

51. 1. Kommt es, wenn ein Landlieferungsverband sein Vorkaufsrecht ausübt, soweit der damit geschlossene Kaufvertrag der Anwendung des § 419 BGB. zugänglich ist, für den subjektiven Tatbestand dieser Vorschrift auf das Wissen des Landlieferungsverbandes oder aber das des Siedlungsunternehmens an, für welches er von dem Vorkaufsrecht Gebrauch macht?

2. Besteht zu Gunsten des Vorkaufsberechtigten Vormerkungsschutz schon vor dem Zeitpunkt der behördlichen Genehmigung des Kaufvertrags, der das Vorkaufsrecht auslöst?

BGB. §§ 419, 883, 888, 1098. Reichsiedlungsgesetz v. 11. August 1919 (RGBl. S. 1429) — RSiedlG. — §§ 8, 14, 18. Bundesratsverordnung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken v. 15. März 1918 (RGBl. S. 123) § 1.

V. Zivilsenat. Urf. v. 28. April 1937 i. S. Landlieferungsverband f. M. (M.) w. Firma Nr. (Wefl.). V 296/36.

I. Landgericht Ulstom.

II. Oberlandesgericht Rostock.

Durch einen am 7. März 1934 notariell beurkundeten Vertrag verkaufte Fräulein L. ihr Landgut K. für 600 000 RM. an den Kaufmann Br. Gemäß § 14 des Vertrags wurde am 20. März 1934 für den Käufer eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Am 4. April 1934 wurde für die Beklagte, die aus einer vollstreckbaren Urkunde vom 14. Juli 1931 von der Verkäuferin 22 000 RM. für Lieferungen an Saatgetreide und Düngemitteln zu fordern hatte, eine Sicherungshypothek in dieser Höhe auf dem Gut eingetragen. Am 5. April 1934 genehmigte das Mecklenburgische Ministerium für Landwirtschaft, Domänen und Forsten den Vertrag vom 7. März 1934 gemäß der Verordnung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918. Gleichzeitig ersuchte das Ministerium den klagenden Landlieferungsverband, gemäß § 14 RSiedlG. das Vorkaufsrecht auszuüben, und zwar zu Gunsten der Niederdeutschen Siedlungsgesellschaft, die gemäß § 18 das. um Abnahme des Gutes und Zahlung des Erwerbspreises ersucht wurde. Mit zwei Schreiben vom 6. April 1934, die am nächsten Tage den Empfängern zugingen, erklärte der Kläger den Parteien des Vertrags vom 7. März 1934 gegenüber die Ausübung des Vorkaufsrechts mit dem Bemerken, daß die Niederdeutsche Siedlungsgesellschaft ihm gegenüber alle Käuferpflichten übernommen habe, die Befiedlung durchführen werde und zur Inbesitznahme des Gutes ermächtigt sei. Da Fräulein L. sich weigerte, dem Kläger freiwillig das Gut zu überlassen, kam es im Juli zwischen ihnen zu einem Prozeß. In diesem wurde die Verkäuferin vom Landgericht am 10. Januar 1935 verurteilt, dem Kläger das Gut herauszugeben und aufzulassen und seine Eintragung als neuer Eigentümer zu bewilligen. Die Berufung der Verkäuferin wurde vom Oberlandesgericht am 4. Mai 1935 durch Beschluß nach §§ 519, 519b ZPO. als unzulässig verworfen. Auf Grund des somit rechtskräftig gewordenen Urteils erfolgte am 26. Juni 1935 die Umschreibung des Grundstückseigentums auf den Kläger. Erst im Laufe des jetzt vorliegenden zweiten Rechtsstreits übereignete der Kläger das Gut durch Auflassung vom 8. November 1935 und Eintragung vom 14. Januar 1936 an die Niederdeutsche Siedlungsgesellschaft.

Mit der vorliegenden, im August 1935 angestregten Klage verlangt der Kläger nunmehr von der Beklagten die Zustimmung zur Löschung der für sie am 4. April 1934 eingetragenen Sicherungs-

hypothek von 22000 RM. Er stützt sein Klagerecht 1. auf die für Br. eingetragene Vormerkung vom 20. März 1934, 2. auf einen Brief des Rechtsberaters der Beklagten, Rechtsanwalts K. in W., vom 22. August 1934, 3. auf die gesetzlichen Vorschriften in den §§ 14, 8 RStiedlG., § 1098 Abs. 2 BGB.

