

34. Über rechtliche Bedeutung und rechtliche Folgen der Ausübung des Vorkaufsrechts. Welchen Einfluß haben dabei Vereinbarungen zwischen dem Verkäufer und dem Käufer über Leistungen persönlicher Natur?

BOB. §§ 505, 507.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 10. Mai 1928 i. S. Firma F. (Kl.) w. M. (Bekl.). VI 387/27.

- I. Landgericht Münster.
- II. Oberlandesgericht Hamm.

Der Klägerin steht an Grundstücken des Beklagten ein im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht zu. Durch notariellen Vertrag vom 6. Mai 1922 verkaufte der Beklagte diese und andere Grundstücke und die auf einem Teile des Grundbesitzes betriebene Sodafabrik nebst Firma und Vorräten an K., den Ehemann seiner Nichte. Die Grundstücke wurden aufgelassen und auf K. umgeschrieben. Die Klägerin, die den Verkauf durch die grundbuchamtliche Nachricht von der Umschreibung erfuhr, erklärte dem Beklagten, daß sie ihr Vorkaufsrecht ausübe. K. focht darauf den Kaufvertrag wegen Irrtums und Täuschung an, und der Beklagte erkannte die Anfechtung als berechtigt an. Der Kaufvertrag wurde in notarieller Urkunde vom

5. Oktober 1922 wiederaufgehoben, und K. ließ die Grundstücke an den Beklagten auf. Die Klägerin verlangt vom Beklagten die Anerkennung, daß sie auf Grund ihres Vorkaufsrechts zum Eintritt in den Kaufvertrag vom 6. Mai 1922 hinsichtlich der belasteten Teilflächen berechtigt sei; sie beantragt Verurteilung des Beklagten zur Einwilligung, daß sie als Eigentümerin dieser Teilflächen in das Grundbuch eingetragen werde.

Das Landgericht gab der Klage statt, das Oberlandesgericht wies sie ab. Die Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

Auch wenn die Klägerin ihr Vorkaufsrecht zu Recht ausgeübt hätte, so wäre doch ihr ursprünglicher Klageantrag insoweit nicht begründet, als er die Anerkennung verlangte, daß die Klägerin auf Grund ihres Vorkaufsrechts hinsichtlich gewisser Teilflächen zum Eintritt in den Kaufvertrag vom 6. Mai 1922 berechtigt sei. Denn nach § 505 Abs. 2 BGB. kommt mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bestimmungen zustande, die der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat. Aus dieser Fassung der Vorschrift ergibt sich, daß durch die Ausübung des Vorkaufsrechts ein neuer, selbständiger Vertrag zum Abschluß kommt, daß aber nicht etwa der Berechtigte in den alten, zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten geschlossenen Vertrag an Stelle des Dritten eintritt. Der alte Vertrag wird vielmehr durch die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht berührt und läßt die vertraglichen Rechte des Dritten gegenüber dem Verpflichteten bestehen, z. B. seinen etwaigen Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung und seinen unter besonderen Umständen denkbaren Aufwertungsanspruch wegen einer etwa von ihm geleisteten Anzahlung auf den Kaufpreis. Es handelt sich also hier um eine Frage nicht nur von begrifflicher, sondern auch von praktischer Bedeutung. Die Entstehungsgeschichte des Gesetzes (Prot. der II. Komm. bei Mugdan Materialien Bd. 2 S. 793) ergibt, daß der Gesetzgeber bewußt die Fassung des § 505 Abs. 2 BGB. gewählt hat, um den Irrtum auszuschließen, daß der Berechtigte mit der Ausübung des Vorkaufsrechts in den Vertrag des Verpflichteten mit dem Dritten eintrete. Denn gerade zur Ausschließung dieses Irrtums hat die II. Kommission den Schlusssatz des § 482 des I. Entwurfs gestrichen, der lautete: „Von dem Berechtigten sind insbesondere alle Ver-

