstand (BGHZ 2, 369 [377]), bedarf es deshalb nicht.

IV.

Nach alledem sind die Klageansprüche unbegründet, soweit sie auf den Erwerb des Miteigentums an dem strittigen Grundstück und die Herausgabe abzielen. Auf die vom Berufungsgericht nicht erörterte Frage, ob der Kläger auf sein Vorkaufsrecht verzichtet hatte oder doch sich so verhalten hatte, daß dem Beklagten auch deswegen der Vorwurf sittenwidrigen Handelns nicht gemacht werden könnte, kommt es nicht mehr an.

Das Berufungsgericht hat aufgrund der Bestimmungen des Kaufvertrages vom 27. Januar und des Kaufvertrages vom 1. März 1951 einen Anspruch des Klägers auf Eintragung eines dinglichen Vorkaufsrechts für künftige Fälle - also für einen Verkauf durch den Beklagten - gegen den Beklagten an sich bejaht, jedoch das Klagbegehren dahin ausgelegt, daß der Kläger die Zuerkennung dieses Rechtes, weil für seine Zwecke ohne Wert, nicht wünsche.

Die Revision ist dem nicht entgegengetreten. Eine Änderung des Berufungsurteils in diesem Punkte von Amts wegen ist nicht veranlaßt (§ 308 ZPO).

Demnach mußte die Revision in vollem Umfange mit der Kostenfolge des § 97 Abs 1 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Tasche

Dr. v. Normann

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Spieler