

Verkündet am 3. Juni 1964
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle
des Bundesgerichtshofs

2171 003

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

In dem Rechtsstreit

Beklagten, Widerklägerin, Berufungs-
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

gegen

Kläger, Widerbeklagten, Berufungs-
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

Streitgehilfen:

1.

2.

3.

-

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 3. Juni 1964 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Schuster,
Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom
17. Januar 1962 wird auf Kosten der Beklagten
zurückgewiesen.

Das Urteil der 1. Ferienzivilkammer des
Landgerichts in Wuppertal vom 4. Oktober 1960
wird dahin ergänzt, daß die Beklagte auch die
Kosten der Nebenintervention zu tragen hat.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Witwe und Alleinerbin des am 6. Februar 1905 verstorbenen Fabrikanten Karl August E. übertrug in notarieller Urkunde vom 8. Mai 1905 (mit Ergänzung vom 12. Oktober 1906) die Nachlaßgrundstücke ihren 7 pflichtteilsberechtigten Kindern zu je 1/7. Die Grundstücke sind bis auf die streitigen Grundstücke H. Nr. 137 a, 137 b, 139 und 143 inzwischen veräußert worden. In dem Vertrag haben die Kinder vereinbart:

- "1. Wenn einer der Beteiligten das ihm zustehende Siebentel oder den ihm etwa zustehenden höheren Anteil an Grundstücken, die die Kinder oben erworben haben, veräußert, so steht den Miteigentümern oder deren Rechtsnachfolgern das Vorkaufsrecht, welches für alle zukünftigen Verkaufsfälle gelten soll, zu. Die sämtlichen Beteiligten ... bewilligen und beantragen die Eintragung des Vorkaufsrechtes im Grundbuche bei den erwähnten Grundstücken.
2. Bezüglich der Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen erwähnten Grundbesitzes soll Mehrheitsbeschluß gelten. Einer der Beteiligten soll gewählt werden zur Entgegennahme der Abstimmungen. Keiner der Miteigentümer hat in den ersten zehn Jahren das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Es wird die Eintragung dieser Vereinbarung in das Grundbuch bewilligt.
3. Falls die Mehrheit der Beteiligten einem beabsichtigten Verkauf eines oder mehrerer der gemeinschaftlichen Grundstücke zustimmt, sind die übrigen ein jeder bei Vermeidung einer an die Zustimmenden zu zahlenden Vertragsstrafe von fünftausend Mark verpflichtet, sich dem Mehrheitsbeschluß zu fügen."

Das Vorkaufsrecht ist im Grundbuch unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung eingetragen worden.

Am 7. März 1959 waren als Miteigentümer der streitigen Grundstücke u.a. eingetragen:

- 3 -

1. der Kläger zu 2/7,
2. der Kläger und der Techniker Friedhelm W. [REDACTED] als Testamentserben der Witwe Paula R. [REDACTED] geb. E. [REDACTED] in ungeteilter Erbengemeinschaft zu 1/7,
3. die Beklagte und ihre Schwestern Martha Sch. [REDACTED] geb. F. [REDACTED] und Erika S. [REDACTED] geb. F. [REDACTED] als gesetzliche Erben ihrer Mutter, der Witwe Martha F. [REDACTED] geb. E. [REDACTED], in ungeteilter Erbengemeinschaft zu 1/7.

Später, nämlich in notarieller Urkunde vom 1. September 1959, haben die Schwestern der Beklagten auf diese ihre Erbteile am Nachlaß ihrer Mutter übertragen.

In notarieller Urkunde vom 7. März 1959 verkaufte der Kläger, der die Geschäfte der Grundstücksgemeinschaft führte, die streitigen Grundstücke für 140 000 DM an den Fabrikanten J. [REDACTED] und ließ sie an diesen auf. Nach dem Vertrag handelte der Kläger dabei

1. im eigenen Namen,
2. als Testamentvollstrecker für den Nachlaß der Witwe Paula R. [REDACTED] geb. E. [REDACTED],
3. im übrigen als Vertreter ohne Vertretungsmacht.

