

2. 1. Kann beim Vorliegen eines Vorlaufrechts der zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten geschlossene Kaufvertrag über ein Grundstück nachträglich durch Erhöhung der Käuferleistungen mit Wirkung für den Vorkaufsberechtigten abgeändert werden?

2. Ist der Vorkaufsberechtigte befugt, seine Erklärung über die Ausübung des Vorlaufrechts zu kondizieren?

BGB. §§ 504 fgg., 812 fgg.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 7. Juli 1927 i. S. U. R.-Stiftung (St.)  
w. Gemeinde B. (Bekl.). VI 10/27.

I. Landgericht Braunschweig.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Klägerin hat durch notariellen Vertrag vom 21. Juli 1923 einen Teil ihres Grundbesitzes in B. mit den Gebäuden, in denen die Firma B. als Pächterin ein Sägewerk betreibt, an den Kaufmann M. verkauft. Im Pachtvertrag war vereinbart, daß er ein Jahr nach Abschluß eines das Pachtgrundstück betreffenden Kaufvertrags erlösche. Durch einen weiteren notariellen Vertrag vom 3. November 1923 wurde der Kaufvertrag in einzelnen Punkten geändert und namentlich bestimmt, daß der Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger sich verpflichte, das Pachtverhältnis mit der Firma B. nicht fortzusetzen, sondern nötigenfalls aufzukündigen. Die Beklagte hat das ihr durch das braunschweigische Landbeschaffungs-gesetz eingeräumte Vorkaufsrecht in Kenntnis beider Verträge im Januar 1924 ausgeübt. Die Klägerin verlangt Verurteilung der Beklagten, daß sie die Räumung des Grundstücks durch die Firma B. herbeiführe. Das Landgericht gab der Klage statt, das Oberlandesgericht wies sie ab. Auf die Revision der Klägerin wurde das angefochtene Urteil aufgehoben und die Berufung der Beklagten gegen das landgerichtliche Urteil zurückgewiesen.

Gründe:

Das Oberlandesgericht geht davon aus, daß schon durch den Abschluß des Kaufvertrags vom 21. Juli 1923 das Vorkaufsrecht der Beklagten ausgelöst und wirksam geworden sei. Danach sei die Klägerin nicht mehr berechtigt gewesen, durch eine Nachtragsvereinbarung mit dem Käufer für die vorkaufsberechtigte Gemeinde weitere

Verpflichtungen zu begründen, und zwar auch dann nicht, wenn die nachträgliche Abmachung vor der Mitteilung des Vertragsinhalts an die Gemeinde (§ 510 BGB.) getroffen worden sei. Ebensovienig wie der Verkäufer und der Käufer den endgültig und bindend geschlossenen Vertrag mit Wirksamkeit gegenüber dem Vorkaufsberechtigten rückgängig machen könnten, seien sie befugt, die Vertragsleistungen des Käufers zum Nachteil des Vorkaufsberechtigten zu erhöhen. Nun habe zwar die Beklagte ihr Vorkaufsrecht auch im Hinblick auf den Nachtrag vom 3. November 1923 ausgeübt, und dies sei vom Staatsministerium genehmigt worden. Die Beklagte könne jedoch die ohne rechtlichen Grund infolge Rechtsirrtums eingegangene Verpflichtung aus der Nachtragsvereinbarung unter dem Gesichtspunkte der Bereicherung zurückfordern. Ihr stehe, wie das Oberlandesgericht weiter ausführt, weder die Vorschrift des § 814 BGB. noch die Fassung der staatsministeriellen Genehmigung entgegen. Danach sei die Klage unbegründet.

Die Revision macht im wesentlichen folgendes geltend: Die Ausübung des Vorkaufsrechts, die im freien Belieben des Berechtigten stehe, könne nicht als eine geschuldete Leistung angesehen werden und unterliege der Rückforderung aus Bereicherung auch deshalb nicht, weil sie nicht ohne rechtlichen Grund erfolgt sei. Die Revision bekämpft außerdem die Nichtanwendung des § 814 BGB. und hält die Umdeutung der ministeriellen Genehmigung für unzulässig. Die ursprünglichen Vertragsschließenden seien durch das Bestehen des Vorkaufsrechts zwar gehindert, den wirksam geschlossenen Kaufvertrag ganz wiederaufzuheben, nicht aber auch, ihn abzuändern. Die Beklagte habe nur hinsichtlich des abgeänderten Kaufvertrags das Vorkaufsrecht ausüben können. Überdies habe die Beklagte tatsächlich das Vorkaufsrecht gegenüber beiden Verträgen ausgeübt und könne ihre Erklärung nicht teilweise kondizieren.

Die Revision ist begründet.

