

38. Über die Ausbedingung von Leistungen zugunsten Dritter bei einer bäuerlichen Gutsübergabe unter der Herrschaft des gemeinen Rechts, insbesondere über ein den Geschwistern des Gutsübernehmers eingeräumtes Einlösungsrecht (Vorkaufsrecht).

IV. Zivilsenat. Ur. v. 12. Februar 1925 i. S. M. (Bekl. u. Widerkl.)  
w. G. (kl. u. Widerbekl.). IV 488/24.

- I. Landgericht Hannover.
- II. Oberlandesgericht Celle.

Am 8. Juli 1877 haben der Hofbesitzer Heinrich M., sein Sohn Heinrich Julius M. und dessen damalige Braut (die Beklagte) einen notariellen Übergabe-, Ehe- und Erbvertrag geschlossen, laut dessen der Vater seinen in der Höferolle eingetragenen Bollhof auf den Sohn als Anerben übertrug und die Brautleute sich für den Fall

kinderlosen Versterbens nach der Regel „längst Leib, längst Gut“ gegenseitig als Erben einsetzten. In dem Vertrag ist ferner bestimmt:

„Der Hofannehmer und seine Nachfolger haben den Hof in dem bisherigen Umfang oder Bestand, abgesehen von einzelnen Änderungen, in der Familie zu erhalten.

Sollten sie denselben veräußern, haben die (im Vertrag genannten drei) Geschwister des Bräutigams das Vorkaufsrecht.“

Heinrich Julius M. ist im Jahre 1917 kinderlos gestorben. Seine Witwe und alleinige Erbin, die Beklagte, hat den Hof durch notariellen „Übergabevertrag“ vom 14. Januar 1923 auf B., den Ehemann einer Seitenverwandten von ihr, übertragen. Die Auffassung ist in derselben Urkunde, die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuche demnächst erfolgt. Die Klägerin, die einzige Überlebende von den Geschwistern des Heinrich Julius M., hat auf Grund der Behauptung, vorkaufsberechtigt zu sein, Eintritt in den Vertrag vom 14. Januar 1923 und, nachdem die Beklagte dies verweigert hatte, Schadensersatz verlangt. Sie begehrt im Prozeß als Teilbetrag des Schadens 5000 Goldmark nebst Zinsen. Die Beklagte hat widerklagend die Feststellung beantragt, daß die Klägerin aus der Übertragung des Hofes auf B. keinerlei Ansprüche gegen sie herleiten könne.

Das Oberlandesgericht hat die Widerklage abgewiesen und den mit der Klage geltend gemachten Schadensersatzanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Der Übergabevertrag vom 8. Juli 1877 ist unter der örtlichen und zeitlichen Herrschaft des gemeinen Rechts abgeschlossen. Nach diesem Recht bestimmen sich gemäß Art. 170 GG. z. BGB. Inhalt und Wirkungen der durch den Vertrag begründeten Schuldverhältnisse. Dies gilt insbesondere auch für die Frage, ob dadurch, daß in dem Vertrag zwischen Vater und Sohn ein „Vorkaufsrecht“ zugunsten der Geschwister des Sohnes festgesetzt wurde, die Geschwister ein Forderungsrecht erlangten, trotzdem sie zu dem Vertrag nicht gezogen worden waren. Das Berufungsgericht hat die Frage mit Recht bejaht. Denn so bestritten in der Wissenschaft und Praxis des gemeinen Rechts das Recht des Dritten aus einem zu seinen

Gunsten geschlossenen Vertrag auch im allgemeinen war, so war ein solches Recht doch kraft unbestrittenen Gewohnheitsrechts für den Fall anerkannt, daß bei einer bäuerlichen Gutsübernahme von den abtretenden Eltern Leistungen an die Geschwister des übernehmenden Kindes ausbedungen wurden (RGZ. Bd. 2 S. 276). Die Geschwister des Hofannehmers Heinrich Julius W. erwarben danach nicht nur auf diejenigen Abfindungssummen von je 15 000 M., welche ihnen 4 Jahre nach der Hofannahme, sowie auf die weiteren je 9000 M., die ihnen für den Fall kinderlosen Versterbens des Hofannehmers zu zahlen waren, ein unmittelbares Recht, sondern wurden auch aus dem zu ihren Gunsten bedungenen „Vorkaufsrecht“ unmittelbar berechtigt. Ein Vorkaufsrecht ist regelmäßig unererblich. Das ist jetzt in § 514 BGB. ausgesprochen, aber auch für das gemeine Recht anzunehmen (vgl. Mot. Bd. 2 S. 351 zu § 486, § 487 Nr. 1 des 1. Entw. zum BGB.). Eine von der Regel abweichende Bestimmung ist in dem vorliegenden Vertrag nicht getroffen. Als vorkaufsberechtigt kommt daher, nachdem die beiden anderen Geschwister des Hofannehmers Heinrich Julius W. gestorben sind, nur noch die Klägerin in Betracht. Hiervon geht auch das Berufungsgericht stillschweigend aus. Als gegenüber einem Vorkaufsrecht der Klägerin verpflichtet wird im Berufungsurteil mit Recht die Beklagte angesehen, weil sie im Sinne der in Rede stehenden Vertragsbestimmung Nachfolgerin des Hofannehmers ist und die in dieser Bestimmung dem Hofannehmer und seinen Nachfolgern auferlegte Verpflichtung sowohl als Mitvertragschließende als auch als alleinige Erbin des Hofannehmers zu vertreten hat.

