

52. 1. Bedarf der Vertrag, durch den sich der Grundstückseigentümer zur Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechtes verpflichtet, der Form des § 313 BGB.?

2. Wird der Mangel dieser Form durch die Eintragung des Vorkaufsrechtes in das Grundbuch geheilt?

BGB. §§ 313, 504 ffg., 1094 ffg.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 11. Juli 1929 i. S. L. u. Gen. (Bekl.) w. S. (Kl.). VI 734/28.

I. Landgericht Elbing.

II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Die Beklagten zu 1 und 2, Eheleute L., waren eingetragene Eigentümer eines Grundstücks in G. Am 19. April 1927 wurde auf Grund ihrer notariell beglaubigten Eintragungsbewilligung für den Kläger im Grundbuch ein Vorkaufsrecht für alle Fälle der Weiterveräußerung eingetragen. Durch die zu notariellem Protokoll abgegebenen Erklärungen vom 22. und 25. Juli 1927 boten die Beklagten L. das Grundstück der beklagten Stadtgemeinde für den hat zu zahlenden Preis von 15800 RM. zum Kauf an. Die Stadtgemeinde teilte diese Angebote dem Kläger am 24. September 1927 unter der Aufforderung mit, sich binnen 3 Tagen über die Ausübung seines Vorkaufsrechtes zu erklären, und nahm, als der Kläger sich nicht meldete, am 30. September 1927 das Kaufangebot an. Am 3. Dezember 1927 wurde sie auf Grund Auflassung als Eigentümerin eingetragen. Dann erklärte der Kläger am 28. Januar 1928 den Beklagten L., daß er sein Vorkaufsrecht ausübe. Da die Beklagten ein solches Recht nicht anerkannten, verlangt der Kläger mit der Klage von den Beklagten L. Verschaffung des Eigentums am Grund-

stück und Auflassung, und von der Stadtgemeinde Zustimmung dazu und Herausgabe des Grundstücks.

Die Beklagten begehren mit Widerklage die Verurteilung des Klägers, in die Löschung des Vorkaufsrechts zu willigen. Hilfsweise machen sie ein Zurückbehaltungsrecht wegen des von ihnen angeblich gezahlten Kaufpreises geltend. Das Landgericht erkannte nach dem Klageantrag und wies die Widerklage ab. Das Oberlandesgericht wies die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurück, daß die Verurteilung der verklagten Stadtgemeinde nur Zug um Zug gegen Zahlung von 14520,14 RM. erfolgte.

Die Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen.

Gründe:

Die Annahme des Berufungsgerichts, daß der Kläger das Vorkaufsrecht, wenn ihm ein solches zustand, rechtzeitig ausgeübt habe, ist von der Revision nicht angefochten und unterliegt auch keinen rechtlichen Bedenken. Die Entscheidung hängt also davon ab, ob der Kläger ein Vorkaufsrecht hatte. Das Berufungsgericht hat das angenommen und dafür zwei selbständige Gründe gegeben: 1. Das dingliche Vorkaufsrecht sei durch die Einigung und die Eintragung in jedem Falle rechtswirksam entstanden. In Frage könne nur kommen, ob das ihm zugrunde liegende Geschäft rechtswirksam abgeschlossen und ob, wenn man das verneine, die Einräumung auf Grund der Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung rückgängig zu machen sei. Das Grundgeschäft sei aber rechtswirksam, obwohl es nur mündlich geschlossen sei, denn es bedürfe als Vertrag über die Einräumung einer dinglichen Belastung keiner Form. Zur Übertragung des Eigentums verpflichtete sich der Besteller auch nicht in bedingter Form. 2. Aber selbst wenn man das Gegenteil annehme, sei jedenfalls der Mangel der Form dadurch geheilt, daß das Vorkaufsrecht kraft der Einigung eingetragen sei. Mindestens rechtsähnlich müsse die Vorschrift des § 313 Satz 2 BGB. angewendet werden.

Beide Gründe werden mit der Revision angefochten.