Die Beklagte ist der Ansicht, daß die Klage unter keinem dieser drei rechtlichen Gesichtspunkte begründet sei. Hilfsweise verteidigt sie sich aber auch mit einem Zurückbehaltungsrecht wegen ihres Anspruchs gegen Fräulein L. auf Zahlung von 22000 RM.; sie meint, für diesen Anspruch hafte nach § 419 BGB. auch der Kläger, der mit dem Gute das Vermögen der Verkäuferin vertragsmäßig übernommen habe.

Der Kläger hält den § 419 BGB. bei dem gegebenen Sachverhalt nicht für anwendbar, erbietet sich hilfsweise aber auch zur Sicherheitsleistung nach § 273 Abs. 3 BGB., um die Ausübung eines der Beklagten etwa zustehenden Zurückbehaltungsrechts abzuwenden.

Das LG. hat nach dem Klageantrag erkannt. Es läßt den ersten Klagegrund offen, hält den zweiten nicht für gerechtfertigt, gibt aber dem dritten statt und lehnt die Anwendung des § 419 BGB. zu Gunsten der Beklagten ab. Das Oberlandesgericht hat zwar die Verurteilung der Beklagten zur Löschung ihrer Sicherungshypothek aufrechterhalten, die Vollstreckung aber von einer Sicherheitsleistung des Klägers in Höhe von 22000 RM. (Bürgen ausgeschlossen) abhängig gemacht. Es hält die beiden ersten Klagegründe nicht für gerechtfertigt. Dem dritten gibt es statt, hält aber die Heranziehung des § 419 BGB. zu Gunsten der Beklagten für geboten und läßt das danach ihr zugestandene Zurückbehaltungsrecht nur dem Sicherungserbieten des Klägers aus § 273 Abs. 3 BGB. weichen.

Der Kläger hat Revision eingelegt; er beantragt, das Urteil des Landgerichts wiederherzustellen. Die Beklagte hat Anschlußrevision eingelegt für den Fall, daß das angefochtene Urteil auf die Revision des Klägers aufgehoben werden sollte; für diesen Fall beantragt sie, die Klage völlig abzuweisen. Der Anschlußrevision wurde stattgegeben und die Klage abgewiesen.

Gründe:

I. Zur Revision des Klägers.

Mit Recht hat das Oberlandesgericht dem ersten Klagegrund den Erfolg schon deshalb versagt, weil die für Br. am 20. März 1934

eingetragene Auflassungsvormerkung zur Zeit der Klagerhebung bereits kraft Gesetzes (§ 9 Abs. 1 RSiedlG.) erloschen war. Hierauf ist die Revision denn auch nicht mehr zurückgekommen. Sie versucht aber dem zweiten Klagegrund mit Rechtserwägungen noch einmal aufzuhelfen. In dem Brief vom 22. August 1934 hatte Rechtsanwalt Kl. dem Kläger geschrieben, die Beklagte „werde, falls der Prozeß mit Fräulein L. zu deren Ungunsten entschieden werden sollte, selbstverständlich keine Schwierigkeiten wegen der Löschungsbewilligung machen“. Der Kläger glaubt diesem Schreiben eine selbständige, vertragliche Verpflichtungserklärung der Beklagten entnehmen zu können. Die Beklagte ist dieser Auffassung entgegengetreten. Sie hat dargelegt, daß sie bei der Absendung des Briefes, juristisch mangelhaft beraten, von dem erst später als irrig erkannten Glauben geleitet gewesen sei, sie sei gesetzlich löschungspflichtig, falls Fräulein L. das Gut dem Kläger überlassen müßte; nur dieser Rechtsansicht habe sie in jenem Briefe Ausdruck gegeben, aber keine von der Gesetzeslage unabhängige Vertragspflicht zur Löschung ihrer Sicherungshypothek übernehmen wollen; das habe auch der Kläger erkennen müssen und erkannt; übrigens sei Rechtsanwalt Kl. zur Abgabe einer Verpflichtungserklärung nicht bevollmächtigt gewesen. In Übereinstimmung mit dem Landgericht würdigt nun das Berufungsgericht den Brief vom 22. August 1934 dahin, daß er keine für die Beklagte bindende Verpflichtungserklärung zur Löschung der Sicherungshypothek enthalte. Es stellt fest, daß Rechtsanwalt Kl., dem Kläger erkennbar, eine solche von der Gesetzeslage unabhängige, lediglich noch vom Ausgang des Rechtsstreits mit Fräulein L. abhängige Verpflichtung zur Löschung nicht eingehen wollte. Daß eine solche Auslegung des Schreibens im Sinne der Darstellung der Beklagten denkgesetzlich unmöglich sei, kann der Revision nicht zugegeben werden. Im übrigen liegt diese Auslegung auf dem Revisionsangriffen unzugänglichen Gebiet der reinen Tatsachenwürdigung des Oberlandesgerichts.

