

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2206 086

BGB § 505 Abs. 2; Reichssiedlungsg v. 11. August 1919,
BGBl III 2331-1, § 8

Hat in einem Kaufvertrag über ein landwirtschaftliches Anwesen der Käufer die Kosten des Vertrags und seiner Durchführung übernommen, so können hierunter auch die Kosten eines mit der Schätzung des Anwesens und seines Inventars vor Vertragsschluß beauftragten Sachverständigen fallen. Sie treffen - angemessene Höhe vorausgesetzt - in solchem Fall bei Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz letztlich das Siedlungsunternehmen.

BGH, Urt.v. 13. Juli 1960 - V ZR 62/59 - OLG Celle
LG Hannover

V. ZR 62/59

Verkündet
am 13. Juli 1960
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der N [REDACTED] I [REDACTED] mit beschränkter Haftung - gemeinnütziges Unternehmen für ländliche Siedlung, Flüchtlingssiedlung und Agrarstruktur - in H [REDACTED], vertreten durch ihre Geschäftsführer Kaufmann Heinrich R [REDACTED] und Volkwirt Dr. Theodor S [REDACTED] in H [REDACTED], P [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Wilhelm B [REDACTED] in B [REDACTED]-C [REDACTED], R [REDACTED]
[REDACTED] H [REDACTED] straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 13. Juli 1960 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe und Dr. Freitag
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom 10. Februar 1959 wird insoweit zurückgewiesen als die Beklagte zur Zahlung von 297,18 DM nebst 4 % Zinsen hieraus seit 15. August 1957 verurteilt ist.

Im übrigen wird das genannte Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Von den bisher entstandenen Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte 3/11; im übrigen wird die Entscheidung über die Kosten dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 2. Juli 1957 (Bl. 7/9 R GA) verkauften die Eheleute v.d. S. [REDACTED] ihren Hof B. [REDACTED] Nr. [REDACTED] in L. [REDACTED] (Kreis N. [REDACTED]) zusammen mit dem lebenden und toten Inventar, wie es in einem in Anlage beigefügten Verzeichnis aufgeführt war (§ 1 des Vertrages), an den Kläger. Die Übergabe des Hofes mit Inventar sollte am 1. März 1958 erfolgen; dieser Tag war zugleich als "Stichtag für alle Wirtschaftsverrechnungen" sowie als Zeitpunkt für den Gefahrübergang vorgesehen (§ 2). Die Auflassung sollte unverzüglich nach der Übergabe stattfinden (§ 4 Ziff. 3). Ferner war bestimmt:

"§ 3

Bis zur Übergabe haben die Verkäufer den Hof ordnungsmäßig zu bewirtschaften und das verkaufte Inventar pfleglich zu behandeln.

An Inventar sind die in dem diesem Verträge anliegenden Verzeichnis aufgeführten Stücke im besichtigten Zustande zu übergeben. Für fehlende oder unbrauchbar gewordene Stücke wird der in dem Verzeichnis festgelegte Schätzungsbetrag von den Verkäufern bezahlt und verrechnet

§ 4

Der Kaufpreis beträgt insgesamt 350 000 DM. Er ist wie folgt errechnet

1. Für das lebende Inventar lt. Taxen	20 088 DM
2. für das tote Inventar " "	38 245 "
3. für die Gebäude	43 500 "
4. für das Feldinventar lt. Schätzung in dem anliegenden Verzeichnis	13 105 "



5. für das aufstehende Holz einschl. Neukulturen (nach Forstgutachten)	10 000 DM
6. für den Grund und Boden	225 000 DM

§ 8 Abs. 2

Die Kosten dieses Vertrages, diejenigen seiner Durchführung und die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer"

Abschließend heißt es:

"Das Protokoll nebst der Anlage ist den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar unterschrieben."