Aus dem Vertrag ist noch folgendes von Bedeutung:

1. Der Kaufpreis sollte fällig werden, sobald u.a. "dieser Vertrag wirksam geworden ist, nämlich mit Eingang der zu ihm erforderlichen Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz und der Beitrittserklärungen der vollmachtlos vertretenen Verkäufer".
2. "Die erforderliche behördliche Genehmigung und die Beitrittserklärungen vertretener Personen bleiben vorbehalten und sollen mit ihrem Eingang bei dem Notar unmittelbar wirksam werden.



Der Notar wird beauftragt, alle Genehmigungen sowie alle zum Vertragsvollzug erforderlichen Erklärungen einzuholen."

3. Der Käufer übernahm das Risiko der Ansprüche des Kaufmanns H., der auf einem Teil der Grundstücke eine Tankstelle betreibt, und verpflichtete sich, die Verkäufer von diesen Ansprüchen freizustellen.

Mit Ausnahme der Beklagten genehmigten in den Monaten März und April 1959 alle Beteiligten die in ihrem Namen von dem Kläger in der Urkunde vom 7. März 1959 abgegebenen Erklärungen. Auch die Wohnsiedlungsbehörde erteilte die Genehmigung.

Mit Schreiben vom 6. Mai 1959 teilte der Notar der Beklagten mit, daß der Vertrag von allen Miteigentümern außer der Beklagten und von der Wohnsiedlungsbehörde genehmigt worden sei, und bat die Beklagte um Genehmigung. Er vertrat dabei die Ansicht, daß die Vereinbarung über das Vorkaufsrecht in dem Vertrag vom 8. Mai 1905 auf den Kaufvertrag vom 7. März 1959 keine Anwendung finde, da sie nur dann ein Vorkaufsrecht vorsehe, wenn einzelne Miteigentumsanteile verkauft würden.

Noch vor dem Empfang dieses Schreibens bestätigte die Beklagte mit Schreiben an den Notar vom 7. Mai 1959 den am 18. März 1959 erfolgten Empfang einer beglaubigten Ablichtung des Vertrags vom 7. März 1959 und teilte mit, daß sie beabsichtige, ihr Vorkaufsrecht aus der Urkunde vom 8. Mai 1905 auszuüben.

Mit Schreiben vom 16. Mai 1959 erklärte die Beklagte den Miteigentümern, daß sie das ihr zustehende "gesetzliche

und vertragliche Vorkaufsrecht" ausübe und somit als Vorkaufsberechtigte in den Kaufvertrag vom 7. März 1959 eintrete.

Am 6. und 7. Juni 1961 ließ die Beklagte u.a. dem Notar, dem Kläger und dem Kaufmann H. eine Erklärung dahin zustellen, daß sie den "obligatorischen Kaufvertrag" vom 7. März 1959, aber nicht die Erklärungen "außerhalb der obligatorischen Verpflichtungserklärungen" genehmige, daß sie ihr Vorkaufsrecht schon durch die Schreiben an die Miteigentümer vom 16. Mai 1959 ausgeübt habe und daß sie vorsorglich nochmals erkläre, daß sie ihr Vorkaufsrecht ausübe und als Berechtigte in den Kaufvertrag eintrete.

Der Kläger hat vorgetragen: Dem Verkauf der Grundstücke an den Kaufmann J. liege ein Mehrheitsbeschluß der Miteigentümer zugrunde, für den keine Formvorschriften vorgesehen seien. Er sei durch die Zustimmungen der Beteiligten zustandegekommen. Da bei dem Abschluß des Kaufvertrags vom 7. März 1959 der Ehemann Willi B. als Bevollmächtigter der Erben des an dem Vertrag vom 8. Mai 1905 beteiligten Sohnes Hugo E., nämlich der Witwe Hermine E. und der Töchter Anneliese B. und Gerda J., anwesend und einverstanden gewesen sei - nur der Einfachheit halber habe man nicht diesen, sondern den Kläger auch insoweit aufgeführt -, habe übrigens schon bei Vertragsabschluß eine Mehrheit von 4/7 bestanden (2/7 des Klägers, 1/7 der Erbengemeinschaft R. und 1/7 des Stammes Hugo E.). Mit einem Vorkaufsrecht habe der Klageanspruch nichts zu tun. Ein solches bestehe auch nicht, da es nach dem Vertrag vom 8. Mai 1905 nur für den Verkauf von Miteigentumsanteilen gelte, während hier die ganzen Grundstücke verkauft worden seien. Da die Beklagte dem Vertrag nicht zugestimmt habe, liege ferner kein wirksamer Kaufvertrag

vor, wie ihn das Vorkaufsrecht voraussetze. Nach ihrem bisherigen Verhalten verstoße die Beklagte mit ihrer Berufung auf ein solches weiter gegen Treu und Glauben. Sie wolle die Grundstücke auch nicht für sich, sondern für den Kaufmann Herbst haben, der hinter ihr stehe, die Prozeßkosten trage und der Beklagten für deren Verhalten Vorteile zukommen lasse.