Die erste Erwägung des Berufungsgerichts kann nicht gebilligt werden. Richtig ist allerdings, daß das dingliche Vorkaufsrecht gemäß § 873 BGB. durch Einigung und Eintragung rechtswirksam entsteht. Insofern herrscht in Rechtsprechung und Schrifttum fast Einhelligkeit. Nur Fuchs Grundbuchrecht Bd. 1 S. 342 ffg., § 1094

Ann. 3 erfordert auch für die Einigung die Form des § 313 BGB. mit der Begründung, sie enthalte zugleich die obligatorische, bedingte Verpflichtung zur Eigentumsübertragung. Das trifft aber nicht zu; der dingliche Vertrag ist nur auf die Entstehung des dinglichen Rechtsverhältnisses gerichtet. Anders liegt die Sache aber bei dem Grundgeschäft, das auf die Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechtes gerichtet ist. In ihm ist kraft der eigenartigen Gestaltung, die das dingliche Vorkaufsrecht in den §§ 1094 f. BGB. gefunden hat, die bedingte Verpflichtung des Bestellers enthalten, in dem vorgeesehenen Falle das Eigentum am Grundstück auf den Vertragsgegner zu übertragen. Zwar ist es unmittelbar nur auf die Verpflichtung zur Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechtes gerichtet; aber dadurch wird doch zugleich die Verpflichtung begründet, unter bestimmten Umständen das Grundstück zu übereignen. Das ergibt sich aus den Vorschriften der §§ 504 f. BGB., nach denen sich gemäß § 1098 Abs. 1 BGB. das Verhältnis zwischen den Berechtigten und Verpflichteten des dinglichen Vorkaufsrechtes regelt. An dieser vom V. Zivilsenat bereits in RGZ. Bd. 110 S. 328 (333/334) vertretenen Ansicht ist auch nach erneuter Prüfung festzuhalten. Daß es in jener Entscheidung zweifelhaft gelassen sei, ob auch im Falle der Eintragung eines formlos begründeten dinglichen Vorkaufsrechtes die Form des § 313 BGB. für das Grundgeschäft erfordert wird, kann der Revision nicht zugegeben werden; irgendeine Einschränkung ist dort für das Formerfordernis nicht aufgestellt. Ob etwa eine Heilung nach § 313 Satz 2 BGB. durch die Einräumung und Eintragung des Vorkaufsrechtes eintritt, ist eine andere, unten zu erörternde Frage. Was das Berufungsgericht gegen diese Ansicht ausführt, kann nicht durchgreifen. Die Bedeutung der Bemerkung in den Protokollen Bd. 1 S. 463/464 ist im bezeichneten Urteil schon gewürdigt und für nicht durchschlagend erachtet worden. Dieser Würdigung ist beizutreten. Daß die Verpflichtung zur Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechtes nicht unmittelbar auf die Übertragung des Eigentums gerichtet ist, sondern darauf, eine Eintragung des jeden Eigentümer zur Übertragung verpflichtenden Inhalts herbeizuführen, wie das Berufungsgericht im Anschluß an RGKomm. Ann. 3 zu § 1094 BGB. ausführt, ist zwar richtig, aber das ändert nichts daran, daß damit bereits die entscheidende Grundlage für die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung auch

des Bestellers gelegt wird. Daß damit für den schuldrechtlichen Vertrag eine strengere Form erfordert wird als für den dinglichen Vertrag, kann an diesem aus dem Gesetz gefundenen Ergebnis nichts ändern. Diese Ansicht wird auch weit überwiegend im Schrifttum vertreten.¹⁾ Da also die Abrede der Parteien über die Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts der Form des § 313 BGB. bedurfte, so könnten an sich die Beklagten L. diese Bestellung aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung wieder rückgängig machen, weil es an einem rechtswirksamen Grundgeschäft fehlen würde (§§ 812, 821 BGB.). Es könnte aber demgegenüber in Frage kommen, ob nicht die Beklagten L. gewußt haben, daß für sie keine Verpflichtung zur Bestellung des Vorkaufsrechts bestand. Wäre das zu bejahen, wofür die Umstände sprechen, so würde der Bereicherungsanspruch schon nach § 814 BGB. entfallen.

