

16

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 505

Der Grundsatz, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts unwirksam ist, wenn der Vorkaufsberechtigte es zugleich ablehnt, die mit seiner Erklärung verbundenen Pflichten zu tragen, gilt auch dann, wenn der Vorkaufsberechtigte die volle Bezahlung des von dem Vorkaufsverpflichteten vereinbarten Kaufpreises mit der Begründung von einer vorherigen gerichtlichen Überprüfung abhängig macht, es sei in ihm durch bestimmte Tatsachen der (sich später als unbegründet erweisende) Verdacht erweckt worden, daß durch die Ausgestaltung des Kaufvertrags, insbesondere hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises, die Ausübung seines Vorkaufsrechts vereitelt oder erschwert werden sollte (Ergänzung zu LM § 505 BGB Nr. 3).

BGH, Urt. v. 16. November 1965 - V ZR 26/63 - OLG Bamberg
LG Hof

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 26/63

URTEIL

Verkündet am
16. November 1965
Hirth,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Eduard M [REDACTED] in E [REDACTED],
P [REDACTED]straße [REDACTED],
2. des Technikers Jost M [REDACTED] in H [REDACTED] (Schweiz),
St. G [REDACTED] Straße [REDACTED],
3. der Frau Edelgard M a [REDACTED] geb. M [REDACTED] in A [REDACTED],
G [REDACTED] Weg [REDACTED],
4. des Gerd M [REDACTED] in E [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED],
5. des Ingenieurs Karl S [REDACTED] in H [REDACTED],
J [REDACTED] [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Verwaltungsangestellten Josef M [REDACTED] in H [REDACTED],
L [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. November 1965 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 23. November 1962 aufgehoben und das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Hof vom 12. April 1962 abgeändert, soweit es die Beklagten verurteilt hat.

Die Klage wird in vollem Umfang abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten aller Rechtszüge zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

In notarieller Urkunde vom 19. März 1960 (Urk.Rolle Nr. 921/1960 des Notariats H■■■■) verkauften der Beklagte zu 1 sein Grundstück Plan-Nr. 3146 der Gemarkung H■■ und die aus den Beklagten zu 2 bis 4 bestehende Erbengemeinschaft ihr Grundstück Plan-Nr. 3145 der Gemarkung H■■ an den Beklagten zu 5, der die beiden Grundstücke bereits seit 1958 gepachtet und darauf ein Gartenhäuschen samt Schuppen errichtet hatte. Über den Kaufpreis heißt es in der Urkunde:



"Der Kaufpreis beträgt entsprechend dem jetzigen Zustand des erkaufte Grundbesitzes mit seinen vom Käufer geschaffenen wesentlichen Bestandteilen vereinbarungsgemäß 11 000 DM.

Hiervon entfallen 3 000 DM (2 DM/qm) auf den verkauften Grund und Boden. Dieser Betrag wurde bereits bezahlt. Die Verkäufer bekennen den Empfang dieses Betrags.

Für das von dem Käufer auf diesem Grundbesitz errichtete Gartenhaus samt Schuppen darf sich der Käufer 3 000 DM des Kaufpreises und für die von ihm an den Grundstücken geleisteten sonstigen Verbesserungen und Kultivierungsarbeiten den Betrag von 5 000 DM ab- und zugute rechnen."

Die Stadtverwaltung H. hat den Kaufvertrag am 24. März 1960 nach den Bestimmungen des Wohnsiedlungsgesetzes und der Preisstopverordnung genehmigt.

Beim Abschluß des Vertrags wurden die Beklagten zu 1 bis 4 von dem Inspektor F. vom Notariat H. vorbehaltlich nachträglicher Genehmigungen vertreten. Diese wurden am 30. April, 6. Mai und 7. Mai 1960 erteilt. Für den beim Abschluß des Vertrags noch minderjährigen Beklagten zu 4 wurde der Vertrag am 2. Juni 1960 vom Vormundschaftsgericht genehmigt.

