

13. Ist der Vorkaufsberechtigte an die Ausübung des Vorkaufsrechts gebunden, wenn der Vorkaufsverpflichtete die Erstreckung des Vorkaufs auf andere Sachen verlangt?

BGB. §§ 505, 508.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 21. Mai 1931 i. S. E. (Kl.) w. Frau Th.
(Bekl.). VI 584/30.

I. Landgericht Rostock.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 23. Juli 1926 verkaufte die Beklagte die ihr gehörenden, in D. gelegenen Grundstücke Flurbuch Nr. 522, 523 und 527 an den Kläger zum Preise von 35000 G.M.; zugleich wurde die Auflassung erklärt. Die beiden Grundstücke Nr. 523 und 527, welche teils als Zimmerplatz, teils als Wiese und Gartenland verwendet wurden, waren mit einem Vorkaufsrecht zugunsten der Stadtgemeinde D. belastet, das Grundstück Nr. 522, ein Zimmerplatz, dagegen nicht. Die vorkaufsberichtigte Gemeinde forderte sodann die Beklagte auf, durch Vorlegung des Kaufvertrags den Nachweis zu führen, welchen Erwerbspreis der Käufer einmal für das Grundstück Nr. 523 und sodann für das Grundstück Nr. 527 gezahlt habe. Die Beklagte erwiderte darauf, dies Verlangen sei unberechtigt, das Vorkaufsrecht dürfe nur für den gesamten Kaufgegenstand in Anspruch genommen werden. Die Stadtgemeinde verblieb jedoch bei ihrem Verlangen und begründete es damit, daß die drei Grundstücke keine wirtschaftliche Einheit bildeten. Darauf erklärten die Vertragsparteien in einer notariellen Verhandlung vom 17. Februar 1927, die drei Grundstücke seien als wirtschaftliche Einheit zu einem Gesamtpreise von 35000 RM. verkauft und der Kaufvertrag sei „für beide Parteien nur unter dieser Voraussetzung und dieser Bedingung“ abgeschlossen worden; sie erklärten weiter, der Wert der einzelnen Grundstücke würde für beide Parteien durch Abtrennung eines Grundstücks oder eines Teils der Grundstücke derart beeinträchtigt werden, daß der gesamte Kaufvertrag für sie alsdann kein Interesse mehr hätte und der Wert des verbleibenden Restgrundstücks in diesem Falle erheblich mehr als im Verhältnis der abgetrennten Flächen vermindert würde. Die Parteien gaben zugleich eine Erklärung darüber ab, in welcher Weise sich der Gesamtpreis auf die einzelnen Grundstücke im Stempel- und Kosteninteresse verteile. Die Stadtgemeinde übte darauf das Vorkaufsrecht in bezug auf das Grundstück Nr. 527 aus, während sie auf das Vorkaufsrecht wegen des Grundstücks Nr. 523 verzichtete. Die Beklagte verlangte, daß das Vorkaufsrecht auch auf die beiden anderen Grundstücke ausgedehnt werde. Das lehnte die Gemeinde ab.

Der Kläger hat nach seiner Darstellung an die Beklagte in der Folgezeit mehrere mit Fristsetzungen verbundene Aufforderungen gerichtet, über deren Inhalt nichts festgestellt ist, und ist schließlich vom Kaufvertrage zurückgetreten. Er verlangt jetzt die auf den

Vertrag bewirkten Leistungen zurück und erbietet sich zur Rückgabe der Grundstücke. Er unterlag in den beiden ersten Rechtszügen. Seine Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht führt zunächst folgendes aus: Aus den tatsächlichen Angaben beider Parteien ergebe sich, daß bei Ausübung des Vorkaufs wegen des Grundstücks Nr. 527 der Wert der übrigen Grundstücke nachteilig beeinflusst werden würde, die Trennung also nicht ohne Nachteil für die Beklagte erfolgen könne. Die Grundstücke seien zu einem Gesamtpreise verkauft worden. Damit seien die Voraussetzungen des § 508 BGB. gegeben. Die Beklagte habe danach verlangen können, daß die Stadtgemeinde sämtliche drei Grundstücke kaufe. Von dieser Befugnis habe die Beklagte Gebrauch gemacht. Die Ablehnung ihres Verlangens habe zur Folge, daß die Ausübung des beschränkten Vorkaufsrechts als nicht wirksam zu behandeln sei. Die Rechte des Klägers aus dem Kaufvertrage seien also durch die Erklärung der Stadtgemeinde nicht beeinträchtigt.

