

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 89/97

URTEIL

Verkündet am:
15. Mai 1998
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB §§ 504, 505

Ein Vorkaufsberechtigter kann nach Abschluß eines Kaufvertrages über ein landwirtschaftliches Grundstück die Ausübung seines Vorkaufsrechts schon vor der Erteilung der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung mit Wirkung auf den Genehmigungszeitpunkt erklären (Abgrenzung zu BGHZ 14, 1; 32, 383, 388).

BGH, Urt. v. 15. Mai 1998 - V ZR 89/97 - OLG Oldenburg
LG Oldenburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Mai 1998 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Klägers wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 30. Januar 1997 aufgehoben und das Urteil des Einzelrichters der 8. Zivilkammer des Landgerichts Oldenburg vom 6. August 1996 abgeändert:

Der Beklagte wird verurteilt, das Grundstück Gemarkung G. Flur 24 Flurstück 42/11 (5.544 qm) und Flurstück Nr. 35/12 (24.554 qm), vorgetragen im Grundbuch von G. Blatt 4260 an den Kläger herauszugeben und der Eigentumsübertragung hinsichtlich dieses Grundstücks auf ihn zuzustimmen, und zwar Zug um Zug gegen Zahlung von 102.095,40 DM.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Dem Kläger steht ein dingliches Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall an einem landwirtschaftlichen Grundstück zu, das der Grundstückseigentümer mit notariellem Vertrag vom 14. November 1994 an den Beklagten zum Preis von 102.095,40 DM verkaufte. Der Notar teilte dem Kläger mit Schreiben vom 12. Dezember 1994 den Kaufvertrag mit, um ihm – wie er ausdrücklich ausführt – Gelegenheit zur Ausübung des Vorkaufsrechts zu geben. Daß die Grundstücksverkehrsgenehmigung noch ausstehe, erwähnte er nicht. Am 16. Dezember 1994 übte der Kläger sein Vorkaufsrecht aus. Die Grundstücksverkehrsgenehmigung wurde am 20. Januar 1995 erteilt, dem Kläger aber von niemandem bekanntgegeben.

Am 18. Februar 1995 schlossen die Kaufvertragsparteien einen weiteren notariellen Kaufvertrag über dasselbe Grundstück zu einem beurkundeten Preis von 150.490 DM. Dieser Vertrag enthält keine ausdrückliche Regelung über den Bestand des ersten Vertrages und erwähnt auch das Vorkaufsrecht nicht. Er wurde antragsgemäß am 27. März 1995 ebenfalls genehmigt. Dem Kläger wurde der Vertrag am 5. April 1995 zusammen mit der Tatsache der Genehmigung mitgeteilt. Er übte insoweit kein Vorkaufsrecht aus, verwies aber mit Anwaltschreiben vom 28. Juni 1995 darauf, daß er schon hinsichtlich des ersten Vertrages sein Vorkaufsrecht ausgeübt habe.

Der Beklagte ist inzwischen als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen und hat es auch in Besitz.



Der Kläger hält seine erste Vorkaufsrechtsausübung für wirksam und hat den Beklagten auf Übereignung des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 102.095,40 DM in Anspruch genommen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die auf Zustimmung zur Eigentumsübertragung und Herausgabe des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 102.095,40 DM gerichtete Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die Revision des Klägers, der seine Berufungsanträge weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht verneint unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine wirksame Vorkaufsrechtsausübung für den ersten Kaufvertrag (14. November 1994), weil diese vor Erteilung der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung erfolgt und damit ins Leere gegangen sei. Auch nach Genehmigungserteilung habe sie keine Wirkung entfaltet. Mit dem zweiten Kaufvertrag (18. Februar 1995) hätten die Vertragsparteien den ersten Vertrag wirksam aufgehoben, eine erneute Vorkaufsrechtsausübung (möglicherweise durch Anwaltschreiben vom 28. Juni 1995) im Hinblick auf diesen Vertrag sei deshalb nicht mehr möglich gewesen.

II.

Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Prüfung nicht stand. Es geht um die Frage, ob ein Vorkaufsberechtigter nach Abschluß des Kaufvertrages schon vor Erteilung der zur Wirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigung sein Vorkaufsrecht mit Wirkung auf den Genehmigungszeitpunkt ausüben kann. In der Literatur wird diese Frage überwiegend bejaht (vgl. Erman/Grunewald, BGB 9. Aufl. § 504 Rdn. 14 und § 505 Rdn. 2; MünchKomm-BGB/Westermann, 3. Aufl., § 504 Rdn. 16; Staudinger/Mader, BGB 1995, § 504 Rdn. 31; Schurig, Das Vorkaufsrecht im Privatrecht 1975 S. 146; Hees, Die vertragstypologische Bestimmung des Vorkaufsfalls und die Wirkungen einzelner Vereinbarungen und Störungen des Drittvertrages für das Vorkaufsrechtsverhältnis 1991 S. 92 ff). Das Berufungsgericht hat sich dieser Meinung mit Rücksicht auf die Rechtsprechung des Senats nicht angeschlossen.