Bei der Prüfung des dritten Klagegrundes, den das Berufungsgericht zu Gunsten des Klägers an sich für gerechtfertigt hält, gelangt es zur Bejahung der auf § 419 BGB. gestützten Einrede des Zurückbehaltungsrechts der Beklagten mit folgender Begründung: Das Vorkaufrecht nach den §§ 14, 8 RSiedlG. diene zwar dem öffentlichen Interesse, tue dies aber auf dem Wege des Privatrechts. Die Wir-

kungen des bürgerlich-rechtlichen Kaufvertrags, der durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zustande komme, richteten sich mithin nach dem bürgerlichen Recht. Stecke also in dem Kaufvertrag eine Vermögensübernahme im Sinne des § 419 BGB., so müsse auch die Schuldenhaftung des Erwerbers nach dieser Vorschrift Platz greifen. Der zwischen Fräulein L. und dem Kläger am 7. April 1934 geschlossene Kauf stelle nun aber eine Vermögensübernahme nach § 419 BGB. dar. Denn Fräulein L. habe sich durch die Hingabe des Landguts ihres ganzen oder doch nahezu ganzen Vermögens entäußert. Das habe auch der Geschäftsführer der Niederdeutschen Siedlungsgesellschaft erkannt. Ihm seien die Vermögensverhältnisse des Fräulein L. bekannt gewesen. Auf die entsprechende Kenntnis des ursprünglichen Käufers Dr. komme es nicht an. Aber auch die Kenntnis des Klägers sei gleichgültig. Denn der Kläger habe sein Vorkaufsrecht weder aus eigener Entschließung noch für eigene Rechnung, sondern auf Weisung des Ministeriums (Siedlungsamts) und für Rechnung der Niederdeutschen Siedlungsgesellschaft ausgeübt. Wirtschaftlich gesehen sei also diese Siedlungsgesellschaft die Käuferin des Gutes gewesen. Ihr Wunsch, das Gut zu erwerben und zu besiedeln, habe den Grund für die Ausübung des Vorkaufsrechts abgegeben. Auf ihr Wissen komme es daher auch für die Anwendung des § 419 BGB. an. Das erscheine um so berechtigter, als das Gut inzwischen während des Rechtsstreits vom Kläger an die Niederdeutsche Siedlungsgesellschaft übereignet worden sei und der Kläger den Kampf mit der Beklagten nur noch als prozeßrechtlicher Geschäftsführer für seine Rechtsnachfolgerin im Grundstücks Eigentum führe.

Diese Begründung hält der von der Revision erbetenen Nachprüfung nicht stand. Der Kläger hält den § 419 BGB. bei einem Kaufvertrag, der durch Ausübung des Vorkaufsrechts nach §§ 14, 8 RSiedlG. zustande gekommen ist, rechtsgrundsätzlich für unanwendbar. Er glaubt diese Ansicht auf die öffentlich-rechtliche Natur des Vorkaufsrechts, die Nichterwähnung des § 419 BGB. in § 8 Abs. 1 RSiedlG. und auf den Zweck des Siedlungsgesetzes stützen zu können. Dabei scheinen ihm Gedanken vorzuschweben, die an RGZ. Bd. 68 S. 216 und Bd. 130 S. 178 anklingen. Ob die insoweit vorgetragenen Rechtsbedenken der Revision begründet sind, kann jedoch im vorliegenden Falle ebenso auf sich beruhen wie die prozeßrechtlichen