Der Kläger hat beantragt,
die Beklagte zu verurteilen, den am 7. März 1959 vor Notar Dr. Gustav R. [REDACTED] unter der Urkundenrolle Nr. 292/1959 geschlossenen Verkaufs- und Auflassungsvertrag zu genehmigen.

Die Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie hat vorgetragen: Es sei kein ordnungsmäßiger Mehrheitsbeschluß gefaßt worden. Ein etwa vorliegender Beschluß sei unwirksam, weil ihr das rechtliche Gehör nicht gewährt worden sei. Er könne auch ihre Sonderrechte, vor allem ihr im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht nicht beeinflussen. Dies stehe ihr auch bei dem Verkauf der Grundstücke an den Fabrikanten J. [REDACTED] zu, weil er ein Verkauf der einzelnen Anteile sei. Sie habe das Vorkaufsrecht auch wirksam ausgeübt und einen entsprechenden Kaufpreisbetrag hinterlegt. Diesen habe sie zwar von dem Kaufmann H. [REDACTED] geliehen. Sonst habe sie aber keine Vorteile von ihm. Sie fühle sich H. [REDACTED] gegenüber gebunden, weil der Kläger dessen Rechte bewußt übergegangen habe.

Die Witwe Hermine E. [REDACTED] und deren Töchter Anneliese B. [REDACTED] und Gerda J. [REDACTED] sind dem Kläger als Streithelfer beigetreten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Zur Begründung hat es u.a. ausgeführt: In dem Kaufvertrag vom 7. März 1959 und den Zustimmungen liege ein Mehrheitsbeschluß nach Nr. 3 der Vereinbarung in dem Vertrag vom 8. Mai 1905 und zugleich ein Verzicht auf rechtliches Gehör, da dieses niemand verlangt habe. Die Beklagte sei verpflichtet, den Kaufvertrag entsprechend dem Mehrheitsbeschluß zu genehmigen. Sie könne auch kein Vorkaufsrecht geltend machen, da dieses einen wirksamen Vertragsabschluß voraussetze. Dazu fehle aber die Genehmigung des Vertrags durch die Beklagte.

In der Berufungsinstanz hat die Beklagte beantragt, unter Abänderung des Urteils des Landgerichts die Klage insoweit abzuweisen, als die von dem Kläger begehrte Genehmigung des Vertrags vom 7. März 1959 betrifft:

- a) die Auflassungserklärung,
- b) die Bewilligung und Beantragung der Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch,
- c) die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers,
- d) die Ermächtigung des Notars, die in der vorgenannten Urkunde enthaltenen Eintragungsanträge dem Grundbuchamt auch getrennt zur Erledigung einzureichen,

widerklagend (mit der Begründung, der Kläger habe immer betont, daß er für seine Anteile mit dem Fabrikanten J. [REDACTED] bindend abgeschlossen habe) den Kläger zu verurteilen, an sie die für den Kläger eingetragenen 2/7-Anteile Zug um Zug gegen Zahlung von 40 000 DM zu übertragen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen und die Widerklage abgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte ihre in der Berufungsinstanz gestellten Anträge weiter. Der Kläger beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat die Klagebefugnis des Klägers ohne Rechtsirrtum schon mit der Begründung bejaht, die mit der Klage geltend gemachte Erfüllung des (nach Ansicht des Klägers wirksam eingegangenen) Kaufvertrags vom 7. März 1959 gehöre zur ordnungsmäßigen Verwaltung im Sinne des § 745 BGB.

Von der Revision werden hiergegen auch keine Bedenken erhoben.

2. In der Sache selbst ist das Berufungsgericht zunächst der Auffassung, daß der mit der Klage geltend gemachte Zustimmungsanspruch, soweit das Urteil des Landgerichts angefochten und der Anspruch noch Gegenstand des Berufungsrechtszuges sei (also hinsichtlich der auf die Übereignung abzielenden Erklärungen in der Urkunde vom 7. März 1959) begründet ist.