Am 11. Juni 1960 wurde dem Kläger, dem an den verkauften Grundstücken ein dingliches Vorkaufsrecht zustand, von dem Notar Dr. B., der den Kaufvertrag beurkundet hatte, eine Abschrift des Kaufvertrags unter Hinweis auf die Frist des § 510 BGB zugestellt. Daraufhin richtete der Kläger am 27. Juli 1960 an den Gerichtsvollzieher beim Amtsgericht Hof, an den Notar Dr. B., an die "Familie Eduard M." in E., P.straße und an den Beklagten zu 5 je einen Einschreibebrief, in dem es u.a. heißt:

"Ich habe den Inhalt des Kaufvertrages zur Kenntnis genommen. Hiermit mache ich von meinem Vorkaufsrecht Gebrauch. Unabhängig von der vorstehenden Erklärung, die in jedem Falle rechtsgültig sein soll, möchte ich meinen persönlichen Rechtsstandpunkt vorsorglich wie folgt erörtern:

Das Vorkaufsrecht bezieht sich auf Grund und Boden sowie auf das Zubehör des Grundstücks (§§ 1094, 1096 BGB). Der Kaufpreis für Grund und Boden ist auf 3 000 DM, derjenige für das Zubehör gleichfalls auf 3 000 DM festgesetzt worden.

Der Kaufpreis ist mit 2 DM pro qm am 24.3.1960 durch die Stadt Hof preisrechtlich genehmigt worden.

Ein weiterer Betrag von 5 000 DM ist durch Grund und Boden sowie Zubehör nicht gedeckt, sondern offensichtlich nur deshalb vereinbart worden, um mich von der Ausübung meines Vorkaufsrechts abzuhalten, nachdem ich gegenüber einem früher vorgesehenen Kaufpreis von 7 000 DM auf Anfrage des Notars mein Vorkaufsrecht habe ausüben wollen.

Die Frage, ob ich auch den Betrag von 5 000 DM zu bezahlen haben werde, mag daher gegebenenfalls das Gericht entscheiden."

Mit Einschreibebrief vom 10. August 1960, der an die Beklagten zu 1 bis 3 und an die Mutter des damals noch minderjährigen Beklagten zu 4 gerichtet war, erklärten die Prozeßbevollmächtigten des Klägers in dessen Auftrag nochmals die Ausübung des Vorkaufsrechts. In dem Brief heißt es sodann weiter:

"Unser Mandant läßt Sie deshalb hiermit auffordern, mit ihm einen Kaufvertrag über den genannten Grundbesitz abzuschließen und zwar nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht und zu denjenigen Bedingungen, die sich nach dem Gesetz und im Hinblick auf den Kaufvertrag des Notars Dr. Heinz B. in H. vom 19.3.1960 ... ergeben, soweit diese Bedingungen von unserem Mandanten bei rechtswirksamer Ausübung seines Vorkaufsrechts übernommen werden müssen."

Von diesem Schreiben setzten die Prozeßbevollmächtigten des Klägers auch das Notariat H[REDACTED] in Kenntnis.

Am 29. September 1960 wurde der Beklagte zu 5 als Eigentümer der beiden Grundstücke im Grundbuch eingetragen.

Der Kläger hat vorgetragen: Er habe sein Vorkaufsrecht ordnungsgemäß ausgeübt. Infolgedessen sei zwischen ihm und den Beklagten zu 1 bis 4 der Kauf zu den Bedingungen zustandegekommen, welche die Beklagten zu 1 bis 4 mit dem Beklagten zu 5 vereinbart hätten. Als Kaufpreis seien jedoch nur 6 000 DM gerechtfertigt, wobei sowohl für den Grund und Boden entsprechend der Genehmigung der Preisbehörde als auch für das Gartenhaus je 3 000 DM anerkannt würden. Die weiteren 5 000 DM für angebliche Verbesserungen und Kultivierungsarbeiten seien lediglich vereinbart worden, um ihn von der Geltendmachung seines Vorkaufsrechts abzuhalten. Dieser Betrag sei in keiner Weise begründet. Schon vorher habe man ihm im Notariat einen Kaufvertrag zwischen den Beklagten vorgelegt, in dem ein Kaufpreis von nur 7 000 DM vereinbart gewesen sei. Als er daraufhin sein Vorkaufsrecht ausgeübt habe, sei ihm später mitgeteilt worden, daß dieser Vertrag mangels Gegenzeichnung der Mitglieder der Familie M[REDACTED] noch nicht bindend gewesen sei.

