

BUNDESGERICHTSHOF

078

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 31/70

URTEIL

Verkündet am
30. April 1971
H i r t h ,
Justizsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Fabrikanten Fritz B [REDACTED] in Bo [REDACTED]-A [REDACTED],
A [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Toni D [REDACTED] geb. S [REDACTED] in Bu [REDACTED]-A [REDACTED],
A [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 30. April 1971 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der
Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Dr. Grell
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Hamm vom 8. Dezember 1969 wird auf
Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verlangt von der Beklagten auf Grund
eines für ihn im Grundbuch von Bo [REDACTED] Band 41 Blatt 2067
in Abteilung II Nr. 3 eingetragenen Vorkaufsrechts, daß
die Beklagte seiner Eintragung als Eigentümer im Grund-
buch zustimme. Wegen des Sachverhalts im einzelnen wird
auf das Erkenntnis des Senats vom 3. Juni 1966 - V ZR 116/65
(WM 1966, 891) Bezug genommen, durch welches das die
Klage abweisende Urteil des Oberlandesgerichts vom 22. April
1965 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen
wurde. Nach weiterer mündlicher Verhandlung hat das Ober-
landesgericht durch Urteil vom 26. April 1967 die landge-
richtliche Entscheidung wiederum abgeändert und die Klage

- 3 -

abgewiesen. Auf die dagegen gerichtete Revision hat der Senat durch Urteil vom 28. Juni 1968 - V ZR 129/67 (WM 1968, 1087) die Entscheidung des Oberlandesgerichts vom 26. April 1967 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Die Parteien haben in der erneuten mündlichen Verhandlung ihre bisherigen Anträge verfolgt. Das Oberlandesgericht hat die landgerichtliche Entscheidung wiederum abgeändert und die Klage abgewiesen.

Dagegen wendet sich der Kläger erneut mit der Revision. Er hält sein Klagebegehren aufrecht. Die Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Der Kläger habe das ihm bestellte Vorkaufsrecht nicht innerhalb der Frist von zwei Monaten ausgeübt. Diese Frist sei durch die Mitteilung des Notars Dr. M. [REDACTED] vom 19. Februar 1962 in Lauf gesetzt worden. Dem Beginn des Fristablaufs ständen Bedenken im Hinblick auf eine Genehmigungsbedürftigkeit des Vertrags durch den Ehemann Sc. [REDACTED] (§ 1365 BGB) nicht entgegen, weil er schon beim Abschluß des Kaufvertrags am 16. Februar 1962 mit der Verwertung des Erbanteils seiner Frau durch die Veräußerung des Grundstücks einverstanden war.



Sowohl die Formulierung des Vertragstextes über die Einholung behördlicher Genehmigungen zum Vertrag als auch der Umstand, daß die Einwilligung des Ehemanns Sc[REDACTED] dem Vorkaufsberechtigten nicht mitgeteilt worden ist, könnten objektiv zur Annahme einer schwebenden Unwirksamkeit geeignet sein. Tatsächlich habe der Kläger aber darauf gegründete Zweifel an der vollen Wirksamkeit des - nur scheinbar genehmigungsbedürftigen - Kaufvertrags nicht gehabt. Der - anwaltlich beratene - Kläger sei nach der Übermittlung des Kaufvertrags nicht der Ansicht gewesen, daß die im Vertrag enthaltene Wendung über die Einholung behördlicher Genehmigungen durch den Notar auf eine Genehmigungsbedürftigkeit des Vertrags hinweise. Er sei stattdessen von dessen Wirksamkeit und von der Ingangsetzung der Ausübungsfrist ausgegangen. Er habe auch keine Bedenken in der Richtung gehabt, daß der Ehemann Sc[REDACTED] noch nicht die nach § 1365 BGB erforderliche Einwilligung erteilt hatte.

In seiner Erklärung vom 14. April 1962 habe der Kläger den im Kaufvertrag vereinbarten Preis "ausgeschlossen". Er habe sich erst im Schreiben vom 14. Oktober 1963 darauf berufen, daß er schon im April 1962 sein Vorkaufsrecht ausgeübt habe.

II.

A) Die Revision bringt hiergegen zunächst vor, es fehle am Beweis dafür, daß der zustimmende Ehemann Sc[REDACTED] gewußt habe, seine Zustimmung sei zur Wirksamkeit des Vertrags erforderlich oder könnte es doch sein.

Die Rüge bleibt erfolglos.

Der Berufungsrichter hat auf Grund der Bekundung der Zeugin Sc [REDACTED] festgestellt, daß ihr Ehemann schon vor dem 16. Februar 1962 mit der Verwertung ihres Erbanteils durch den Grundstücksverkauf einverstanden war. Der Berufungsrichter spricht von der "Einverständniserklärung" Sc [REDACTED] und hat ersichtlich auf Grund der Zeugenaussage eine ausdrückliche Erklärung gemeint. Bei ausdrücklicher Zustimmung kommt es aber auf das Bewußtsein, die Zustimmung sei erforderlich, nicht an (vgl. BGHZ 47, 341, 351; BGH Urt. v. 21. September 1967 - II ZR 150/65, WM 1967, 1164, 1165).