Die Revision stellt zur Nachprüfung, ob diese Rechtsauffassung den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches entspricht. Jedoch ist dem Berufungsgericht zu diesem Punkte im Ergebnis beizutreten. In § 508 BGB. werden zwei Fälle unterschieden. Zunächst wird der Fall geregelt, daß der Dritte den Gegenstand, auf den sich das Vorkaufsrecht bezieht, mit anderen Gegenständen zu einem Gesamtpreise gekauft hat; dann tritt keine Veränderung in bezug auf den Gegenstand des Vorkaufsrechts ein; vielmehr ordnet das Gesetz nur an, daß der Vorkaufsberechtigte dann einen verhältnismäßigen Teil des Gesamtpreises zu entrichten hat. Eine anderweitige Regelung lag in dem Falle nahe, wo eine Trennung der verkauften Sachen nicht ohne Nachteil für den verpflichteten Verkäufer erfolgen kann. Alsdann kann dieser verlangen, daß der Vorkauf auf alle Sachen erstreckt wird, die nicht ohne Nachteil für ihn getrennt werden können. Ist das Verlangen des Vorkaufsverpflichteten ausgesprochen worden, bevor das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist, so kann die Rechtslage nicht zweifelhaft sein; denn nach § 505 BGB. kommt der Vertrag zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufsverpflichteten mit der Ausübung des Vorkaufsrechts unter den Bedingungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat, und die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch Erklärung gegenüber

dem Verpflichteten (RGZ. Bd. 121 S. 137). Der Vorkaufsberechtigte hat in diesem Falle die Wahl, ob er trotz des vom Verpflichteten gestellten Verlangens das Vorkaufsrecht ausüben will oder nicht. Der Wortlaut des § 508 BGB. verschafft allerdings dann nicht ohne weiteres Klarheit über die Rechtslage, wenn der Kaufvertrag zwischen ihm und dem Vorkaufsberechtigten durch dessen Erklärung, daß er das Vorkaufsrecht ausübe, bereits zustande gekommen ist. Im Schrifttum wird die Auffassung vertreten, daß der Wortlaut des § 508 den Vorkaufsberechtigten zwingt, bei seiner Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts stehen zu bleiben und dieses auf die ihm nicht unterliegenden Gegenstände auszudehnen (Erläuterung von Pfand, Staudinger, Dertmann zu § 508 BGB). Dem ist nicht beizutreten. Bei der Schaffung der Vorschrift im Satz 2 des § 508 ging man von der Erwägung aus, man dürfe den Vorkaufsverpflichteten nicht dadurch in Schaden bringen, daß man ihn nötige, den mit dem Vorkaufsrecht belasteten Gegenstand dem Berechtigten zu einem verhältnismäßigen Preise zu überlassen, während er ohne diesen Gegenstand die anderen Gegenstände unter Umständen gar nicht oder nicht unter ebenso günstigen Bedingungen verkaufen könne (Prot. II S. 105). Dieser Ausgangspunkt läßt erkennen, daß der Gesetzgeber lediglich den Vorkaufsverpflichteten vor einem Schaden bewahren wollte, der ihm in solchem Falle entstehen kann, wenn das Vorkaufsrecht in beschränktem Umfange aufrechterhalten wird. Es fehlt aber jeder Anhalt dafür, daß man den Berechtigten zwingen wollte, bei der seinem Rechte entsprechenden Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts trotz der durch das Verlangen des Verpflichteten nach Ausdehnung dieses Rechts geschaffenen völlig veränderten Rechtslage stehen zu bleiben. Der aus § 508 Satz 2 zu entnehmende und in ihm, wenn auch nur unvollkommen und andeutungsweise, zum Ausdruck gekommene Gedanke ist also dieser: Der Vorkaufsverpflichtete ist zu dem Verlangen befugt, daß der Berechtigte das Vorkaufsrecht auf Gegenstände ausdehnt, die zwar nicht dem Vorkaufsrecht unterliegen, aber von den übrigen nicht ohne Nachteil für den Verpflichteten getrennt werden können; wird dieses Verlangen ausgesprochen, so erhält der Berechtigte wieder die völlige Freiheit der Entscheidung, ob er dem Verlangen des Verpflichteten nachkommen oder nunmehr die durch Ausübung des