Die Beklagte hat das Vorhandensein der vertragsmäßigen Voraussetzungen eines Anspruchs der Klägerin mit doppelter Begründung verneint: 1. Durch die umstrittene Vertragsbestimmung habe die Erhaltung des Hofes in der W.schen Familie erreicht werden sollen. Mit dem kinderlosen Ableben des Hofannehmers und seiner für diesen Fall im Vertrag festgesetzten alleinigen Beerbung durch die Beklagte sei aber der Hof der W.schen Familie bereits endgültig verloren gegangen. Die Familie sei dadurch, daß für diesen Fall den Geschwistern des Hofannehmers, eventuell deren Erben weitere je 9000 M. ausgesetzt seien, völlig abgefunden worden. 2. Der Vertrag vom 14. Januar 1923 sei kein Kaufvertrag, sondern ein zum großen

Teil unentgeltlich abgeschlossener Übergabevertrag. — Hilfsweise hat die Beklagte 3. geltend gemacht: Unter der Familie, in der der Hof nach dem Vertrag habe erhalten werden sollen, sei die Familie des Hofannehmers Heinrich Julius W. und seiner Ehefrau zu verstehen; zu dieser Familie gehöre auch Frau B. und ihr sei ihr Ehemann, da er mit ihr in allgemeiner Gütergemeinschaft lebe, gleichzustellen.

Dem gegenüber führt das Berufungsgericht zu 1 und 3 aus: Die Familie, in der der Hofabgeber Heinrich W. den Hof habe erhalten wissen wollen, sei seine eigene Familie, und zwar seien nur seine Blutsverwandten zu der Familie zu rechnen. Dies letztere folge insbesondere daraus, daß es sich um einen bereits im Jahre 1877 in die Höferolle eingetragenen Hof gehandelt habe, und daß das Höferecht mit auf dem Gedanken aufgebaut sei, das Gut in der Familie der Blutsverwandten des letzten Besitzers zu erhalten. Nach dem damals geltenden Gesetz, betreffend das Höferecht in der Provinz Hannover, vom 2. Juni 1874 (§ 13 Abs. 2) habe die Witwe noch nicht zu den Anerben gehört. Die gegenteilige Bestimmung in der neuen Fassung des Gesetzes vom Jahre 1909 (§ 10) habe gerade um deswillen manchen Widerspruch erfahren, weil dadurch die Möglichkeit geschaffen worden sei, daß der Hof aus der Familie, aus der er stamme, herausfalle. Dies zu verhindern, sei eben der Zweck der Vereinbarung des Vorkaufsrechts gewesen, das hiernach auch dann und gerade dann habe wirksam werden sollen, wenn durch die Klausel „längst Leib, längst Gut“ die Witwe des kinderlos sterbenden Hofannehmers seine Nachfolgerin auf dem Hofe würde. Gerade dann sei die Gefahr des Übergangs in eine blutsfremde Familie am größten gewesen. Durch die im Vertrag für die Geschwister des Hofannehmers bei kinderlosem Ableben vorgesehene Abfindung habe nur das gesetzliche Erbrecht der Geschwister abgegolten werden sollen. Das Vorkaufsrecht habe eine Sicherung gegen Veräußerung an dritte Personen darstellen und den Geschwistern nebenher zustehen sollen.