B) Weiterhin beanstandet die Revision die Auffassung des Oberlandesgerichts, das Schreiben Dr. M [REDACTED] vom 19. Februar 1962 habe zwar Zweifelsmöglichkeiten bezüglich einer vollen Wirksamkeit des Kaufvertrags nicht "definitiv" ausgeräumt, der Kläger habe aber keine Zweifel gehabt und könne deshalb nicht nachträglich aus dem Unterlassen einer "erweiterten" Mitteilung die Unwirksamkeit der Anzeige (§ 510 BGB) herleiten.

Der Angriff dringt nicht durch.

1. Der Senat hat im ersten Revisionsurteil vom 3. Juni 1966 S. 14 ausgeführt, dem Vorkaufsberechtigten sei bekanntzugeben, daß ein Kaufvertrag fest abgeschlossen und rechtsgültig zustande gekommen ist. Der Berufungsrichter ist nicht, wie die Revision meint, von dieser

Rechtsauffassung abgewichen (§ 565 Abs. 2 ZPO). Anders als beim Erlaß des ersten Berufungsurteils vom 22. April 1965 ist das Oberlandesgericht jetzt auf Grund seiner Feststellungen davon ausgegangen, daß der Kaufvertrag weder der Genehmigung Sc [REDACTED] noch einer Behörde bedurfte, somit beim Abschluß wirksam war. Der Tatrichter hat ferner, wie die Ausführungen S. 5 und 6 des jetzt angefochtenen Berufungsurteils ergeben, festgestellt, daß Dr. M [REDACTED] mit seinem Schreiben vom 19. Februar 1962 gegenüber dem vorkaufsberechtigten Kläger erklären wollte, der Vertrag sei ungeachtet seines Wortlauts bereits fest abgeschlossen und wirksam. Der Berufungsrichter hat schließlich festgestellt, daß der Kläger jene Anzeige Dr. M [REDACTED] so verstanden, auch selbst keine Zweifel an der vollen Wirksamkeit des Vertrags gehegt hat und daß insoweit Übereinstimmung des Vorkaufsberechtigten und der Vorkaufsverpflichteten über den der wahren Rechtslage entsprechenden Inhalt der Anzeige vorgelegen hat.

2. a) Angesichts des festgestellten Sachverhalts kommt es nicht auf die von der Revision beanstandete Auffassung des Berufungsgerichts an, es bestehe nicht das absolute Gebot, mit der Anzeige vom Vertragsschluß in jedem Fall "die Tatsache einer erforderlichen Genehmigung des Vertrags zu verbinden". Der Kaufvertrag vom 16. Februar 1962 war nicht genehmigungsbedürftig. Entgegen der von der Revision vertretenen Meinung unterliegt weiterhin der grundsätzliche Standpunkt des Oberlandesgerichts keinen rechtlichen Bedenken, für die Anzeige nach § 510 BGB genüge der Hinweis, daß

der Kaufvertrag wirksam und endgültig abgeschlossen sei, wenn der Vorkaufsberechtigte nach dem Vertragsinhalt oder den aus dem Vertrag ersichtlichen Umständen bei Vertragsschluß keinen Zweifel am Vorhandensein einzelner "Wirksamkeitselemente" haben kann. Der Revision, die darauf hinweist, daß der Kläger nach dem Vertragsinhalt solche Zweifel haben konnte und sie auch hatte, ist entgegenzuhalten, daß der Tatrichter festgestellt hat, der Kläger habe den im Vertrag begründeten "Schein einer Genehmigungsbedürftigkeit" als solchen erkannt gehabt. Dem Revisionskläger kann nicht darin gefolgt werden, daß diese Feststellung für die Beurteilung des Sachverhalts ohne Bedeutung ist. Da sich nach dem Zweck der Anzeige die Frage beantwortet, was mitzuteilen ist (vgl. das erste Revisionsurteil S. 13), genügt den gesetzlichen Erfordernissen eine Erklärung des Vorkaufsverpflichteten, die dem Berechtigten eine Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts ermöglicht. Nach der nicht zu beanstandenden Würdigung des Tatrichters war der Kläger nicht der Ansicht, daß der Kaufvertrag genehmigungsbedürftig war. Dann begegnet aber die Auffassung des Berufungsrichters keinen Bedenken, die Mitteilung Dr. M. [REDACTED] vom 19. Februar 1962 habe ausgereicht, um den Kläger in den Stand zu setzen, sofort "zuzugreifen". Die Revision will die Anzeige Dr. Mennes anders als der Tatrichter würdigen. Damit überschreitet sie aber die ihr verfahrensrechtlich gezogenen Grenzen.