Es führt insoweit aus:

Der Vertrag vom 7. März 1959 sei wirksam zustande gekommen. Soweit der Kläger selbst beteiligt gewesen sei, habe er keine Zustimmung gebraucht. Das gleiche gelte nach § 2205 BGB für den Anteil der Witwe Paula R. [REDACTED] geb. B. [REDACTED], für den er Testamentsvollstrecker gewesen sei. Dabei sei es unerheblich, ob er jetzt noch (was die Beklagte verneint) Testamentsvollstrecker sei. Alle anderen Beteiligten einschließlich der Beklagten hätten den Vertrag genehmigt. Die Genehmigung der Beklagten sei auch nicht deshalb unwirksam, weil sie auf den schuldrechtlichen Teil des Vertrags beschränkt sei. Bei der dem bürgerlichen Recht zu Grunde liegenden Tron-

nung zwischen Verpflichtung und Verfügung sei ohnehin grundsätzlich davon auszugehen, daß Nichtigkeit oder sonstige Unwirksamkeit des Erfüllungsgeschäfts das Verpflichtungsgeschäft nicht berühre. Darüberhinaus sei auch tatsächlich anzunehmen, daß der Kaufvertrag auch ohne das dingliche Rechtsgeschäft abgeschlossen worden wäre. Nach den Vorschriften über das Recht der Gemeinschaft sei die Beklagte daher verpflichtet, bei der Erfüllung des genehmigten Vertrags mitzuwirken.

Im übrigen sei auch ohne die Zustimmung der Beklagten zum Vertrag (richtig: zum schuldrechtlichen Teil des Vertrags) der Anspruch auf Mitwirkung und Genehmigung begründet. Ein zulässiger Mehrheitsbeschluß verpflichte die Teilhaber, bei dessen Durchführung mitzuwirken, soweit das - etwa mit Rücksicht auf § 747 Satz 2 BGB - nötig sei. Ob und unter welchen Voraussetzungen auch ein Verkauf durch Mehrheitsbeschluß geregelt werden könne, könne dahingestellt bleiben, da sich hier eine solche Möglichkeit aus dem Vertrag vom 8. Mai 1905 ergebe. Der Mehrheitsbeschluß sei formlos gültig und könne auch im schriftlichen Verfahren eingeholt werden. Er könne auch mit seiner Ausführung, der Zustimmung zum abgeschlossenen Vertrag verbunden werden. Es sei zweifelhaft, ob grundsätzlich und nach dem Sinn des Vertrags von 1905 ein Versagen des rechtlichen Gehörs den Beschluß unwirksam machen würde oder allenfalls Schadensersatzansprüche auslösen und einen wichtigen Grund im Sinne des § 749 Abs. 2 BGB bedeuten könnte. Einer Entscheidung dieser Frage bedürfe es nicht, weil die Beklagte auf jeden Fall das Verfahren, das auch bei den früheren Grundstücksveräußerungen angewendet worden sei, dadurch genehmigt habe, daß sie nach Kenntnis der Maßnahmen zunächst nicht etwa widersprochen und eine erneute Erörterung verlangt, sondern das Ergebnis hingenommen und zur Grundlage dafür gemacht habe,

ein Vorkaufsrecht auszuüben. Der Mehrheitsbeschuß widerspreche auch nicht in einem solchen Maße den Interessen der Minderheit und den Anforderungen von Treu und Glauben, daß er deswegen unwirksam sein könnte. Bedenken könnten sich insoweit nur aus dem Verhältnis zu dem Kaufmann H. [REDACTED] ergeben. Wie sich dieser bei den Verhandlungen mit dem Kläger in der Zeit des Vertragsabschlusses verhalten habe, sei streitig, brauche aber nicht aufgeklärt zu werden, weil feststehe, daß H. [REDACTED] (entgegen der Behauptung der Beklagten) kein Vorkaufsrecht habe, da dieses nach § 313 BGB nur durch einen öffentlich beurkundeten Vertrag hätte begründet werden können, ein solcher aber nicht vorhanden sei.