Zu den Erschienenen gehörten außer den Kaufvertragsparteien der Landwirt Ludwig N. sowie der Diplomlandwirt Karl J. (vgl. den Vorspruch zum Verträge Bl. 7 GA). Dieser hatte bis zum 25. oder 26. Juni 1957 (vgl. Bl. 13 GA einerseits, Bl. 17 GA andererseits) auf Veranlassung des Klägers eine Aufstellung über das lebende, tote und Feldinventar angefertigt (Bl. 10/13 GA), welche von dem beurkundenden Notar als "Anlage zu meinem notariellen Protokoll von heute" bezeichnet, mit dem Datum vom 2. Juli 1957 versehen und unterschrieben worden war. In der Aufstellung waren die genannten Inventargruppen zunächst im einzelnen aufgeschlüsselt und bewertet; die jeweiligen Abschlußsummen entsprechen den im Verträge selbst angegebenen Beträgen.

Der Kläger hat die von Jacobsen auf ihn ausgestellte Rechnung für das Inventarverzeichnis vom 30. August 1957 über 2 091,07 DM beglichen (Bl. 17 GA).

Bereits im Zeitpunkte des Vertragsschlusses waren sich die Verkäufer und der Kläger darüber im klaren, daß der Beklagten nach §§ 4 ff des Reichssiedlungsgesetzes (vom 11.

August 1919 - RGBl S. 1429 - i.d.F. der Ergänzungsgesetze vom 7. Juni 1923 - RGBl I 364 - und vom 8. Juli 1926 - RGBl I 398 -) ein gesetzliches Vorkaufsrecht an dem verkauften Grundbesitz zustand (vgl. §§ 4 Nr. 1, 7, 8 Abs. 1 des Vertrages).

Die Beklagte übte am 14. August 1957 gegenüber den Verkäufern rechtswirksam das Vorkaufsrecht aus (Bl. 14 GA), übernahm am 26. Februar 1958 von den Verkäufern den Hof sowie - abgesehen von einverständlichen Abänderungen - im wesentlichen auch das Inventar, wobei die früher festgestellten Stücke und Werte zu Grunde gelegt wurden (Bl. 41/47 GA), und erwarb von ihnen in der Folgezeit auch das Eigentum an dem Grundbesitz. Sie hat dem Kläger die von diesem geleistete Anzahlung des Kaufpreises sowie die von ihm bezahlten Notariatskosten erstattet.

Mit der Klage nimmt der Kläger die Beklagte auf Bezahlung eines Teils der von ihm beglichenen Kosten für das Inventarverzeichnis in Höhe von 1 100 DM in Anspruch. Er hält sie zur Erstattung der gesamten Verzeichniskosten für verpflichtet und macht im einzelnen geltend:

Die Beklagte müsse die Kosten für J [REDACTED], auf den sich beide Vertragsparteien seinerzeit geeinigt hätten (Bl. 39 GA), erstatten, weil sie zu den von ihm vertraglich übernommenen Kosten gehörten und diese Kostentragungspflicht auf die Beklagte übergegangen sei. Außerdem hafte die Beklagte aus Geschäftsführung ohne Auftrag und, nachdem sie eigene Unkosten für ein Schätzungsgutachten erspart sowie das vorliegende Verzeichnis bei der Abwicklung des Vertrages verwertet habe, auch aus ungerechtfertigter Bereicherung.

Schließlich sei er - Kläger - im Besitze einer im Wortlaut unstreitigen schriftlichen Bestätigung der Verkäufer vom 1. Dezember 1958 (Bl. 66 GA), nach der diese mit der Geltendmachung des Anspruchs auf "Erstattung der Unkosten für die Zuziehung des landwirtschaftlichen Sachverständigen J. [REDACTED]" im eigenen Namen einverstanden sind und für den Fall, daß ihnen das Recht zustehe, den Anspruch "auch ausdrücklich" an den Kläger abgetreten haben.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 1 100 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 15. August 1957 an den Kläger zu verurteilen.

Die Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten.

Sie hat behauptet, daß allein der Kläger den Auftrag zur Aufstellung des Inventarverzeichnisses erteilt (Bl. 21 GA) und daß die Beklagte eine eigene Schätzung ohne zusätzliche Kostenbelastung vorgenommen habe (Bl. 21, 22, 56, 57 GA), und ist im übrigen den Rechtsausführungen des Klägers entgegengetreten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen (Bl. 25/29 GA), das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben (Bl. 70/73 R GA).

