

17. Genügt im Falle des § 510 BGB., § 7 des Reichsfielungs-  
gesetzes zur Mitteilung des Inhalts des mit dem Dritten geschlossenen  
Kaufvertrags die Zusendung einer vollständigen Ausfertigung des  
letzteren? Wer ist, falls diese Unklarheiten enthält, zur Erteilung  
weiterer Auskunft verpflichtet?

V. Zivilsenat. Ur. v. 2. Februar 1924 i. S. N. (Bekl.) w. Sieblungs-  
amt D. (Kl.). V 175/23.

I. Landgericht Oldenburg. — II. Oberlandesgericht baselbst.

Der Beklagte hat durch notariellen Vertrag ein Grundstück an H.  
verkauft. H. sandte am 19. September 1921 dem vorkaufsberechtigten  
Kläger eine Ausfertigung der Vertragsurkunde ein. Durch ein  
Schreiben vom 21. Dezember 1921 erklärte der Kläger die Ausübung  
seines Vorkaufsrechts. Er behauptet, durch Schreiben vom 20. September  
1921 den H. zu näheren Angaben über die im Vertrag ungenügend  
angeführten, vom Erwerber zu übernehmenden Abgaben usw. auf-  
gefordert, erst auf erneutes Ersuchen am 10. Dezember 1921 diese An-  
gaben erhalten zu haben, und verlangt klagen die Auflassung gegen  
Zahlung des Kaufpreises. Der Beklagte hält die Ausübung des Vor-  
kaufsrechts für verspätet. Das Landgericht wies die Klage ab, das  
Oberlandesgericht verurteilte den Beklagten zur Auflassung. Die Re-  
vision führte zur Wiederherstellung des ersten Urteils.

Gründe:

Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt bei Grund-  
stücken der hier in Betracht kommenden Größe nach § 7 Abs. 1 des Siebl-  
Ges. drei Wochen von dem Tage ab, an dem der Vorkaufsberechtigte die

Mitteilung des Eigentümers oder des Dritten von dem Inhalt des zwischen ihnen geschlossenen Vertrags empfangen hat (eine Mitteilung durch das Grundbuchamt — Abs. 2 das. — steht hier nicht in Frage). Als Mitteilung des „Inhalts“ des Vertrags muß es rechtsgrundsätzlich angesehen werden, wenn dem Vorkaufsberechtigten eine vollständige Ausfertigung des von den Kaufparteien geschlossenen Grundstückskaufvertrags zugesandt wird. Denn diese Vertragsurkunde enthält den „Inhalt“ des abgeschlossenen Geschäfts, und der Vorkaufsberechtigte muß den Vertrag so hinnehmen, wie ihn die Vertragsparteien als ihren Zwecken entsprechend haben beurkunden lassen. Eine solche Ausfertigung ist hier dem vorkaufsberechtigten Kläger übersandt; es bedarf daher keiner Erörterung, inwieweit auch kürzere, nicht wörtliche Mitteilungen des Vertragsinhalts ausreichen können. In jedem Falle erfordert das Gesetz nur die Mitteilung des Vertragsinhalts, um die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts in Lauf zu setzen (R.G.Z. Bd. 106 S. 320, 323). Das ergibt sich für das R.SiedlGes. überzeugend auch daraus, daß die Mitteilung des Eigentümers oder des Dritten nach § 7 Abs. 2 a. a. D. durch die Mitteilung des Grundbuchamts ersetzt wird; denn letzteres hat in der Regel nur die Vertragsurkunde als Unterlage solcher Mitteilung. Inwieweit etwa, wenn in dem Kaufvertrag auf eine andere Urkunde, z. B. einen anderen Kaufvertrag Bezug genommen ist, eine Mitteilung auch dieser anderen Urkunde erforderlich sein kann, kann hier, da dieser Fall nicht vorliegt, ungeprüft bleiben.