Aus diesen Ausführungen ergibt sich, daß das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, die Beklagte sei im Sinne der Klage zu einer Genehmigung des Vertrags vom 7. März 1959 in vollem Umfang, also auch hinsichtlich des in ihm enthaltenen dinglichen Erfüllungsgeschäfts verpflichtet, im Wege einer Haupt- und einer Hilfsbegründung gekommen ist.

Schon die Hauptbegründung ist, jedenfalls im Ergebnis, frei von Rechtsirrtum. Die Frage, ob das Verpflichtungs- und das Erfüllungsgeschäft, wenn über beide eine einheitliche Urkunde errichtet wurde, voneinander unabhängig sind oder kraft mutmaßlichen Parteiwillens eine gegenseitige Abhängigkeit anzunehmen ist, ist zwar umstritten (vgl. Palandt, BGB 23. Aufl. § 139 Anm. 4; BGB RGRK 11. Aufl. § 139 Anm. 21, 22; Erman, BGB 3. Aufl. § 139 Anm. 10). Sie bedarf hier aber keiner Entscheidung, weil nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Parteien des Kaufvertrags vom 7. März 1959 diesen auch ohne das dingliche Erfüllungsgeschäft abgeschlossen hätten und deshalb der in der Urkunde vom 7. März 1959 enthaltene schuldrechtliche Kaufvertrag auch im letzteren Fall nach der ein einheitliches Rechtsgeschäft voraussetzenden

Vorschrift des § 139 BGB (vgl. RGZ 93, 334, 338) von der Verweigerung der Genehmigung zu dem dinglichen Erfüllungsgeschäft nicht berührt wurde. Dem steht nicht entgegen, daß die Vorschrift des § 139 BGB ihrem Wortlaut nach nur solche Fälle betrifft, in denen ein Teil eines Rechtsgeschäfts nichtig ist. Denn nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts, von der abzuweichen der Senat keinen Anlaß hat, ist § 139 BGB seinem Sinne nach auch auf Geschäfte zu beziehen, deren Wirksamkeit, wie hier nach § 177 Abs. 1 BGB, von einer Genehmigung abhängt und die beim Fehlen der Genehmigung zum Teil unwirksam sind (RGZ 146, 366, 367 mit weiteren Nachweisen). Die von dem Berufungsgericht aus der Wirksamkeit des schuldrechtlichen Kaufvertrags gezogene Schlußfolgerung, die Beklagte sei nach den Vorschriften über die Gemeinschaft verpflichtet, bei der Erfüllung dieses Vertrags, also bei der Auflassung, mitzuwirken, begegnet keinen rechtlichen Bedenken (§ 745 BGB). Das wird von der Beklagten an sich auch nicht verkannt. Denn sie stellt, wie noch zu erörtern ist, lediglich darauf ab, daß von ihr die Auflassung deshalb nach Treu und Glauben nicht verlangt werden könne, weil sie auf Grund der Ausübung ihres Vorkaufsrechts alsbald wieder rückgängig zu machen sei.

Hält aber die Hauptbegründung des Berufungsgerichts, die von der Revision auch nicht angegriffen wird, der rechtlichen Nachprüfung stand, so kommt es auf die Hilfsbegründung, die Beklagte sei auch auf Grund des durch die Zustimmung aller übrigen Beteiligten zustandegekommenen Mehrheitsbeschlusses zur Genehmigung des Vertrags vom 7. März 1959 in vollem Umfang verpflichtet, nicht mehr an. Es bedarf deshalb keines Eingehens mehr auf die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision, mit denen in erster Linie geltend gemacht wird, der Mehrheitsbeschluß sei wegen Nichteinhaltung der Form des § 313 BGB unwirksam.

3. Den bereits erwähnten Einwand der Beklagten, sie könne nach Treu und Glauben nicht auf eine Auflassung in Anspruch genommen werden, weil diese auf Grund der Ausübung ihres Vorkaufsrechts alsbald wieder rückgängig zu machen sei, hat das Berufungsgericht ebenfalls in einer Haupt- und in einer Hilfsbegründung nicht als durchgreifend angesehen. In der ersteren hat das Berufungsgericht ein Vorkaufsrecht der Beklagten verneint und in der letzteren dargetan, daß das Vorkaufsrecht jedenfalls nicht wirksam ausgeübt worden sei.