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte den Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht behandelt zunächst die dem vorliegenden Fall ähnliche Frage, ob der Vorkaufsberech-

tigte die Kosten der Beurkundung des Vertrages zu zahlen habe, wenn der ursprüngliche Käufer sie im Vertrage übernommen hat. Es bejaht diese Frage insbesondere im Anschluß an KG JW 1937, 1255 und OLG Celle NJW 1957, 1802. Der ursprüngliche Kaufvertrag sei, erwägt es dabei, durch die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht schlechthin entfallen, vielmehr könne (wegen des dinglichen Charakters des nach dem Reichssiedlungsgesetz bestehenden Vorkaufsrechts, § 8 Reichssiedlungsgesetz i.V.m. § 1098 Abs. 2 BGB, siehe auch § 10 Reichssiedlungsgesetz) der Verkäufer dem ursprünglichen Käufer gegenüber seine Pflicht, ihm ungestörtes Eigentum zu verschaffen, nicht mehr erfüllen (ohne Verschulden mindestens dann, wenn, wie hier, dem Käufer das Bestehen des Vorkaufsrechts bekannt war). Nach § 323 BGB müsse demnach der Verkäufer die als Gegenleistung anzusehende Bezahlung der Beurkundungskosten dem ursprünglichen Käufer rückvergüten. Der Sinn des § 505 Abs. 2 BGB, der nach § 8 Reichssiedlungsgesetz anwendbar sei, erfordere dann aber, daß der Verkäufer durch die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht schlechter gestellt werde, als wenn es bei dem ursprünglichen Kauf geblieben wäre. Daraus ergebe sich für den Verkäufer ein Anspruch auf Erstattung der Beurkundungskosten gegen den Vorkaufsberechtigten, wenn der Verkäufer seinerseits sie dem Käufer habe vergüten müssen.

2. Zu den in § 4 des Kaufvertrags übernommenen Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung gehörten, führt das Berufungsgericht weiter aus, auch die Kosten des landwirtschaftlichen Sachverständigen. Die Gesamttaxe des Sachverständigen, die ausweislich der Aufgliederung in § 4 die Grundlage der Kaufpreisvereinbarung gebildet habe, sei nach der genannten Bestimmung Vertragsinhalt geworden. Es komme

hinzu, daß für die Übergabe des Hofes, also für die Durchführung des Vertrages, bestimmt sei, das dem Vertrag beigegebene Inventar mit Schätzpreisen solle den Maßstab abgeben, falls bei der Übergabe einzelne Inventarstücke nicht mehr vorhanden sein sollten. Es handele sich bei diesem Vorgang um Kosten der Durchführung des Vertrages.

Der Käufer habe daher im Vertrage weitgehend eine dem Verkäufer obliegende Leistung, nämlich die Kosten der Übergabe des Grundstücks (§ 448 BGB), übernommen, so daß diese Pflicht des Käufers ebenso wie die - hier nicht in Betracht kommende - Übernahme der Beurkundungskosten, für die der Käufer dem Notar mit gesamtschuldnerisch gehaftet hätte, einen Teil der Gegenleistung des Käufers darstelle. Wegen der Unmöglichkeit der Eigentumsverschaffung hätten die Verkäufer im gegebenen Falle dem Kläger die Schätzkosten zu erstatten. Der Überwiegende Teil der Vergütung des Sachverständigen sei für eine Tätigkeit entstanden, die die Durchführung des Vertrages betroffen habe, nur der geringere Teil der Kosten betreffe mit der Schätzung den Vertrag selbst. Die Durchführungskosten erreichten also die hier eingeklagte Summe auf jeden Fall, überstiegen sie sogar.

Die Verkäufer hätten ihren Anspruch gegen die Beklagte (die Vorkaufsberechtigte) auf Befreiung von der Pflicht dem Kläger abgetreten. Dieser Anspruch verwandle sich in der Hand des Klägers in einen Zahlungsanspruch. Ob der Kläger auch unmittelbar einen Anspruch gegen die Beklagte auf Kostenersatz habe, brauche bei dieser Rechtslage nicht mehr untersucht zu werden.