Der Kläger hat beantragt,

1. die Beklagten zu 1 bis 4 zu verurteilen, die zur Auflassung der beiden Grundstücke an den Kläger erforderlichen Erklärungen abzugeben;

2. festzustellen, daß der Kläger als Vorkaufsberechtigter aus dem durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zustande gekommenen Kaufvertrag zwischen ihm und den Beklagten zu 1 bis 4 als Vorkaufsverpflichteten lediglich einen Kaufpreis in Höhe von 6 000 DM, hilfsweise einen Kaufpreis, dessen Höhe das Gericht nach pflichtmäßigem Ermessen feststellt, schuldet;
3. den Beklagten zu 5 zu verurteilen, seine Zustimmung zur Eintragung des Klägers als Eigentümer der beiden Grundstücke zu geben und diese an den Kläger herauszugeben.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie haben vorgetragen: Die Erklärungen über die Ausübung des Vorkaufsrechts seien den Beklagten zu 2 und 3 nicht zugegangen, weil sie noch an die Anschrift ihrer Eltern in E [REDACTED] gerichtet gewesen seien, die Beklagten zu 2 und 3 damals aber nicht mehr bei diesen gewohnt hätten. Der Übersendung der Schreiben vom 27. Juli und 10. August 1960 an das Notariat H [REDACTED] komme keine rechtliche Bedeutung zu, da weder der Notar noch der Notariatsinspektor ihr Vertreter oder Bevollmächtigter gewesen sei. Das Vorkaufsrecht sei auch deshalb nicht rechtsgültig ausgeübt worden, weil der Kläger nicht in die im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Bedingungen eingetreten sei, sondern lediglich 6 000 DM Kaufpreis habe zahlen wollen. Im übrigen sei der Preis von 11 000 DM

gerechtfertigt. Der Beklagte zu 5 habe nämlich in mühseliger Arbeit das Gelände, das ursprünglich aus einer Lehmgrube und einem Teich bestanden habe und früher Ausbeutegelände für die nahe gelegene Ziegelei gewesen sei, eingefüllt und aus der Wildnis einen Garten gemacht. Der Preis von 11 000 DM sei auch von vornherein vorgesehen gewesen. Er sei nur in dem dem Kläger vorgelegten Vertragsentwurf vom 11. März 1960 nicht angegeben worden, weil der Beklagte zu 5 den Betrag von 5 000 DM für seine Kultivierungsarbeiten aus steuerlichen Gründen in einem gesonderten Vertrag habe festlegen wollen. Auf anwaltlichen Rat sei dann der Entwurf durch Erhöhung des Kaufpreises von 7 000 DM auf 11 000 DM abgeändert worden.

Das Landgericht hat die Feststellungsklage abgewiesen, im übrigen aber die Beklagten antragsgemäß verurteilt.

In der Berufungsinstantz haben die Beklagten noch vortragen, der Beklagte zu 5 habe allenfalls nur Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises von 11 000 DM verurteilt werden können. Der Kläger hat daraufhin beantragt, die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückzuweisen, daß die Verurteilung des Beklagten zu 5 nur Zug um Zug gegen Zahlung von 11 000 DM erfolgt.