Wenn in der mitgeteilten Vertragsurkunde sich Unklarheiten, Undeutlichkeiten usw. finden oder aus sonstigen Gründen die Mitteilung weiterer Tatsachen sich erforderlich macht, um den Vorkaufsberechtigten — dem Zwecke der Mitteilung entsprechend — in den Stand zu setzen, die Tragweite der Rechte und Verbindlichkeiten, in welche er durch die Ausübung seines Vorkaufsrechts eintreten würde, zu erkennen, so muß ihm allerdings (neben seiner Befugnis, nach § 7 Abs. 3 a. a. D. innerhalb der Frist das verkaufte Grundstück zu besichtigen und dabei den Sachverhalt durch Rücksprache aufzuklären), das Recht zugestanden werden, eine für seine Entschließung, ob er sein Recht ausübe oder nicht, wesentliche weitere Auskunft zu verlangen. Immerhin muß er dieses Verlangen so rechtzeitig stellen, daß er auf Eingang der Antwort — unter Gewährung einer für etwaige Erkundigungen angemessenen Zeit — vor dem Ablaufe der dreiwöchigen Frist rechnen kann. Denn das Gesetz hat mit Absicht, um alsbald klare Rechtsverhältnisse für die Beteiligten zu schaffen, ihm lediglich die kurze Frist für die Ausübung seines Rechtes gesetzt. Nur, falls die Erteilung der Auskunft verzögert und es dadurch veranlaßt wird, daß der Vorkaufsberechtigte sich über die Ausübung seines Rechts nicht mehr innerhalb der Frist

erklären kann, werden die Grundsätze von Treu und Glauben es mit sich bringen, daß der Vorkaufsberechtigte dies dem Auskunftsverpflichteten entgegenhalten, letzterer ihm gegenüber den Ablauf der Frist nicht geltend machen kann.

Zur Auskunft verpflichtet ist aber lediglich der Vorkaufsverpflichtete, also der Verkäufer. Denn nur ihm gegenüber ist das Vorkaufsrecht auszuüben (§ 505 BGB. in Verbindung mit § 8 Abs. 1 RSiedlGes.), und nur er ist zur Mitteilung des Inhalts des Kaufvertrags an den Vorkaufsberechtigten verpflichtet (§ 510 Abs. 1 BGB. in Verbindung mit dem angeführten § 8). Nur ihm liegt daher die Verpflichtung zur Ergänzung der unvollständigen Mitteilung ob (vgl. auch § 444 BGB.). Wenngleich seine Mitteilung durch diejenige des Dritten (Käufers) oder des Grundbuchamts ersetzt wird, so ist er doch allein der zur Mitteilung und zu deren etwaiger Vervollständigung Verpflichtete. Der Dritte ist zu solcher Mitteilung nicht verpflichtet, sondern nur berechtigt; falls er gemäß dieser Berechtigung die Mitteilung erstattet, so übernimmt er damit noch nicht die ihm durch das Gesetz nicht auferlegte Verpflichtung zu weiterer, möglicherweise mit Kosten usw. verbundenen Ermittlung und Auskunft.

Im vorliegenden Falle hat der Kläger nach seiner eigenen Darstellung eine Auskunft ausschließlich von dem zu dieser nicht verpflichteten Käufer H., nicht aber von dem Verkäufer, dem Beklagten, erfordert. Nach dem maßgebenden RSiedlGes. (anderes als z. B. nach § 8 Abs. 4 des Sächsischen Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken vom 20. November 1920, Sächs. GesBl. S. 464) ist daher die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts trotz der angeblichen Lüdenhaftigkeit der ihm gewordenen Mitteilung des Vertragsinhalts und trotz der angeblichen Anfrage an H. drei Wochen nach dem Zugang der Vertragsausfertigung abgelaufen. Sein Vorkaufsrecht hat er unstreitig erst später geltend gemacht. Daraus ergibt sich, daß seine Klage abgewiesen werden muß. Ob er dem Hinweise des Beklagten auf den Fristablauf die Einrede der (allgemeinen) Arglist entgegensetzen könnte, falls dieser im einverständlichen Zusammenwirken mit H. den letzteren zur Nichtbeantwortung der angeblichen Anfrage des Klägers binnen der dreiwöchigen Frist veranlaßt hätte, kann hier dahingestellt bleiben, da eine dahingehende Behauptung nicht aufgestellt war. . . .