II.

1. Nach § 505 BGB, der auf das gesetzliche Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz gemäß dessen § 8 an-

wendbar ist, kommt mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der Kauf zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Verpflichteten (Verkäufer) unter den Bedingungen zustande, die der Verpflichtete mit dem ursprünglichen Käufer vereinbart hat. Im vorliegenden Fall hat im Kaufvertrag der Käufer (Kläger) die Kosten des Vertrags und seiner Durchführung übernommen. Nach dem Sinn der gesetzlichen Bestimmungen hat der Vorkaufsberechtigte nicht nur den Kaufpreis, den der ursprüngliche Käufer zu entrichten gehabt hätte, dem Verkäufer zu zahlen, sondern schlechthin diejenigen Leistungen zu erbringen, die dem ursprünglichen Käufer nach dem Kaufvertrage obgelegen hätten. Den zu I 1 wiedergegebenen Ausführungen des Berufungsgerichts ist insbesondere darin zuzustimmen, daß für den Verkäufer nur ein Wechsel in der Person des Käufers, aber keine Schlechterstellung mit der Ausübung des Vorkaufsrechts herbeigeführt werden soll.

Hat der ursprüngliche Käufer die vertragsmäßigen Leistungen schon erfüllt, so hat er im Voraus eine nach der Ausübung des Vorkaufsrechts dem Vorkaufsberechtigten obliegende Leistung erbracht. Insoweit ist der Vorkaufsberechtigte auf Kosten des ursprünglichen Käufers ungerechtfertigt bereichert und dieser hat eine entsprechende Ersatzforderung gegen ihn. Der Abtretung eines etwaigen Anspruchs des Verkäufers auf Befreiung von der aus § 323 BGB gefolgerten Pflicht des Verkäufers, dem ursprünglichen Käufer seine bereits auf den Vertrag erbrachten Leistungen zu ersetzen, wie sie das Berufungsgericht dargelegt hat, bedarf es daher nicht.

Entgegen der Meinung der Revision entfällt die grundsätzliche Ersatzpflicht der Beklagten auch nicht schon des-

wegen, weil diese das landwirtschaftliche Besitztum noch durch von ihr beauftragte Sachverständige hat schätzen lassen. Dabei handelte es sich um Aufwendungen, die den Entschluß zur Ausübung des Vorkaufsrechts erleichtern sollten. Sie wären auch entstanden, wenn die Beklagte die hier in Frage stehenden Kosten nicht zu ersetzen, sondern als Vertragsleistung unmittelbar zu bezahlen gehabt hätte.

Entscheidend ist, ob der mit der Klage verlangte Betrag sich unter die Bestimmung des § 8 Abs. 2 des Vertrages bringen läßt, die formelhaft in Grundstückskaufverträgen häufig wiederkehrt. In dieser Hinsicht bestehen teilweise gegen die Ausführungen des Berufungsrichters Bedenken.

Kosten eines Vertrages sind in erster Linie die Kosten, die durch das Zustandekommen des Vertrages unmittelbar verursacht wurden, also die Beurkundungskosten, die hier aber nicht in Frage stehen. Rechtlich nicht zu beanstanden ist die Auffassung des Berufungsgerichts, die Kosten des Sachverständigen, soweit sie durch Aufstellung und Schätzung des lebenden, toten und Feldinventars entstanden sind, seien - wenn auch vorweggenommene - Kosten der Durchführung des Vertrages, da ohne die Inventarisierung und Schätzung § 3 Abs. 2 des Kaufvertrages nicht durchzuführen war. Die Revision rügt in diesem Zusammenhang § 448 BGB als vom Berufungsgericht durch Anwendung verletzt, aber zu Unrecht. Die genannte Vorschrift kommt gar nicht in Betracht, da eine von ihr abweichende vertragliche Regelung getroffen worden ist, die eben eine vom Vorkaufsberechtigten zu übernehmende Kostentragungspflicht bestimmt hat.