In seiner Hauptbegründung ist das Berufungsgericht zunächst der Auffassung, bei dem eindeutigen Wortlaut der in Frage stehenden Vereinbarung in dem Vertrag vom 8. Mai 1905 könne das dort vereinbarte Vorkaufsrecht an Anteilen nicht in ein Vorkaufsrecht an gesamten Grundstücken umgedeutet werden. Das ist rechtlich nicht zu beanstanden und wird auch von der Revision nicht angegriffen.

Das Berufungsgericht bezieht sich sodann auf die in Rechtsprechung und Schrifttum vertretene Meinung, daß in der Verfügung über Sachen, die in Bruchteilsgemeinschaft stehen, auch eine Verfügung über die einzelnen Anteile zu sehen sei (BGH NJW 1961, 1352; RGZ 146, 363; RG JW 1910, 473; BGB RGRK aaO § 1008 Anm. 5 hinsichtlich der Belastung; Palandt aaO § 747 Anm. 3; BGB RGRK aaO § 1008 Anm. 6 hinsichtlich der Veräußerung) und folgert hieraus, daß grundsätzlich auch die Veräußerung und damit auch sinngemäß der Verkauf der ganzen Sache das an den Anteilen bestellte Vorkaufsrecht auslöse. Es ist jedoch der Auffassung, die in Frage stehenden Vereinbarungen in dem Vertrag vom 8. Mai 1905 ließen erkennen, daß die Vertragschließenden dies nicht gewollt hätten. Sie hätten, so führt das Berufungsgericht aus,

die Entscheidung beim Verkauf ebenso wie bei der Verwaltung und Nutzung der Mehrheit der jeweiligen Anteilseigner überlassen wollen, wobei sie davon ausgegangen seien, daß es sich insoweit zunächst um Familienangehörige handle und durch das Vorkaufsrecht an den Anteilen dafür gesorgt sei, daß nach Möglichkeit nur vertrauenswürdige Beteiligte einrückten, wenn sich der Kreis überhaupt außerhalb der Erbgänge änderte; die Mehrheit habe daher auch zum ungehinderten Verkauf von Grundstücken berechtigt sein sollen. Daß diese Vertragsauslegung des Berufungsgerichts dahin zu verstehen ist, daß die Vertragsschließenden ein Vorkaufsrecht für den Fall, daß ein Grundstück im ganzen veräußert werde, nicht gewollt hätten, wird auch von der Revision eingeräumt.

Das Berufungsgericht ist weiter der Auffassung, dieser Auslegung stünden die für die Auslegung von Grundbucheinträgen geltenden besonderen Grundsätze nicht entgegen. Es führt insoweit aus: Es handle sich hier um eine Frage, die im Jahre 1905 sicherlich im Sinne des Klägers (also dahin, daß der Verkauf eines ganzen Grundstückes das für die Anteile bestellte Vorkaufsrecht nicht auslöse) entschieden worden wäre. Wer auf die Eintragung vertrauen wolle, habe also Anlaß, besonders zu prüfen, ob Anhaltspunkte für die Annahme bestehen, daß die Eintragung nach den Anschauungen der Gegenwart auszulegen sei. Er würde dann durch die Bezugnahme in der Grundbucheintragung auf den Vertrag und damit auch auf die in unmittelbarem Zusammenhang damit beurkundeten Vereinbarungen über den Mehrheitsbeschluß geführt werden. Im übrigen müsse sich die Beklagte als Gesamtrechtsnachfolgerin einer Vertragsschließenden an deren Verbindlichkeiten und Beschränkungen festhalten lassen. Wie der Kläger früher

einmal die Rechtslage beurteilt habe, sei demgegenüber nicht entscheidend und auch ohne wesentlichen Indizienwert, da der Kläger nicht zu den Vertragschließenden gehöre und der Vertrag vom 8. Mai 1905 nach dem Vortrag der Beklagten erst im Jahre 1947 wieder im Amtsgericht aufgefunden worden sei.

Diese Ausführungen werden von der Revision in mehrfacher Hinsicht angegriffen.