Die bisherigen Entscheidungen betrafen jedoch andere Fallgestaltungen und hatten die hier maßgebliche Frage nicht zum Gegenstand. In BGHZ 14, 1 ff ging es allein darum, ob die Kaufvertragsparteien den Vertrag vor Erteilung der Genehmigung trotz vorliegender Ausübungserklärung wieder aufheben können. Der Senat hat dies bejaht. Mit BGHZ 23, 342 ff hat der Senat nur die Frage entschieden, daß die Ausübungsfrist (§ 510 Abs. 2 BGB) erst nach Mitteilung eines genehmigten Vertrages in Lauf gesetzt wird. Daraus folgt zunächst nur, daß der Vorkaufsberechtigte sein Recht nicht vor der Mitteilung der behördlichen Genehmigung ausüben muß (vgl. auch RGZ 106, 320 ff; Senatsurt. v. 29. Oktober 1993, V ZR 136/92, NJW 1994, 315, 316), nicht aber, daß er es nicht kann. In BGHZ 32, 383 ff ging es schließ-

lich allein um die Frage, ob ein gesetzliches Vorkaufsrecht auch diejenigen Verträge erfaßt, die im Zeitpunkt seiner Entstehung zwar abgeschlossen, aber behördlich noch nicht genehmigt sind, was der Senat verneint hat (ebenso schon für das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht vgl. Senatsurt. v. 10. Juli 1957, V ZR 156/55, LM BGB § 1098 Nr. 4).

Dem Berufungsgericht ist zuzugeben, daß der Senat in den oben genannten Entscheidungen auch ausgeführt hat, das Vorkaufsrecht könne erst nach Erteilung der Genehmigung ausgeübt werden, weil es vorher an einem wirksamen Kaufvertrag im Sinne von § 504 BGB fehle (vgl. BGHZ 14, 1 im Leitsatz, BGHZ 32, 383, 388; vgl. auch Senatsurt. v. 29. Oktober 1993, V ZR 136/92, NJW 1994, 315, 316). Dies erweckt den Eindruck, als halte der Senat eine Ausübungserklärung während des Schwebezustands für unzulässig mit der Folge, daß sie auch dann nicht wirksam werden kann, wenn der Vertrag schließlich - ohne zwischenzeitliche Abänderung der Vertragsparteien - genehmigt wird. Bei genauerer Betrachtung betrafen die entschiedenen Fälle aber nur die (damals allein entscheidungserhebliche) Frage, ob ohne Genehmigung die Ausübungserklärung schon wirksam werden kann. An einer weitergehenden Aussage hält der Senat nicht fest. Getrennt werden muß die Möglichkeit einer Ausübungserklärung von der Frage nach ihrem Wirksamwerden. Richtig bleibt, daß der Vorkaufsberechtigte keinen Anspruch auf Eintritt des Vorkaufsfalles hat. Die Bindung der Vertragsteile untereinander bis zur Genehmigungserteilung (BGHZ 14, 1, 2) besagt nichts über ihre Gebundenheit gegenüber dem Vorkaufsberechtigten mit der Folge, daß sie einen Genehmigungsantrag nicht stellen müssen und ihn auch wieder zurückziehen können (BGHZ 14, 1, 3) und der Vorkaufsberechtigte schließlich auch kein Beschwerderecht gegen die Verweigerung

der Genehmigung hat (vgl. BGH, Beschl. v. 20. Juni 1991, BLW 2/91, WM 1991, 1811). Die Vertragsteile können demgemäß den Vertrag in der Schwebezeit auch einverständlich aufheben oder abändern und damit das Vorkaufsrecht gegenstandslos machen, was im vorliegenden Fall allerdings nicht geschehen ist, weil der zweite Vertrag erst nach Genehmigungserteilung, nämlich am 18. Februar 1994, abgeschlossen wurde. Daraus folgt aber nicht, daß eine Ausübungserklärung nach Abschluß des Vertrages (§ 504 BGB) und vor Erteilung der Genehmigung rechtlich ohne Bedeutung sein muß und auch dann ins Leere geht, wenn der Vertrag schließlich unverändert genehmigt wird. Es sind keine durchschlagenden Gründe erkennbar, eine Ausübungserklärung mit Wirkung auf den Genehmigungszeitpunkt nicht anzuerkennen. § 504 BGB verlangt seinem Wortlaut nach nur, daß mit einem Dritten ein Kaufvertrag über einen dem Vorkaufsrecht unterliegenden Gegenstand geschlossen worden ist. Dieser Abschlußtatbestand, der den Inhalt des Vertrages festlegt, ist auch schon vor Genehmigungserteilung gegeben. Wird er - wie hier - dem Vorkaufsberechtigten mitgeteilt, kennt dieser die maßgebliche Grundlage, auf der seine Entscheidung zur Ausübung des Vorkaufsrechts aufbaut.

Es entspricht ganz allgemeiner Meinung, der auch der Senat folgt, daß eine Ausübungserklärung auch im Falle eines aufschiebend bedingten Vertrages schon vor Eintritt der Bedingung abgegeben werden kann und der Vorkaufsberechtigte es hinnehmen muß, daß die Bedingung ausfällt (vgl. RGZ 98, 44, 49; 106, 320, 324; Erman/Grunewald, BGB 9. Aufl. § 504 Rdn. 13; MünchKommBGB/Westermann, 3. Aufl. § 504 Rdn. 16; Palandt/Putzo, BGB 57. Aufl. § 504 Rdn. 4; Soergel/Huber, BGB 12. Aufl. § 504 Rdn. 19; Staudinger/Mader, BGB 1995, § 504 Rdn. 29). Wie auch

der Senat nicht verkennt, besteht ein begrifflicher Unterschied zwischen einem genehmigungsbedürftigen und einem aufschiebend bedingten Vertrag. Die Ausübungserklärung hat im Falle des bedingten Vertrages zur Folge, daß sofort ein Vertrag dieses Inhalts (nämlich mit der Bedingung) zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Verkäufer zustande kommt (§ 505 Abs. 2 BGB), während bei einem noch nicht genehmigten Vertrag die Ausübungserklärung diese Wirkung zunächst nicht entfalten kann. Demgemäß hat das Reichsgericht den entscheidenden Unterschied darin gesehen, der bedingte Vertrag sei schon ein "fertiger rechtsgültiger Vertrag", ein noch nicht genehmigter Vertrag entbehre aber der Rechtswirksamkeit (vgl. z.B. RGZ 98, 44, 49; 106, 320, 324). Auch bei einem aufschiebend bedingten Kaufvertrag läßt sich jedoch nicht übersehen, daß die vertraglichen Hauptpflichten (§ 433 Abs. 1 BGB) vor Eintritt der Bedingung noch nicht entstanden sind (§ 158 Abs. 1 BGB). Auch beim nicht genehmigten Vertrag hängt das endgültige Wirksamwerden von einem ungewissen äußeren Ereignis ab. In beiden Fällen bestehen aber schon gewisse Bindungswirkungen. Auch von einem nicht genehmigten Vertrag können sich die Vertragsparteien nicht mehr einseitig lösen (vgl. BGHZ 14, 1, 2). Wenig einleuchtend erscheint damit, warum in dem einen Fall eine Ausübungserklärung für zulässig erachtet wird, in dem anderen dagegen nicht. Die Ausübungserklärung kann einen Vertrag des abgeschlossenen Inhalts zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten nur dann zustande bringen, wenn eine Genehmigung erfolgt. Die zeitliche Reihenfolge zwischen Ausübungserklärung und Genehmigung erscheint dafür ohne Bedeutung. Vor allem aber hält die rein begriffliche Begründung einer Kontrolle nach der Interessenlage aller Beteiligten nicht stand (vgl. auch Diezel, JR 75, 8, 10 ff).

Dem Vorkaufsberechtigten wird mit der Möglichkeit einer Ausübungserklärung vor der Genehmigung lediglich ein Recht zum Handeln eingeräumt, nicht aber eine Verpflichtung hierzu auferlegt. Wenn er sich zu einer Ausübungserklärung im Schwebezustand entschließt, tut er dies auf eigenes Risiko. Er erlangt damit keine bessere Rechtsposition als der Dritte, weil er wie dieser von der Genehmigungserteilung abhängig ist. Da der Vertragsinhalt feststeht, muß er keine anderen Erwägungen anstellen als nach der Genehmigung. Behalten die Vertragsbeteiligten nach Auffassung des Senats das Recht, den Vertrag bis zur Genehmigung einverständlich abzuändern oder aufzuheben (anders allerdings Diezel, JR 75, 8, 10), sind ihre Interessen durch die Zulassung einer Ausübungserklärung vor der Genehmigung nicht berührt. Die Beteiligten erfahren vielmehr möglichst frühzeitig den Standpunkt des Vorkaufsberechtigten. Es würde daher einen unnötigen Formalismus bedeuten, vom Vorkaufsberechtigten die Wiederholung seiner Erklärung nach Genehmigungserteilung zu verlangen. Benachteiligt wäre nur der Vorkaufsberechtigte, weil die Vertragschließenden die Möglichkeit erhielten, durch Unterlassung einer Mitteilung über die Genehmigung (wie hier) eine Wiederholung der Ausübungserklärung zu verhindern und damit den Vorkaufsberechtigten, der unter Umständen für seine Ausübungserklärung schon Kosten aufgewandt hat, leerlaufen zu lassen. Der Drittkäufer wird nicht stärker belastet, weil er keine Möglichkeit hat, die Erfüllung des Kaufvertrages an ihn sicherzustellen. Der Verkäufer kann sich ohne Zustimmung des Drittkäufers einseitig ohnehin nicht vom Vertrag lösen. Jedenfalls nach der Genehmigungserteilung und damit nach Eintritt der vollen Wirksamkeit des Vertrages hat er kein schutzwürdiges Interesse daran, das Vorkaufsrecht durch Vertragsänderung zu vereiteln, nachdem er sich vorher freiwillig zum Verkauf seines

Eigentums bereit erklärt und die Bedingungen hierfür wirksam festgelegt hat. Er weiß auch von Anfang an, daß der Vorkaufsberechtigte grundsätzlich die Möglichkeit hat, sich zu diesen Bedingungen gleichsam an die Stelle des Drittkäufers zu setzen.

Läßt man eine Ausübungserklärung vor Genehmigung mit Wirkung auf den Genehmigungszeitpunkt zu, so steht dem auch die grundsätzliche Bedingungsfeindlichkeit dieser Erklärung (vgl. BGHZ 32, 375, 383) nicht entgegen. Der Erklärungsempfänger soll nicht im Ungewissen über den durch die Willenserklärung des Berechtigten neu zu schaffenden Rechtszustand sein, die grundsätzliche Bedingungsfeindlichkeit dient also seinem Schutz. Wie beim Rücktrittsrecht schafft der Erklärende aber durch eine sogenannte Rechtsbedingung, d.h. durch die Abhängigkeit seiner Erklärung von der behördlichen Genehmigung (vgl. z.B. Palandt/Heinrichs, BGB Einf. vor § 158 Rdn. 5), keine untragbare Ungewißheit über den neuen Rechtszustand (vgl. BGHZ 97, 264, 267). Mit dieser Maßgabe ist mithin der Rechtssatz eingeschränkt, daß Gestaltungsrechte grundsätzlich keinen Schwebezustand vertragen (vgl. BGHZ 114, 360, 366; BGH, Urt. v. 14. November 1996, I ZR 201/94, NJW 1997, 1150, 1151 ff).

Hatte der Kläger mit Wirkung auf den Genehmigungszeitpunkt sein Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt und ist damit zwischen ihm und dem Eigentümer ein Kauf mit dem Inhalt des Vertrages vom 14. November 1994 zustande gekommen (§ 1098 Abs. 1; § 505 Abs. 2 BGB), dann konnten die Vertragsbeteiligten ihm diese Position durch Vertrag vom 18. Februar 1995 nicht mehr entziehen.

Es kommt nach allem nicht mehr darauf an, ob - wie die Revision weiter meint - der Kläger sein Vorkaufsrecht in bezug

auf den ersten Kaufvertrag mit Anwaltschreiben vom 28. Juni 1995 oder auch schon durch eine behauptete mündliche Erklärung im März 1995 jedenfalls wirksam ein zweites Mal ausgeübt hat.

2. Nach allem ist die Klage begründet. Der Kläger hat gegen den Beklagten unabhängig von der Eigentumslage einen Anspruch auf Herausgabe (BGHZ 115, 335, 345 m.w.N.) und einen Anspruch darauf, daß dieser der Eigentumsumschreibung zustimmt (§ 1098 Abs. 2; § 888 Abs. 1 BGB). Er hat seine Klageanträge selbst dahin eingeschränkt, daß er dem Zahlungsanspruch des Beklagten auf Erstattung des erbrachten Kaufpreises in Höhe von 102.095,40 DM (§ 1100 Satz 1 BGB) nachkommen will. Der Beklagte kann vom Kläger dagegen nicht Erstattung des darüber hinausgehenden Kaufpreises in Höhe von 150.490 DM verlangen, denn dieser folgt erst aus dem Vertrag vom 18. Februar 1995, der hier nicht maßgeblich ist.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 Abs. 1 ZPO

Hagen

Vogt

Tropf

Schneider

Krüger