bindlichkeiten zu erfüllen, welche der Dritte in dem mit ihm abgeschlossenen Vertrage übernommen hat“. Das Reichsgericht hat denn auch, von gelegentlicher ungenauer Ausdrucksweise abgesehen, immer betont, daß der durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zustandekommende Vertrag einen neuen, selbständigen Kaufvertrag darstellt und daß nicht etwa der Berechtigte in den ursprünglichen Vertrag an Stelle des Dritten als Käufer eintritt und dadurch dessen Rechte gegenüber dem Verpflichteten beseitigt (RGZ. Bd. 67 S. 42, Bd. 72 S. 385, Bd. 109 S. 162, Bd. 118 S. 7; JW. 1911 S. 448 Nr. 14, 1927 S. 1415 Nr. 11; RGK. Komm. 5. Aufl. Erl. 2 zu § 505, abweichend 6. Aufl. Erl. 2 zu § 505 Bd. 2 S. 115). Auf dem gleichen Standpunkt steht das Schrifttum (vgl. z. B. Pland 4. Aufl. Bem. 2 zu § 505 Bd. 2 S. 765 und Staudinger 9. Aufl. Bem. 2 zu § 505 Bd. 2 S. 278). Mit Recht hat daher die Klägerin jenen Teil ihres Klageantrags im zweiten Rechtszuge dahin geändert, es solle festgestellt werden, daß durch die Ausübung des Vorkaufsrechts der Kaufvertrag unter den in der Urkunde vom 6. Mai 1922 vereinbarten Bestimmungen zwischen der Klägerin und dem Beklagten zustandegekommen sei. Wenn auch hierdurch dieses Bedenken gegen die ursprüngliche Fassung des Klageantrags beseitigt ist, so kann gleichwohl die Klage keinen Erfolg haben, weil auch der geänderte Antrag mit Recht abgewiesen worden ist.

Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung auf zwei selbständige Gründe gestützt.

Einmal enthalte der Vertrag vom 6. Mai 1922 Leistungen persönlicher Natur im Sinne des § 507 BGB. Denn es sei bei den dem Vertrage vorhergehenden Verhandlungen als Gegenleistung des K. auch eine gewisse persönliche Dienstleistung, Wartung und Pflege des schon bejahrten, allein stehenden und anscheinend auch nicht mehr völlig gesunden: Beklagten vorgesehen und vereinbart worden. Diese Leistungen hätten auch wegen der persönlichen Verhältnisse des Beklagten eine wesentliche Bedeutung in der vertraglichen Gesamtleistung haben sollen; das lasse namentlich die Tatsache erkennen, daß die Eheleute K. auf Wunsch und Drängen des Beklagten von ihrem früheren Wohnort nach seinem Wohnsitz M. verzogen seien. Wenn man diese Leistungen auch nicht in ausgeprägter Form vereinbart und in den Vertrag aufgenommen habe, so seien doch Leistungen solcher Art — abgesehen davon, daß die Abmachungen hierüber durch

Auflassung und Eintragung des R. als Eigentümer gemäß § 313 S. 2 BGB. rechtswirksam geworden seien — für die ganzen Vertragsverhandlungen so wesentlich und grundlegend gewesen, daß sie als tatsächlich vereinbart angesehen werden müßten.

Nach Ansicht der Revision sollen diese angeblich zwischen dem Beklagten und R. getroffenen Abreden der erforderlichen Bestimmtheit entbehren. Die angeblichen Nebenleistungen seien augenscheinlich nicht so wichtig gewesen, daß der Vertrag ohne eine klare Vereinbarung hierüber nicht abgeschlossen worden wäre; bei dem nahen Verhältnis zwischen den Vertragsparteien liege es sehr nahe, daß der Beklagte den Vertrag auch ohne Vereinbarung über die Nebenleistungen geschlossen haben würde, weil die Beteiligten es als selbstverständlich angesehen hätten, daß R. sich um den Beklagten kümmern werde. Bei den unbestimmten Feststellungen des Berufungsgerichts könne auch nicht beurteilt werden, ob es sich um Nebenleistungen handle, die in Geld entrichtet werden könnten.

Diese Rügen sind unbegründet; sie scheitern an den Feststellungen des Berufungsrichters in Verbindung mit §§ 507, 313 S. 2 BGB. Das angefochtene Urteil stellt fest, daß R. sich zur Wartung und Pflege des betagten, kränklichen und alleinstehenden Beklagten verpflichtet hat. Damit sind die von ihm übernommenen Nebenleistungen in hinreichend bestimmter Weise gekennzeichnet. Diese Leistungen vermag die dem Beklagten fernstehende klagende Firma nicht zu bewirken; weiter aber lassen sie sich, wie ersichtlich auch das Oberlandesgericht annimmt, nicht in Geld schätzen. Denn es kann dem Beklagten, dem an der Pflege durch seine Nichte und ihren Mann so sehr gelegen war, daß er sie zum Umzug nach M. veranlaßt hat, nicht wohl angeschlossen werden, sich statt durch seine Verwandten durch bezahlte Arbeitskräfte pflegen zu lassen. Daß endlich der Beklagte den Vertrag ohne die Übernahme jener Nebenleistungen durch R. nicht abgeschlossen hätte, stellt das Urteil rechtsbedenkenfrei fest. . . . (Es wird sodann die weitere Erwägung des Berufungsgerichts erörtert, daß kein Verkauf an R., sondern gemischte Schenkung vorliege.)