Mit dieser Maßgabe hat das Oberlandesgericht die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit ihrer hiergegen gerichteten Revision verfolgen die Beklagten den Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht ist zunächst der Auffassung, daß der Kläger mit seinem Schreiben vom 27. Juli 1960, das für die Ausübung des Vorkaufsrechts allein von Bedeutung sei, deshalb die Zweimonatsfrist des § 510 Abs. 2 BGB gewahrt habe, weil er das Schreiben auch an den Notar Dr. B. gerichtet habe. Diese Erklärung der Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem Notar Dr. B. hätten die Beklagten zu 1 bis 4, so führt das Berufungsgericht weiter aus, schon auf Grund sogenannter Anscheinsvollmacht gegen sich gelten zu lassen; darüber hinaus sei sogar eine mindestens stillschweigende Bevollmächtigung des Notars Dr. B. durch die Beklagten zu 1 bis 4 zur Entgegennahme der Ausübungserklärung anzunehmen. Nach der weiteren Auffassung des Berufungsgerichts wird die Wirksamkeit der Erklärung der Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Kläger auch nicht durch die in seinem Schreiben vom 27. Juli 1960 enthaltenen Einschränkungen beeinträchtigt.

Die Revision wendet sich nur gegen die letztere Auffassung des Berufungsgerichts, und zwar unter Bezugnahme auf das Urteil des Senats vom 20. Juni 1962, V ZR 157/60, LM § 505 BGB Nr. 3. Da diesem Angriff der Erfolg nicht zu versagen ist, kommt es auf die Frage der Rechtzeitigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht mehr an.

Der Senat geht in seinem aufgeführten Urteil von den Vorschriften der beiden Absätze des § 505 BGB aus, die er deshalb als in einem engen rechtlichen Zusammenhang stehend ansieht, weil das Gesetz an die Ausübung des

Vorkaufsrechts unmittelbar die rechtliche Folge knüpft, daß der Berechtigte dem Verpflichteten das gleiche zu leisten und zu bieten habe wie der Dritte. Hieraus entnimmt der Senat, daß der Berechtigte das Vorkaufsrecht nicht ausüben kann, wenn er es zugleich ablehnt, die mit seiner Erklärung verbundenen Verpflichtungen zu tragen. Einer solchen Willenserklärung ist nach der Ansicht des Senats nach dem Grundsatz von Treu und Glauben die rechtliche Anerkennung zu versagen.

Diese Grundsätze werden von dem Berufungsgericht zwar anerkannt, wie sich schon daraus ergibt, daß es sich auf eine Entscheidung des Reichsgerichts und auf Schrifttumsstellen beruft, auf die sich auch der Senat in seinem aufgeführten Urteil bezieht. Das Berufungsgericht hält diese Grundsätze hier aber deshalb nicht für anwendbar, weil durch die Vorgeschichte des Vertrags vom 19. März 1960 in dem Kläger der Verdacht erweckt worden sei, die Beklagten zu 1 bis 5 hätten in diesem Vertrag den Kaufpreis nur deshalb erhöht, um ihm die Ausübung des Vorkaufsrechts zu vereiteln oder mindestens zu erschweren. Bei dieser Sachlage sei es, so führt das Berufungsgericht aus, kein Verstoß gegen Treu und Glauben gewesen, wenn der Kläger sich bei der unbedingten Ausübung seines Vorkaufsrechts vorbehalten habe, den vereinbarten Kaufpreis von 11 000 DM zunächst nicht zu zahlen, sondern auf seine gesetzliche und vertragliche Berechtigung hin gerichtlich nachprüfen zu lassen und dann erst entscheidungsgemäß zu zahlen. Den Verdacht des Klägers stützt das Berufungsgericht auf folgende Erwägungen: Der Notar Dr. B. habe mit Schreiben vom 11. März 1960 dem Kläger mitgeteilt, der Beklagte zu 5