Es besteht aber auch kein rechtliches Bedenken gegen die Erwägungen des Berufungsgerichts zu seinem zweiten Entscheidungsgrund, daß durch die Einigung und Eintragung der Mangel der Form des Grundgeschäfts geheilt sei. § 313 S. 2 BGB. bestimmt, daß ein ohne Beobachtung der gerichtlichen oder notariellen Form geschlossener Grundstücks-Übereignungsvertrag seinem ganzen Inhalt nach gültig wird, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen. Wenn man diese Vorschrift nach ihrem Wortlaut auch nicht unmittelbar auf die Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts anwenden wollte, so ist doch jedenfalls, wie der Berufungsrichter annimmt, eine entsprechende Anwendung geboten. In dieser Vorschrift kommt der Gedanke zum Ausdruck, daß, wenn eine Grundstücksübergabe in Frage steht, der dingliche Vertrag und die Eintragung die Mängel des schuldrechtlichen Übereignungsvertrags heilen und diesem Vertrag Rechtswirksamkeit verleihen. Eine solche Lage ist auch dann gegeben, wenn die Verpflichtung zur Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts formlos übernommen wird,

¹⁾ Vgl. Pfand BGB. Vorbem. vor § 1094 Nr. 3; Biermann Sachenrecht § 1094 U. 3a; Sörgel BGB. § 1094 U. 2; Enneccerus-Ripp-Wolff BGB. 22—26. Aufl. Bd. II, 1 S. 429ff.; Immerwahr in Fherings Jahrb. Bd. 42 S. 279ff. (292/293); Staubinger BGB. § 1094 U. 2a; Warneher BGB. § 1094 U. I.; Stillschweig in JW. 1925 S. 1113. Anderer Ansicht Obernied Reichsgrundbuchrecht 4. Aufl. Bd. I S. 711ff.; Turnau-Fösterer Liegenschaftsrecht § 1094 U. 4; Lewandowski in Gruch. Bd. 53 S. 595ff. D. E.

dann aber die Einigung in einer nach § 873 Abs. 2 BGB. bindenden Weise erfolgt und daraufhin das Recht eingetragen wird. Einigung und Eintragung stellen auch hier die Erfüllung des Verpflichtungsvertrags in seinem wesentlichen Punkte dar, und diese unter bestimmte Formerfordernisse gestellte und vom Gericht zum Abschluß gebrachte Erfüllung gibt dem darauf gerichteten schuldrechtlichen Vertrag die Rechtswirksamkeit.¹⁾ Was die Revision dagegen vorbringt, kann gegenüber dem maßgebenden Grundgedanken nicht durchgreifen. Insbesondere läßt sich gegen eine entsprechende Anwendung des § 313 S. 2 BGB. nicht der Umstand entscheidend verwerten, daß die Auflassung vor dem Grundbuchamt oder Notar zu erklären ist, die Einigung über die Bestellung des Vorkaufsrechts aber, wenn sie bindend sein soll, nur der im § 873 Abs. 2 BGB. vorgesehenen Form bedarf. Denn auch diese Form bietet eine gewisse Sicherheit dafür, daß die Einigung dem Willen der Beteiligten entspricht, und bildet die gesetzmäßige Unterlage für die Eintragung im Grundbuch. Findet das Gesetz eine für die Rechtswirksamkeit hinreichende Willigung des gesamten schuldrechtlichen Übereignungsvertrags schon in der gleichfalls rein formalen Auflassung, so muß das mindestens in demselben Maße von dem (gewöhnlich, so auch hier) ganz einfach auf Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts gerichteten schuldrechtlichen Vertrag und vom dinglichen Vertrag in Verbindung mit der Eintragung gelten. Hier ist die Bewilligung der Eintragung, offenbar mit Wissen und Willen des Klägers, von den Beklagten Q. unmittelbar dem Grundbuchamt erklärt worden. Darin ist nach Lage des Falls eine genügende bindende Einigung zu erblicken.

¹⁾ So auch Pland BGB. § 1094 N. 3; Biermann Sachenrecht § 1094 N. 3c; Enneccerus-Ripp-Wolff Lehrbuch Bb. II, 1 S. 429ffg.; Stillschweig a. a. O.; Fuchs a. a. O. § 1094 N. 3a; Staubinger BGB. § 1094 N. 2a; Warnerer a. a. O.