Das auf Rechtsgeschäft oder Gesetz beruhende Vorkaufsrecht kann nach § 504 BGB. ausgeübt werden, sobald der Verpflichtete mit dem Dritten einen Kaufvertrag über den Gegenstand geschlossen hat. Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Verpflichteten, und durch diese Erklärung kommt der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bestimmungen zustande, die der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat

(§ 505 BGB.). Aus diesen Gesetzesvorschriften, deren vertragliche Änderung zwar zulässig, im vorliegenden Fall aber nicht geschehen ist, ergibt sich, daß zu unterscheiden ist zwischen dem Eintritt des Vorkaufsfalls und dem Wirksamwerden des Vorkaufsrechts durch die rechtzeitige Erklärung des Berechtigten, er mache von seinem Recht Gebrauch. Durch den Abschluß des Kaufvertrags vom 21. Juli 1923 ist nicht, wie das Oberlandesgericht anzunehmen scheint, das Vorkaufsrecht der Beklagten in dem Sinne in Kraft getreten, daß die Beklagte bereits ein Recht auf Übereignung des Grundstücks gegen die Klägerin erlangt hätte. Vielmehr ist der Beklagten durch den Kaufabschluß nur die rechtliche Möglichkeit eröffnet, den Anspruch auf Erwerb des Grundstücks durch die vorgesehene Willenserklärung zur Entstehung zu bringen. Durch ein bestehendes Vorkaufsrecht ist der Verpflichtete nicht gehindert, alle gesetzlich zulässigen Leistungen mit dem Käufer zu vereinbaren. Daß alle Vereinbarungen über einen Grundstückskaufvertrag in einer einzigen Urkunde niedergelegt werden mußten und spätere Änderungen dem Vorkaufsberechtigten gegenüber unwirksam seien, ist aus dem Gesetze nicht zu entnehmen, soweit nicht die noch zu erörternde Vorschrift des § 506 BGB. einschlägt. Solange nicht das Vorkaufsrecht ausgeübt ist, steht es den ursprünglichen Vertragsschließenden frei, Zusätze und Änderungen zum Kaufvertrag zu vereinbaren. Nach § 505 Abs. 2 BGB. kommt der Vertrag zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bestimmungen zustande, die zur Zeit der Ausübung des Vorkaufsrechts zwischen den ursprünglichen Vertragsschließenden gelten. Im § 482 Schlußsatz des I. Entwurfs zum BGB. war noch bestimmt: „Von dem Berechtigten sind insbesondere alle Verbindlichkeiten zu erfüllen, welche der Dritte in dem mit ihm abgeschlossenen Vertrage übernommen hat“. Diese Bestimmung ist nur deshalb von der II. Kommission gestrichen worden, weil man sie für selbstverständlich hielt und außerdem das Mißverständnis vermeiden wollte, als ob der Berechtigte in den Vertrag des Vorkaufsverpflichteten mit dem Käufer eintrete, während es sich tatsächlich um einen neuen und selbständigen Vertrag handle (Prot. II S. 1799 bei Mugdan Materialien Bd. 2 S. 793). Das Gesetz gestattet dem Berechtigten nicht, unter den ihm mitgeteilten Vertragsbestimmungen eine Auswahl zu treffen und nur die ihm günstig erscheinenden für sich gelten zu lassen. Die Beklagte war demnach lediglich berechtigt,

hinsichtlich des durch den Nachtrag vom 3. November 1923 abgeänderten Kaufvertrags ihr Vorkaufsrecht auszuüben, wie sie es nach der Feststellung des Oberlandesgerichts auch tatsächlich getan hat. Eine Rückforderung ihrer Erklärung, soweit sie sich auf den Nachtrag bezieht, kommt deshalb nicht in Frage, und es kann dahingestellt bleiben, ob es rechtlich überhaupt möglich wäre, eine eingegangene Verpflichtung ganz oder sogar teilweise auf Grund der §§ 812ffg. BGB. rückgängig zu machen.

Diesem Ergebnis steht die Vorschrift des § 506 BGB. nicht entgegen. Hier sind solche Vereinbarungen des Verpflichteten mit dem Käufer für unwirksam gegenüber dem Vorkaufsberechtigten erklärt, nach denen der Kaufvertrag im Wege der auflösenden Bedingung oder kraft Rücktrittsrechts für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts hinfällig werden soll. Einer solchen im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarung, welche die Beseitigung des Vorkaufsrechts zum Gegenstand hat, ist in der Rechtsprechung des Reichsgerichts der Fall gleichgestellt, wenn die Vertragsschließenden den Kaufvertrag nachträglich wieder aufheben (RGZ. Bd. 106 S. 323). Aus diesen Sonderbestimmungen ist jedoch entgegen der Meinung des Oberlandesgerichts nicht zu folgern, daß auch Änderungen am Inhalt des Kaufvertrags (etwa die Erhöhung des Kaufpreises oder die Auferlegung einer Nebenleistung an den Käufer), die dessen Rechtsgültigkeit unberührt lassen, den Vorkaufsberechtigten nicht binden sollen. In solchem Falle hat der Vorkaufsberechtigte einen Anspruch darauf, daß ihm der Inhalt des Nachtragsvertrags mitgeteilt werde (§ 510 Abs. 1 BGB.). Und erst vom Empfang dieser Mitteilung an läuft die gesetzliche oder vertragliche Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 510 Abs. 2 BGB., Komm. v. RGZ. Bem. 1 zu § 510; Bahr. DBZG. im Recht 1911 Nr. 2524). Ebenso wie in anderen Fällen steht dem Vorkaufsberechtigten das Wahlrecht zu, ob er auf Grund des ihm mitgeteilten vollständigen Vertragsinhalts sein Recht ausüben oder davon Abstand nehmen will. Hierdurch sind die Belange des Vorkaufsberechtigten gewahrt. Dagegen ist bei den in § 506 BGB. behandelten Voraussetzungen ein Eingreifen des Gesetzes erforderlich, damit nicht die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Vereinbarungen des Verpflichteten mit dem Dritten unmöglich gemacht wird.