Diese Ausführung enthält eine rechtlich mögliche und deshalb für das Revisionsgericht bindende Vertragsauslegung. Die Revision wendet zwar ein, der Hof würde durch den Eintritt der Klägerin in den von der Beklagten mit B. abgeschlossenen Vertrag der Familie des Hofabgebers Heinrich W. nicht erhalten, sondern dieser Familie

aus der Hand der Beklagten, die nicht zu den Blutsverwandten von Heinrich W. gehöre, wieder zugeführt werden, und eine Pflicht, den der Familie bereits entfremdeten Hof dieser wieder zuzuführen, habe der Hofabgeber niemandem auferlegt. Der Hofabgeber hat indessen, das ist die deutlich erkennbare Auffassung des Berufungsgerichts, die mit seinem Sohn durch die Regel „längst Leib, längst Gut“ verbundene Ehefrau nicht als eine Familienfremde angesehen und deshalb durchaus der Meinung sein können, daß durch den Eintritt der Geschwister des Hofannehmers in einen von der Witwe mit einem Fremden abgeschlossenen Veräußerungsvertrag der Hof in der Familie erhalten würde, zu der er sonst nur seine Blutsverwandten (im Gegensatz zu den mit seiner Schwiegertochter in der aufsteigenden oder Seitenlinie verwandten Personen) rechnete. Allerdings hinderte der Vertrag von 1877 es nicht, daß der Hof auf dem Wege der gesetzlichen Beerbung oder infolge einer testamentarischen Anordnung der Beklagten auf eine mit dem Hofabgeber nicht verwandte Person übergehen konnte. Aber der Umstand, daß auf diesen Fall keine Vorsorge für die Erhaltung des Hofes in der Familie getroffen ist, steht der Vertragsauslegung des Berufungsgerichts nicht entgegen, daß ein Geschäft unter Lebenden, durch das die Witwe den Hof an einen Familienfremden veräußerte, das Einlösungsrecht der Geschwister des Hofannehmers zur Geltung brachte.

Zu 2. führt das Berufungsgericht aus: a) Dem Zweck der Vertragsvorschrift, den Hof in der Familie zu erhalten, entspreche die Einräumung des Rechts an die Geschwister des Hofannehmers, in jeden Veräußerungsvertrag einzutreten, ohne Rücksicht darauf, ob es sich um einen eigentlichen Kaufvertrag oder einen kaufähnlichen Übergabevertrag handle. Daß dieses Recht auf einen Kaufvertrag in strengem Sinne habe beschränkt werden sollen, folge aus dem Gebrauch des nur den Normalfall treffenden Wortes „Vorkaufsrecht“ um so weniger, als es im Vertrag allgemein für den Fall der Veräußerung, nicht nur für den des Verkaufs gewährt werde. b) Der Vertrag von 1923 bezeichne sich übrigens zwar als Übergabevertrag. In Wahrheit liege aber ein Kaufvertrag vor, da der Erwerber als Entgelt für die Übertragung des Eigentums der Veräußerin nicht nur eine Leibzucht bestellt und die auf dem Hof ruhenden Lasten und Hypotheken übernommen, sondern auch an die Erben der Ver-

äußerin — oder von dieser noch zu bestimmende Personen — eine Geldsumme zu entrichten versprochen habe.

Gegen diese Ausführung wird von der Revision nichts vorgebracht. Sie ist in ihrem zweiten Teil (b) insofern nicht unbedenklich, als die Feststellungen des Berufungsgerichts die Annahme einer mit Kauf gemischten Schenkung nicht ausschließen. Aber die erste Erwägung (a) trägt die Entscheidung schon für sich allein; sie ist rechtlich einwandfrei. Wie nach dem geltenden Rechte (vgl. Komm. v. RG-Räten 5. Aufl. Anm. 1 zu § 504 BGB.), ist auch nach dem von dem Grundsatz der Vertragsfreiheit beherrschten gemeinen Recht ein obligatorisches Einlösungsrecht nicht nur in der Form des Vorkaufs rechtlich möglich. Gleich einem Kaufvertrag kann jeder andere Veräußerungsvertrag zur Bedingung für die Ausübung eines Einlösungsrechts gemacht werden. Voraussetzung ist nur, daß dieser Veräußerungsvertrag auch für das zwischen dem Einlösungsberechtigten und dem Verpflichteten entstehende Vertragsverhältnis zum Inhalt erhoben werden kann. Daß dies für den von der Beklagten mit B. abgeschlossenen Veräußerungsvertrag zutrifft, nimmt das Berufungsgericht, nach dem Zusammenhang seines Urteils, ohne ersichtlichen Rechtsirrtum an.

Die Beklagte hat dadurch, daß sie an den schuldrechtlichen Veräußerungsvertrag mit B. gleich die Eigentumsübertragung abgeschlossen hat, dem Einlösungsrecht der Klägerin zuwidergehandelt; sie hat auch die Erfüllung des Eintrittsverlangens der Klägerin verweigert. Sie haftet deshalb, auch darin ist dem Berufungsgericht beizutreten, der Klägerin auf das Erfüllungsinteresse.