Rügen, mit denen sich das Rechtsmittel des Klägers gegen die Feststellung wendet, daß er, objektiv betrachtet, mit dem Landgut das gesamte Vermögen des Fräulein L. übernommen habe. Denn auch wenn man mit dem Berufungsgericht davon ausgeht, daß § 419 BGB. grundsätzlich hier anwendbar und daß seine objektiven Voraussetzungen erfüllt seien, scheidet das angefochtene Urteil jedenfalls an der rechtsirrigen Behandlung des subjektiven Tatbestandes dieser Gesetzesvorschrift. Eine Vermögensübernahme nach § 419 BGB. setzt gerade dann, wenn sie in der Überlassung eines Grundstücks gefunden werden soll, voraus, daß „der Erwerber“ die Vermögensverhältnisse dessen kennt, von dem er sich das Vermögen in Gestalt des Grundstücks übertragen läßt (RGZ. Bd. 134 S. 125). „Erwerber“ war hier nun aber durch Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 14 RSiedlG. der Kläger, nicht die Niederdeutsche Siedlungsgesellschaft geworden. Er war nach dem Gesetz der Erwerbserwerbliche. Er hat sein Vorkaufsrecht geltend gemacht. Ihm ist denn auch das Gut übereignet worden. Er hat im Vorprozeß geklagt und gesiegt. Er verfolgt jetzt einen aus seinem Eigentum fließenden dinglichen Anspruch. Es geht nicht an, ihm nunmehr lediglich für die Anwendung des § 419 BGB. aus wirtschaftlichen Gründen die Erwerbserstellung abzusprechen. Für sein nach außen hin begründetes Rechtsverhältnis zu Fräulein L., auf das allein es für die Frage der Vermögensübernahme ankommt, sind seine Innenbeziehungen einerseits zu dem Ministerium (Siedlungsamt) und andererseits zu der Niederdeutschen Siedlungsgesellschaft, die das Gut in zweiter Hand erwerben sollte, ohne Bedeutung. Es ist rechtlich unmöglich, die beiden selbständigen Veräußerungsgeschäfte, die nun einmal zunächst nach §§ 14, 8 RSiedlG. zwischen Fräulein L. und dem Kläger, dann nach § 18 das. zwischen dem Kläger und der Niederdeutschen Siedlungsgesellschaft geschlossen worden sind, für die Betrachtung aus § 419 BGB. zusammenzufassen zu einem einheitlichen Vermögensübergang von Fräulein L. auf die Niederdeutsche Siedlungsgesellschaft. Eine solche rechtliche Behandlung verträgt der Tatbestand um so weniger, als § 419 BGB. gerade so wie § 812 das. eine unmittelbare Vermögensverschiebung verlangt (RGZ. Bd. 144 S. 219). Eine unmittelbare Vermögensverschiebung hat aber im vorliegenden Falle, wenn überhaupt, so doch nur zwischen Fräulein L. und dem Kläger stattgefunden. Nur aus der Person des Klägers, nicht aus der Person des Zweiterwerbers

heraus mußte daher der subjektive Tatbestand des § 419 BGB, d. h. die Kenntnis des Erwerbers von den Vermögensverhältnissen des Verkäufers, geprüft werden. Diese Prüfung fehlt bisher, ein Mangel, der zur Aufhebung des angefochtenen Urteils führen mußte. In der Revisionsinstanz ließ sich der Mangel einer tatsächlichen Feststellung darüber, was der Kläger von den Vermögensverhältnissen des Fräulein L. mußte, nicht beheben . . . (Wird näher dargelegt.)

II. Zur Anschlußrevision der Beklagten.

Dieses Rechtsmittel ist nur bedingt eingelegt. Die Zulässigkeit einer solchen nur bedingten Anschließung ist nicht zu beanstanden (RG. in JW. 1903 S. 315 Nr. 9; WarnRpr. 1912 Nr. 133). Die Bedingung ist, wie sich aus den Ausführungen zur Revision des Klägers ergibt, eingetreten. Die hiernach gebotene sachliche Nachprüfung des dritten Klagegrundes, den das Oberlandesgericht zu Gunsten des Klägers grundsätzlich hat durchdringen lassen, führt zur Abweisung der Klage.

Das Berufungsgericht hat zu Unrecht angenommen, daß die am 4. April 1934 eingetragene Sicherungshypothek der Beklagten dem durch § 8 Abs. 1 MSiedG., § 1098 Abs. 2 BGB. für den Kläger begründeten Vormerkungsschutz gemäß § 883 Abs. 2, § 888 BGB. weichen müsse. Nach § 1098 Abs. 2 hatte das Vorkaufsrecht des Klägers der Beklagten gegenüber die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des erst durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück des Fräulein L. Nach der Fassung des Gesetzes ließe sich nun wohl die Ansicht vertreten, daß der Vormerkungsschutz ebenso wie der vorgemerkte Anspruch erst durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entsteht, daß also dieser Schutz versagte gegenüber Dritten, die schon vor der tatsächlichen Ausübung des Vorkaufsrechts ein Recht an dem Grundstück erworben haben.¹⁾ Mit beachtlichen Gründen nimmt aber die herrschende Meinung im Schrifttum an, daß der Vormerkungsschutz nicht erst mit der tatsächlichen Ausübung des Vorkaufsrechts beginne, sondern zurückzuverlegen sei in den Zeitpunkt, wo die Möglichkeit zur Ausübung des Rechts besteht, d. h. in den Zeitpunkt des wirksamen Abschlusses eines den Vorkaufsfall be-