16

habe "mit Kaufvertrag vom heutigen" von den Beklagten zu 1 bis 4 die streitigen Grundstücke erworben, und den Kläger gebeten, sich in den nächsten Tagen in seiner Kanzlei einzufinden und zu erklären, ob er für diesen Verkaufsfall von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch mache oder auf dieses verzichte. Daraufhin sei der Kläger nach der Zeugenaussage des Notariatsinspektors F[REDACTED] am 16. März 1960 auf dem Notariat erschienen und habe erklärt, daß er sein Vorkaufsrecht ausübe. Dabei sei ihm von F[REDACTED] unstreitig nicht etwa wahrheitsgemäß gesagt worden, daß am 11. März 1960 ein die Vertragsparteien bindender Vertrag noch nicht vorgelegen habe, weil die von F[REDACTED] in der Urkunde vom 11. März 1960 für die Beklagten zu 1 bis 4 abgegebenen Erklärungen von den Beklagten zu 1 bis 4 noch nicht genehmigt worden seien, und daß deshalb das Vorkaufsrecht noch gar nicht hätte ausgeübt werden können. Dem Kläger sei auch nicht gesagt worden, daß es sich bei dem Schreiben des Notars vom 11. März 1960 im Widerspruch zu seinem eindeutigen Inhalt lediglich um eine "informatiorische Anfrage" gehandelt habe, ob er für den Fall des Zustandekommens des Vertrags mit einem Kaufpreis von 7 000 DM sein Vorkaufsrecht ausüben werde. Alles dies habe F[REDACTED] dem Kläger, als er ihm die Urkunde vom 11. März 1960 vorgehalten habe, verschwiegen. Er habe ihn insbesondere nicht darauf hingewiesen, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts die er ersichtlich ihm gegenüber erklärt habe, gegenüber jedem der Beklagten zu 1 bis 4 hätte erfolgen müssen. Hieraus habe der Kläger die Überzeugung gewinnen müssen, daß bereits ein fest abgeschlossener und wirksamer Vertrag mit einem Kaufpreis von 7 000 DM vorgelegen und daß er insoweit sein Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt habe. Bei dieser Sachlage hätten die fern-

mündliche Mitteilung des Notars Dr. B. [REDACTED] am 24. März 1960, daß noch kein Kaufvertrag bestehe (vgl. Schreiben des Klägers an den Notar vom 25. März 1960) und die schriftliche Mitteilung des Notars M. [REDACTED] (des damaligen Vertreters des Notars Dr. B. [REDACTED]) vom 11. April 1960, daß es sich bisher nur um eine informatorische Anfrage vor Unterzeichnung und vormundschaftsgerichtlicher Genehmigung gehandelt habe, daß "auf anwaltschaftlichen Rat" nunmehr eine Neufassung unter Abänderung des Kaufpreises erfolgt sei (ohne daß die Gründe für die Änderung der Kaufpreishöhe auch nur erwähnt worden seien) und daß ein weiterer Schriftwechsel zwecklos sei, bevor der neue Vertrag vorliege, in dem Kläger, wenn er nunmehr geglaubt habe, sein Vorkaufsrecht noch nicht wirksam ausgeübt zu haben, den Verdacht erwecken müssen, daß die Kaufvertragsparteien den Preis in dem erst abzuschließenden oder inzwischen abgeschlossenen zweiten Vertrag nur deshalb geändert, insbesondere erhöht hätten, weil er sein Vorkaufsrecht ausüben werde, sich aber andernfalls mit einem geringeren Preis begnügt hätten. Daß der Kläger diesen Verdacht gehabt habe, sei schon mit aller Deutlichkeit in seinen Schreiben vom 25. März, sowie vom 5., 8. und 24. April 1960 an den Notar und die Vertragsparteien zum Ausdruck gekommen. Die Beklagten behaupteten zwar, daß schon bei dem ersten Vertragsentwurf vom 11. März 1960 zwischen ihnen von einem Kaufpreis von 11 000 DM ausgegangen worden sei, daß aber der Beklagte zu 5 den Betrag von 4 000 DM für seine Leistungen aus steuerlichen Gründen formell durch einen Zusatzvertrag habe sichern wollen. Es könne dahingestellt bleiben, ob dies zutreffe. Der Kläger sei jedenfalls hiervon nach dem Schriftwechsel, der Aussage des Zeugen F. [REDACTED]