b) Weder verlangt der Berufungsrichter in seiner rechtlichen Würdigung, wie die Revision meint, daß sich ein Vorkaufsberechtigter über alle Voraussetzungen die

richtigen rechtlichen Gedanken macht, noch vertritt das Oberlandesgericht den Standpunkt, daß der Vorkaufsberechtigte gehalten ist, eigene Ermittlungen über "die Rechtslage - auch Tatsachenlage -" anzustellen. Es ist kein Anhalt dafür gegeben, daß das erst im Berufungsrechtszug erzielte Beweisergebnis zur Einwilligung Sc[REDACTED] für den Tatrichter bei Bildung seiner Überzeugung, der Kläger habe auf Grund der Anzeige Dr. M[REDACTED] den Kaufvertrag als fest abgeschlossen und wirksam angesehen, eine entscheidende Rolle gespielt hat. Infolgedessen gehen die auf der gegenteiligen Annahme beruhenden Rügen der Revision ins Leere.

Als gegenstandslos erweist sich weiterhin der Hinweis der Revision, der Kläger habe seine Zweifel an der Wirksamkeit des Vertrags nicht äußern müssen, er habe das Vorkaufsrecht "vorsorglich" ausüben dürfen. Der Tatrichter hat festgestellt, daß der Kläger keinen Zweifel gehegt und sein Vorkaufsrecht nicht nur "vorsorglich" ausgeübt hat. Dabei hat das Berufungsgericht nicht, wie die Revision meint, einen Anscheinsbeweis angewendet, sondern das Gesamtverhalten des Klägers gewürdigt. § 286 ZPO ist nicht verletzt.

Auch hat der Berufungsrichter nicht gegen den im ersten Revisionsurteil ausgesprochenen Grundsatz verstoßen (§ 565 Abs. 2 ZPO), daß der Vorkaufsberechtigte darüber unterrichtet werden muß, ob ein wirksamer Kaufabschluß vorliegt, der ihm die Gewißheit bietet, das Grundstück erwerben zu können. Die Revision übersieht

insoweit, daß nach tatrichterlicher Feststellung Dr. M. [REDACTED] in seiner Anzeige (zutreffend) erklärt hat, der Kaufvertrag sei bereits wirksam abgeschlossen, und der - selbst bedenkenlose - Kläger diese Erklärung so verstanden hat. In einem solchen Fall ist der tatsächliche Wille des Erklärenden, hier Dr. M. [REDACTED] als Vertreter der Vorkaufsverpflichteten, maßgebend (vgl. Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 133 Rdn. 11), auch wenn der Wille in den gebrauchten Worten einen nur unvollkommenen Ausdruck gefunden hat. Ohne Rechtsirrtum hat danach der Berufungsrichter einen weiteren ausdrücklichen Hinweis Dr. M. [REDACTED] darauf, daß "entgegen dem Vertragstext behördliche Genehmigungen zum Kaufvertrag nicht erforderlich sind", nicht für erforderlich erachtet (vgl. das erste Revisionsurteil S. 15). Die rechtliche Würdigung des Berufungsgerichts verletzt entgegen der von der Revision vertretenen Auffassung nicht den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB).

Soweit die Revision schließlich rügt, das Oberlandesgericht habe nicht richtig gewürdigt, daß dem Kläger das Einverständnis Sc. [REDACTED] nicht mitgeteilt worden ist, greift sie unzulässigerweise die Beweiswürdigung des Tatrichters an. Er hat ausdrücklich festgestellt, daß der Kläger auf Grund der Anzeige Dr. M. [REDACTED] auch insoweit von der vollen Wirksamkeit des Kaufvertrags ausgegangen ist. § 286 ZPO ist nicht verletzt.

C) Gegenüber der Behauptung der Revision, es stehe bis jetzt noch nicht fest, welche behördlichen Genehmigungen noch erforderlich waren, ist zu bemerken, daß der Berufungsrichter rechtsirrtumsfrei davon ausgegangen ist, daß der Kaufvertrag keiner behördlichen Genehmigung bedurfte. Soweit der Revisionskläger in diesem Zusammenhang die Ansicht vertritt, die Verweigerung der Bodenverkehrsgenehmigung führe dazu, "daß der bis dahin schwebend unwirksame Vertrag endgültig unwirksam wird", ist zu bemerken, daß die Genehmigung nach § 19 BBauG nicht das schuldrechtliche Geschäft betrifft und eine Versagung die Wirksamkeit der Verpflichtung nicht beeinträchtigt, sondern nur nachträgliche Unmöglichkeit begründet (vgl. Senatsurteil vom 16. Januar 1970 - V ZR 48/69 S. 16). Es ist unstreitig, daß hier nicht die Erfüllbarkeit zur rechtsgeschäftlichen Bedingung der schuldrechtlichen Verpflichtung gemacht worden ist.

III.

Danach erweist sich die Ansicht des Berufungsgerichts als rechtsfehlerfrei, der Kläger habe das Vorkaufsrecht nicht innerhalb der Frist von zwei Monaten nach der Mitteilung des Kaufvertragsinhalts ausgeübt.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil des Klägers erkennen läßt, ist das Rechtsmittel mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Dr. Grell