¹⁾ Vgl. Bland-Streder BGB. 5. Aufl. Bd. III, 1 § 1098 Anm. 3b a; *RRKomm.* BGB. 8. Aufl. Bd. 3 § 1098 Anm. 5.

gründenden Kaufvertrags.¹⁾ Im vorliegenden Rechtsstreit bedarf nun die Frage, ob schon der Eintritt des Vorkaufsfalls oder erst die Ausübung des Vorkaufsrechts den Vormerkungsschutz nach § 1098 Abs. 2 BGB. auslöst, keiner Entscheidung. Denn auch wenn man der dem Kläger günstigen herrschenden Ansicht folgt, muß ihm der Vormerkungsschutz gegenüber der Beklagten versagt bleiben.

In der Rechtsprechung des Reichsgerichts steht nämlich fest, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber einem Kaufvertrag, der einer Genehmigung nach der Verordnung vom 15. März 1918 bedarf, nicht schon vom Zeitpunkt der Beurkundung, sondern erst vom Augenblick der behördlichen Genehmigung des Kaufvertrags ab möglich ist (RGZ. Bd. 98 S. 47, Bd. 106 S. 320, Bd. 114 S. 158; JW. 1926 S. 2628 Nr. 11, 1927 S. 1516 Nr. 2). Das Vorkaufsrecht des Klägers konnte also nicht vor dem 5. April 1934 ausgeübt werden. Folglich bestand für ihn vor diesem Tage selbst bei der ihm günstigsten Auslegung des § 1098 Abs. 2 BGB. noch kein Vormerkungsschutz. Die Beklagte braucht daher ihre bereits am 4. April 1934 eingetragene Sicherungshypothek nicht löschen zu lassen. Die rückwirkende Kraft der behördlichen Genehmigung (vgl. RGZ. Bd. 123 S. 331, Bd. 125 S. 55) kann nicht dazu führen, den Vormerkungsschutz aus § 1098 Abs. 2 BGB. zurückzuverlegen in einen Zeitpunkt, in dem das Vorkaufsrecht noch nicht ausübbar, geschweige denn ausgeübt war. Eine solche Zurückverlegung läßt sich auch nicht rechtfertigen durch den Hinweis auf § 883 Abs. 1 Satz 2 BGB. Denn das Gesetz läßt den Vormerkungsschutz aus § 1098 Abs. 2 BGB. nach herrschender und richtiger Meinung²⁾ nicht etwa schon mit der Begründung des Vorkaufsrechts, sondern frühestens mit dem Eintritt des Vorkaufsfalls beginnen. Die Gegenansicht würde zu einer für den Rechtsverkehr unerträglichen Sperre des Grundbuchs aller mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücke führen. Die bloße Beurkundung eines zunächst schwebend unwirksamen Kaufvertrags genügt, wie bereits dargelegt ist, noch nicht zum Eintritt des Vorkaufsfalls und damit auch des Vormerkungs-

¹⁾ So z. B. RGKomm. z. BGB. a. a. D. auf S. 479; v. Staudinger BGB. 10. Aufl. Bd. III 2 § 1098 Anm. 3, 15; Pönfid-Wenzel MSiedlG. 3. Aufl. S. 148 zu § 1098; auch wohl Pland-Strecker a. a. D. Anm. 3 b § Abs. 3.

²⁾ Vgl. Pland-Strecker a. a. D. Anm. 3 b § Abs. 3 mit weiteren Schriftumsnachweisen.

schuzes. Zudem bleibt mindestens zweifelhaft, ob der schwebend unwirksame Vertrag bereits ein Rechtsverhältnis begründet, wie es nach RRG. Bd. 151 S. 75 für die Entstehung eines „künftigen“ Auflassungsanspruchs des Vorkaufsberechtigten erforderlich wäre.

Die Klage ist nach alledem unbegründet.