und den Behauptungen der Beklagten weder vor seiner Ausübungserklärung vom 16. März 1960 noch vor der vom 27. Juli 1960 unterrichtet worden. Erst nachträgliche Erklärungen darüber seien nicht geeignet gewesen, seinen Verdacht auszuräumen. Sie hätten durch ihre Verspätung eher das Gegenteil erreicht.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts sind nicht geeignet, in dem Schreiben des Klägers vom 27. Juli 1960 eine wirksame Ausübung seines Vorkaufsrechts zu sehen. Der Senat hat zwar in seinem Urteil vom 20. Juni 1962 ausgesprochen, daß besondere Umstände eine Ausnahme von dem dort aufgestellten Grundsatz der Unwirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen können, und eine solche Ausnahme in einem Fall als gegeben erachtet, in dem der Vorkaufsverpflichtete, obwohl der Vorkaufsberechtigte es abgelehnt hatte, den von dem Vorkaufsverpflichteten mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis in voller Höhe zu zahlen, ausdrücklich mit dem Vorkaufsberechtigten von der Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts ausgegangen war (vgl. Urteil des Senats vom 26. Juni 1963, V ZR 180/61 S. 6/7). Die Feststellungen des Berufungsgerichts rechtfertigen jedoch einen solchen Ausnahmefall nicht. Der auch von dem Berufungsgericht anerkannte Grundsatz, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts unwirksam ist, wenn der Vorkaufsberechtigte es zugleich ablehnt, die mit seiner Erklärung verbundenen Pflichten zu tragen, wird von dem Senat in seinem Urteil vom 20. Juni 1962 damit begründet, daß das Gesetz an die Ausübung des Vorkaufsrechts unmittelbar die rechtliche Folge knüpft, daß der Berechtigte dem Verpflichteten das gleiche zu leisten und zu bieten hat wie der Dritte. Da nach dem Inhalt des Kaufvertrags

vom 19. März 1960 der Kaufpreisteil von 3 000 DM von dem Beklagten zu 5 bereits bezahlt war und hinsichtlich des restlichen Kaufpreisteils von 8 000 DM rechtlich eine Aufrechnung des Beklagten zu 5 mit Gegenforderungen vorlag, hätte von dem Kläger alsbald nach der Ausübung seines Vorkaufsrechts sowohl der Betrag von 3 000 DM als auch der Betrag von 8 000 DM (vgl. insoweit ebenfalls das Urteil des Senats vom 20. Juni 1962) und damit ein Gesamtbetrag von 11 000 DM an die Beklagten zu 1 bis 4 entrichtet werden müssen. Nachdem der Kläger dies nicht getan, die Zahlung von 5 000 DM des Kaufpreises vielmehr von einer vorherigen gerichtlichen Überprüfung abhängig gemacht hat, hat er die mit der Ausübung seines Vorkaufsrechts durch Gesetz und Vertrag verbundenen Verpflichtungen nicht erfüllt. Bei dieser Sachlage sind ohne weiteres die Voraussetzungen für die Anwendung des hier in Frage stehenden Grundsatzes von der Unwirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts gegeben. Das entspricht auch, wie von der Revision mit Recht hervorgehoben wird, nicht nur dem rechtsgestaltenden Charakter der Ausübung des Vorkaufsrechts, sondern wird auch von der Rechtssicherheit gefordert, die im Interesse des Vorkaufsverpflichteten und des Dritten eine alsbaldige Klarheit darüber gebietet, welche Gegenleistung der Vorkaufsberechtigte dem Vorkaufsverpflichteten zu bewirken hat und ob der Dritte das von ihm durch den Kaufvertrag Erlangte behalten darf. Damit ist aber eine vorherige Überprüfung der Frage, ob der Vorkaufsberechtigte dem Vorkaufsverpflichteten den von diesem mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis in voller Höhe zu bezahlen hat, unvereinbar. Es kann deshalb insoweit auch nicht von einem Ausnahmefall im Sinne des Urteils

des Senats gesprochen werden. Der Grundsatz, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts unwirksam ist, wenn der Vorkaufsberechtigte es zugleich ablehnt, die mit seiner Erklärung verbundenen Pflichten zu tragen, gilt somit auch dann, wenn der Vorkaufsberechtigte die volle Bezahlung des von dem Vorkaufsverpflichteten vereinbarten Kaufpreises mit der Begründung von einer vorherigen gerichtlichen Überprüfung abhängig macht, es sei in ihm durch bestimmte Tatsachen der (sich später als unbegründet erweisende) Verdacht erweckt worden, daß durch die Ausgestaltung des Kaufvertrags, insbesondere hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises, die Ausübung seines Vorkaufsrechts vereitelt und erschwert werden sollte.