Vorkaufrechts erworbenen Rechte mit den Pflichten aufgeben will. Es soll also infolge des Verlangens des Verpflichteten die frühere Rechtslage wiederhergestellt werden. Wenn das Gesetz von einem Verlangen nach Erstreckung des Vorkaufs auf andere Gegenstände spricht, so läßt das im Zusammenhang mit dem leitenden Gedanken des Gesetzgebers darauf schließen, daß der Rechtszustand mit dieser Willenserklärung des Verpflichteten noch nicht endgültig abgeschlossen sein, sondern durch eine Willenserklärung des Berechtigten seine Ergänzung finden soll. Sollte aber dem Berechtigten keine Wahl in bezug auf den Inhalt der Willenserklärung gelassen, er vielmehr gezwungen werden, diese Erklärung im Sinne der Ausdehnung des Vorkaufrechts auf andere Gegenstände abzugeben, so hätte es nahegelegen, eine entsprechende Folgerung ohne weiteres als unmittelbare gesetzliche Folge der nachteiligen Wirkung eines beschränkt ausgeübten Vorkaufrechts in Verbindung mit einer dahin gerichteten Erklärung des Verpflichteten auszusprechen. Eine andere als die hier angenommene Auslegung des Gesetzes hätte zur Folge, daß der Vorkaufsberechtigte in der Ausübung seines Rechts wesentlich beschränkt würde. Denn er hat kein Recht darauf, daß der Verpflichtete sein Verlangen nach Ausdehnung des Vorkaufrechts vor dessen Ausübung ausspreche. Er hat also mit der Gefahr zu rechnen, daß ein solches Verlangen noch erfolgt, nachdem er sein Vorkaufsrecht ausgeübt hat. Das würde ihn, wenn die Ausübung des Rechts im erweiterten Umfange seinen Belangen widerspricht, veranlassen müssen, trotz seines guten Rechts von der Ausübung ganz abzusehen, wiewohl die Möglichkeit besteht, daß der Verpflichtete von seinem Recht auf Ausdehnung keinen Gebrauch macht. Eine solche Einschränkung des Vorkaufrechts kann nicht dem Willen des Gesetzgebers entsprechen, der, wie dargelegt, nur den Verpflichteten gegen Nachteile schützen, nicht aber den Berechtigten schlechter stellen wollte. Das im Schrifttum geäußerte Bedenken, der durch die Erklärung des Vorkaufsberechtigten zustandegekommene Vertrag könne nicht durch einseitige Erklärung von seiner Seite wieder beseitigt werden, greift nicht durch. Denn in dem Verlangen des Verpflichteten gemäß § 508 BGB. liegt nach der hier vertretenen Auffassung einerseits der Antrag auf Erweiterung des zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten zustande gekommenen Vertrags und andererseits zugleich das bedingt ausgesprochene Einverständnis mit der Aufhebung des

Vertrags für den Fall der Ablehnung jenes Antrags. Im Ergebnis wie hier: Enneccerus-Lehmann Lehrbuch des bürgerl. Rechts, 11. Bearbeitung 1930, § 117 (§ 340) Bem. III 3; RGRKomm. Anm. 2 zu § 508 BGB.; Immerwahr in Iherings Jahrbuch 1899 S. 315, der einen Verzicht des Berechtigten nur dann für unzulässig hält, wenn der Verpflichtete bei der Anzeige des Verkaufs den Anspruch auf Mitübernahme nicht belasteter Gegenstände geltend macht.

Da im vorliegenden Falle die vorkaufsberechtigte Stadtgemeinde dem Verlangen der Beklagten nicht entsprechen wollte, war ihr Vorkaufsrecht für den jetzigen Verkaufsfall hinfällig geworden. Überdies war auch der Standpunkt der Gemeinde unberechtigt, daß sie befugt sei, von den beiden dem Vorkaufsrecht unterliegenden Grundstücken für die Ausübung des Rechts nur das eine auszuwählen, wiewohl der Verkauf durch einheitlichen Vertrag erfolgt war. Demnach ist die vom Kläger in erster Linie vertretene Auffassung gegenstandslos, er habe den Kaufvertrag nur unter der Bedingung geschlossen, daß das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werde. . . . (Es folgen Ausführungen darüber, daß die Entscheidungsgründe des Berufungsgerichts zu § 326 BGB. rechtlich zu beanstanden seien).