Sie wiederholt zunächst die von ihr in anderem Zusammenhang gegen den Mehrheitsbeschluß erhobenen Rügen. Hierbei wird jedoch von ihr übersehen, daß das Berufungsgericht bei seiner hier in Frage stehenden Auslegung des Vertrags vom 8. Mai 1905 nicht auf einen konkreten Mehrheitsbeschluß, sondern auf die in dem Vertrag vorgesehene Möglichkeit eines Mehrheitsbeschlusses abgestellt und daraus gefolgert hat, daß sich die Beteiligten einem solchen bei einem Verkauf von ganzen Grundstücken zu fügen und deshalb in diesem Fall kein Vorkaufsrecht hätten.

Soweit die Revision meint, das Berufungsgericht habe mit Recht in dem Verkauf der ganzen Sache den Verkauf der Anteile gesehen mit der Folge, daß auch das Vorkaufsrecht an den Anteilen ausgelöst werde, wird sie dem Gedankengang des Berufungsgerichts nicht gerecht. Dieses hat zwar aus den von ihm zitierten Belegen aus Rechtsprechung und Schrifttum entnommen, daß in der Regel in der Verfügung über Sachen, die in Bruchteilseigentum stehen, auch eine Verfügung über die einzelnen Anteile gesehen werde. Es ist aber im Wege der Auslegung des Vertrags vom 8. Mai 1905 zu dem Ergebnis gekommen, daß die Parteien des Vertrags dies hinsichtlich des vereinbarten Vorkaufsrechts an den Anteilen nicht gewollt hätten.

Die Revision rügt sodann Verletzung der Grundsätze über die Auslegung von Grundbucheintragungen. Sie meint, es komme dabei nicht auf den Willen der Vertragsschließenden, sondern auf den objektiven Erklärungswert der Eintragung nebst der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung an; hieraus könne aber der Ausschluß des vereinbarten Vorkaufsrechts im Falle des Verkaufs von ganzen Grundstücken nicht entnommen werden.

Auch damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Es ist ihr zwar darin beizutreten, daß mit Rücksicht darauf, daß das Grundbuch über Inhalt und Umfang der eingetragenen Rechte für jeden Gutgläubigen sowie für jeden der unbestimmten Rechtsnachfolger und Rechtsverpflichteten die maßgebliche Auskunft erteilt, bei der Auslegung von Grundbucheintragungen auf ihren Wortlaut und Sinn abgestellt werden muß, wie er sich aus dem Grundbuch selbst und aus der etwa in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt (Urteil des Senats vom 10. Mai 1961, V ZR 34/60, LM § 1018 BGB Nr. 5 mit weiteren Nachweisen) und daß das Revisionsgericht Grundbucheintragungen sowie die darin in Bezug genommenen Eintragungsbewilligungen selbständig würdigen und auslegen kann (Urteil des Senats vom 23. Mai 1962, V ZR 123/60, BGHZ 37, 147, 148/149 mit weiteren Nachweisen). Die Nachprüfung in diesem Sinne führt aber zu demselben Ergebnis, zu dem das Berufungsgericht gekommen ist. Dieses hat bei seiner Auslegung mit Recht nicht nur die Nr. 1 der hier in Frage stehenden Vereinbarung in dem Vertrag vom 8. Mai 1905; an deren Ende die damals Beteiligten das Vorkaufsrecht bewilligt haben, sondern auch die unmittelbar folgenden Nr. 2 und 3 herangezogen. Da sämtliche Bestimmungen der Vereinbarung im Verhältnis zwischen den Miteigentümern abschließend den Verkauf, die Verwaltung und

die Benutzung der Grundstücke regeln und damit ein einheitliches ganzes bilden, kann aus der Reihenfolge der Erklärungen in der Urkunde vom 8. Mai 1905 nicht entnommen werden, daß die in der Urkunde nach der Eintragungsbewilligung stehenden Erklärungen zur Ermittlung des Umfangs des Vorkaufsrechts nicht mit heranzuziehen sind. Durch die uneingeschränkte Verweisung auf die Urkunde vom 8. Mai 1905 in der Grundbucheintragung ist alles das zum Gegenstand der Eintragung gemacht worden, was nach einer dem § 133 BGB entsprechenden Auslegung zum Inhalt des Vorkaufsrechts gemacht werden sollte (Urteile des Senats vom 22. April 1959, V ZR 193/57, LM § 883 BGB Nr. 6 mit weiteren Nachweisen und vom 22. April 1960, V ZR 164/58 S. 7). Bei dieser Sachlage kommt es auf die Hilferwägung des Berufungsgerichts, die Beklagte müsse sich als Gesamtrechtsnachfolgerin einer Vertragschließenden an deren Verbindlichkeiten und Beschränkungen festhalten lassen, und damit darauf, ob sie in dieser Eigenschaft uneingeschränkt in die von ihrer Rechtsvorgängerin geschaffene Rechtslage eingetreten ist (vgl. hierzu Westermann, DNotZ 1958, 259, 261/262), nicht mehr an.