Die hiermit abgegrenzten Kosten des Sachverständigen erreichen jedoch den eingeklagten Betrag nicht. Wie seine Rechnung vom 30. August 1957 /174GA/ausweist; ist der Vergütung des Sachverständigen ein Satz von 0,4 % aus dem geschätzten Betrag zu Grunde gelegt. Nach § 4 des Kaufvertrags beträgt die Schätzsumme

für das lebende Inventar	20 088 DM
für das tote Inventar	38 245 "
für das Feldinventar	<u>13 105 "</u>
	71 438 DM
	=====

Hieraus errechnet sich bei 0,4 % eine Vergütung von 285,75 DM, sowie aus der Umsatzsteuer zu 4 % ein Betrag von 11,43 DM. Nur in dieser Höhe von 297,18 DM (nebst Zinsen) erscheint die Verurteilung der Beklagten jetzt schon bedenkenfrei.

Im übrigen bedarf es aber weiterer Aufklärung. Kosten des Vertrages sind zwar nicht nur die oben erwähnten Beurkundungskosten. Auch die Kosten des hier zugezogenen Sachverständigen können darunter fallen, wenn er im gemeinsamen Interesse beider Parteien tätig geworden ist und durch seine Tätigkeit den Abschluß des Vertrages ermöglicht hat. Für das gesetzliche Vorkaufsrecht muß dabei weiter entsprechend dem in § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes vom 4. Januar 1935 (RGBl I 1) zum Ausdruck gekommenen Grundgedanken noch verlangt werden, daß die Sachverständigenkosten sich in angemessener Höhe halten. Nicht entscheidend ist entgegen der Meinung der Revision, wer den Auftrag an den Sachverständigen erteilt hat, da dieser Um-

stand nur das Außenverhältnis zu dem Sachverständigen betrifft, es aber auf das Innenverhältnis der Vertragsparteien ankommt. Das gilt auch, soweit die Sachverständigenkosten, wie oben erörtert, Kosten der Durchführung des Vertrages sind. Das Berufungsgericht führt zwar aus, daß die Gesamttaxe des Sachverständigen - gemeint die Summe zu 350 000 DM - die Grundlage der Kaufpreisvereinbarung gewesen sei, und weist dabei auf § 4 des Kaufvertrages hin. Der Berufsrichter hätte von seinem Standpunkt aus auch noch den Vortrag des Klägers anführen können (Schriftsatz vom 11. Juni 1958 S. 3, Bl. 39 GA), beide Parteien hätten sich auf den Sachverständigen geeinigt. Die Revision hebt aber zutreffend hervor, daß nach dem Vortrag der Beklagten der Kläger den Sachverständigen zur Feststellung der Angemessenheit des Preises in seinem Interesse beigezogen habe (56 GA). Insoweit war das Vorbringen des Klägers gemäß § 138 ZPO als bestritten anzusehen. Die bloße Annahme des vom Käufer gebotenen Preises, der auf einer nur im Interesse des Käufers eingeholten Schätzung beruhte, würde die Kosten der Schätzung nicht zu Kosten des Vertrages machen. Das Fehlen der hier gebotenen Auseinandersetzung mit dem erwähnten Vorbringen des Beklagten verletzt § 286 ZPO. Die Sache war daher unter entsprechender Aufhebung des Berufungsurteils hinsichtlich des 297,18 DM nebst Zinsen übersteigenden Betrages der Verurteilung zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Die erneute Verhandlung wird dem Kläger Gelegenheit geben, näher darzulegen, wie es zur Einholung des Sachverständigengutachtens kam. In ihr wird auch aufgeklärt werden müssen, welche Bedeutung der in der Rechnung des Sachverständigen aufgeführte feste Vergütungsbetrag von 400 DM hat.

III.

Es erschien angemessen, der Beklagten, die zu 3/11 bereits endgültig unterlegen ist, einen entsprechenden Teil der bisherigen Kosten jetzt schon aufzuerlegen. Im Übrigen obliegt die Entscheidung über die Kosten dem Berufungsgericht.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag