

37. Läßt sich die Vereinbarung eines einzutragenden dinglichen Vorkaufrechts mit festem Preise gemäß § 140 BGB. in die Vereinbarung eines durch die Bestellung einer Auflassungsvormerkung zu sichernden schuldrechtlichen Vorkaufrechts umdeuten? Ist eine solche Vereinbarung rechtsgültig?

V. Zivilsenat. Ur. v. 25. Februar 1922 i. S. R.ä. (Bekl.) w. K. (Kl.).
V 400/21.

I. Landgericht Kiel. — II. Oberlandesgericht daselbst.

Zur notariellen Urkunde vom 6. Dezember 1916 hat der Beklagte sein Hausgrundstück B.straße 17 in Kiel-Gaarden der Klägerin zum Kauf an. In § 9 dieses Angebots heißt es:

„Der Verkäufer ist gleichzeitig Eigentümer des B.straße 15, belegenen Grundstücks. In bezug auf dieses Grundstück räumt er der F. K. Aktiengesellschaft das grundbuchamtlich einzutragende dingliche Vorkaufrecht ein. Falls die letztere von diesem Vorkaufrecht Gebrauch macht, so sollen als Kaufpreis 28 000 M bei halbschiedlichen Kosten zu zahlen sein. Jedoch steht es Herrn K. — d. i. dem Verkäufer — frei, das Grundstück an einen seiner Söhne mit der Maßgabe zu veräußern und zu vererben, daß dieser in die Verkaufsverpflichtung gegenüber der Germaniawerft eintritt.

Verkäufer bewilligt und beantragt die Eintragung dieses Vorkaufrechts ins Grundbuch.“

Das Vorkaufrecht ist, nachdem die Klägerin das ihr gemachte Angebot durch notariell beurkundete Erklärung vom 11. Dezember 1916 angenommen hatte, in das Grundbuch eingetragen worden.

Da ein dingliches Vorkaufrecht mit einem festbestimmten Preise nicht begründet werden könne, hat die Klägerin geltend gemacht, die Vereinbarung der Parteien sei dahin auszulegen, daß ein persönliches Vorkaufrecht und zugleich die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Eigentumsübertragung als vereinbart anzusehen sei. Sie hat demgemäß in erster Linie beantragt, den Beklagten zu verurteilen, darenin zu willigen, daß die das Vorkaufrecht betreffende Eintragung in die Eintragung einer Vormerkung der erwähnten Art geändert werde. Hilfsweise hat sie gebeten, das Bestehen des von ihr geltend gemachten persönlichen Vorkaufrechts festzustellen und den Beklagten zur Beantragung der Eintragung einer Vormerkung desselben Inhalts zu verurteilen. Der Beklagte hat dagegen Abweisung der Klage und im Wege der Widerklage Verurteilung der Klägerin zur Bewilligung der Löschung des Vorkaufrechts beantragt, weil die von der Klägerin er-

strebte Umbeutung der das Vorkaufsrecht betreffenden Vereinbarung nicht angängig sei.

Das Landgericht hat dem in erster Linie gestellten Klageantrag entsprochen, die Widerklage dagegen abgewiesen. Der im übrigen zurückgewiesenen Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht insoweit stattgegeben, als es die Fälle, in denen die Ausübung des Vorkaufsrechts statthaft sein solle, in einigen Punkten abweichend bestimmt hat.

Die Revision des Beklagten ist zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

Das Berufungsurteil beruht auf der Erwägung, daß die Vereinbarung eines dinglichen Vorkaufsrechts mit festbestimmtem Preise nach § 1098 in Verbindung mit § 505 Abs. 2 BGB. zwar an sich richtig, im vorliegenden Falle nach § 140 BGB. aber dahin umzudeuten sei, daß ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht und dessen Sicherung durch eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung als vereinbart zu gelten habe.

Die Revision bittet in erster Linie nachzuprüfen, ob nicht auch bei einem schuldrechtlichen Vorkaufsrecht die Vereinbarung eines festbestimmten Preises für unzulässig zu erachten sei. Allein diese Frage hat der Berufungsrichter mit Recht deshalb verneint, weil auf dem Gebiete des Rechts der Schuldverhältnisse grundsätzlich Vertragsfreiheit gilt und dieser Grundsatz des weiteren auch durch die Vorschrift des § 505 Abs. 2 BGB. keine Einschränkung erleidet, derzufolge mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der Verkauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bestimmungen zustande kommt, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat. Dem Berechtigten und dem Verpflichteten ist es daher unbenommen, unter sich Abweichungen von den mit dem Dritten vereinbarten Bestimmungen festzusetzen (RGZ. Bd. 67 S. 43).

Auch die von der Revision in zweiter Linie zur Nachprüfung gestellte Frage, ob ein solches schuldrechtliches Vorkaufsrecht durch Eintragung einer Vormerkung gesichert werden könne, hat der Berufungsrichter zutreffend unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts in bejahendem Sinne beantwortet, da es sich um einen bedingten Anspruch auf Einräumung des Eigentums an einem Grundstück handelt, zu dessen Sicherung nach § 883 BGB. eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden kann (RGZ. Bd. 67 S. 48, Bd. 69 S. 282, Bd. 72 S. 392; Seuff. Arch. Bd. 69 Nr. 127). Der Einwand der Revision, daß aus der Unzulässigkeit der Eintragung eines dinglichen Vorkaufsrechts mit festbestimmtem Preise auch die Unzulässigkeit der Vormerkung zur Sicherung eines schuldrechtlichen Vor-

kaufsrechts dieser Art zu folgern sei, ist fehlbar. Denn zwischen beiden Arten von Rechten besteht anerkanntermaßen eine Reihe von Unterschieden (s. Pland BGB. Bd. 3 S. 715 Anm. 1a), von denen hier hauptsächlich der ins Gewicht fällt, daß das dingliche Vorkaufsrecht im Gegensatz zum schuldrechtlichen nicht nur als subjektiv dingliches Recht (§ 1094 Abs. 2 BGB.), sondern auch für mehrere und für alle Fälle des Verkaufs bestellt werden kann (1097 BGB.).

Der gegen die Anwendung des § 140 BGB. erhobene Revisionsangriff muß gleichfalls versagen. Denn die Anwendung dieser Vorschrift beruht auf der Feststellung, daß die Parteien bei Kenntnis der Nichtigkeit der das dingliche Vorkaufsrecht betreffenden Abrede ein durch Vormerkung zu sicherndes schuldrechtliches Vorkaufsrecht vereinbart haben würden. Diese Feststellung läßt aber einen Rechtsirrtum nicht erkennen.