Diesem Ergebnis steht nicht entgegen, daß der Kläger in der Berufungsinanz beantragt hat, den Beklagten zu 5 Zug um Zug gegen Zahlung von 11 000 DM zu verurteilen, und damit, wie sich auch aus der Berufungsbeantwortung vom 1. Oktober 1962 ergibt, zum Ausdruck gebracht hat, für die Grundstücke 11 000 DM zahlen zu müssen. Wenn darin eine nochmalige Ausübung des Vorkaufsrechts zu erblicken wäre, so wäre sie verspätet, weil der Lauf der Zweimonatsfrist des § 510 Abs. 2 BGB nach den Feststellungen des Berufungsgerichts mit der am 11. Juni 1960 im Auftrag der Verkäufer durch den Notar Dr. Buck erfolgten Zustellung des Kaufvertrags vom 19. März 1960 an den Kläger begonnen hat und die Frist daher mit dem 11. August 1960 abgelaufen war.

Ohne Bedeutung ist auch die Frage, ob der von dem Berufungsgericht festgestellte Verdacht des Klägers auf das Verhalten des Notars Dr. B. und des Notariats-

inspektors Flessa zurückzuführen ist und ob sich hieraus gegen diese Ansprüche des Klägers ergeben könnten. Diese Frage ist nicht Gegenstand des Rechtsstreits.

Bei dieser Sachlage könnte die Klage nur dann Erfolg haben, wenn dem Kläger der Nachweis gelingen würde, daß ihm tatsächlich durch die Festsetzung des Kaufpreises auf 11 000 DM die Ausübung seines Vorkaufsrechts vereitelt oder erschwert werden sollte; in diesem Falle wäre nämlich der Kaufvertrag dem Kläger gegenüber in dem ihn benachteiligenden Umfang unwirksam (Urteil des Senats vom 20. Juni 1962). Hierzu hat aber weder das Berufungsgericht Feststellungen getroffen, noch ergeben sich insoweit aus dem Vortrag des Klägers irgendwelche Anhaltspunkte. Vielmehr hat schon das Landgericht in seinem Urteil, ohne daß dies von dem Kläger in der Berufungsinstantz beanstandet wurde, ausgeführt, die von den Beklagten für die Erhöhung des Kaufpreises auf 11 000 DM angegebenen Gründe seien von dem Kläger nicht widerlegt worden. Wenn es in der von dem Landgericht eingeholten Auskunft der Stadtverwaltung H. vom 31. Juli 1961 heißt, es könne für den Pflanzenbestand ein Betrag von rund 750 DM und für die Planierungsarbeiten sowie für die Bodenverbesserungen ein weiterer Betrag von rund 1 500 DM gerechnet werden, demgegenüber aber in dem Kaufvertrag vom 19. März 1960 insgesamt 5 000 DM festgesetzt worden sind, so ist darauf hinzuweisen, daß die Beklagten in der Gestaltung des Kaufvertrags vom 19. März 1960 völlig frei waren und auch die Höhe des Kaufpreises grundsätzlich nach Belieben festsetzen konnten; vorbehaltlich der für sittenwidrige Umgehungsgeschäfte geltenden Einschränkungen

brauchten die Beklagten zu 1 bis 4 als Vorkaufsverpflichtete auch keine Rücksicht darauf zu nehmen, ob die bedungene Leistung vom Standpunkt des Klägers als Vorkaufsberechtigten vertretbar war (Urteil des Senats vom 20. Juni 1962).

Das angefochtene Urteil war somit aufzuheben. Da keine weiteren Feststellungen mehr zu treffen sind, war auch das Urteil des Landgerichts abzuändern, soweit es die Beklagten verurteilt hat, und die Klage in vollem Umfang abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Dr. Piepenbrock

Mattern

Rothe

Dr. Grell

Dr. Freitag