Auch die in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen der Verletzung der §§ 133, 157 BGB und des § 286 ZPO sind ungegründet.

Ein Erfahrungssatz dahin, daß Miteigentümer, die sich wechselseitig Vorkaufsrechte an ihren Anteilen einräumen, diese Rechte nicht für den Fall der Veräußerung des ganzen Grundstücks ausschließen wollen, ist nicht anzuerkennen. Ein solcher Ausschluß hat auch einen guten Sinn. Denn er ermöglicht es, einen Verkauf der ganzen Grundstücke, wenn er etwa zum Zwecke der Auseinandersetzung der Bruchteilsgemeinschaft vorgesehen ist, leichter und auch vorteilhafter durchzuführen, weil der Erwerber nicht mit der Ausübung

eines Vorkaufsrechts, insbesondere nicht eines solchen an nur einzelnen Anteilen, rechnen muß. Auf dieser Linie liegt auch der nicht bestrittene Vortrag des Klägers, man habe mit Einverständnis aller Beteiligten sich um den Verkauf der Grundstücke bemüht und seit dem Jahre 1957 etwa 30 bis 50 Anzeigen aufgegeben (BU S. 7).

Die Revision wendet sich sodann gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, es sei nicht entscheidend und auch ohne erheblichen Indizienwert, wie der Kläger früher die Rechtslage beurteilt habe, da er nicht zu den Vertragsschließenden gehöre und der Vertrag vom 8. Mai 1905 nach dem Vortrag der Beklagten erst im Jahre 1947 wieder aufgefunden worden sei. Sie rügt, das Berufungsgericht habe dabei übersehen, daß der Kläger auch noch 11 Jahre nach der Wiederauffindung des Vertrags, nämlich in seinem Rundschreiben an alle Beteiligten vom 4. Juli 1958, anerkannt habe, daß das Vorkaufsrecht auch bei dem Verkauf eines ganzen Grundstücks gegeben sei. Auch diese Rüge ist unbegründet. Da der Kläger, wie das Berufungsgericht zutreffend feststellt, nicht zu den Vertragsschließenden des Jahres 1905 gehört, ist seine hier in Frage stehende gegenteilige Ansicht, da sie nur eine solche rechtlicher Art ist, auch dann unerheblich, wenn er sie noch im Jahre 1958 vertreten haben sollte.

Schließlich ist auch der Vorwurf der Revision unbegründet, es sei nicht berücksichtigt worden, daß der Grundbesitz ererbtes Familiengut sei, und daß die Beteiligten von Anfang an mit der Verteilung der einzelnen Grundstücke unter sich gerechnet hätten. Diesen Umständen kann jedoch schon deshalb keine Bedeutung beigemessen werden, weil von den ursprünglich vorhandenen 17 Grundstücken bis auf die jetzt noch streitigen unbestritten alle an Fremde veräußert worden sind. Im übrigen hat die Beklagte den Vor-

trag des Klägers, sie wolle die streitigen Grundstücke nicht für sich, sondern für den Kaufmann H. haben, dahin bestätigt, sie fühle sich H. gegenüber gebunden, weil der Kläger dessen Rechte bewußt übergangen habe, und damit zum Ausdruck gebracht, daß sie letzten Endes auch die streitigen Grundstücke nicht selbst erwerben will.

Hat aber somit der Senat keinen Anlaß, von der Auslegung des Vertrags vom 8. Mai 1905, soweit auf ihn in der Grundbucheintragung Bezug genommen ist, abzuweichen, dann kommt es auch hier auf die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts, die Beklagte habe ihr Vorkaufsrecht auch nicht wirksam ausgeübt, nicht mehr an.

4. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten enthalten, war daher deren Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen. Das Urteil des Land-

gerichts war jedoch dahin zu ergänzen, daß die Beklagte auch die Kosten der Nebenintervention zu tragen hat.

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Offterdinger