

35. Hat ein Gesetz, welches die Verbindlichkeit eines Kaufvertrages von der Beobachtung einer vorgeschriebenen Vertragsform abhängig macht, zur Folge, daß diese Vertragsform auch für den Abschluß eines ein Vorfaufßrecht einräumenden Vertrages zu erfordern ist?
Braunschweigisches Eigentumserwerbsgesetz vom 8. März 1878 §. 74.

III. Civilsenat. Ur. v. 5. Oktober 1886 i. S. Sch. (Rl.) w. L. (Bekl.)
Rep. III. 87/86.

- I. Landgericht Braunschweig.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Das braunschweigische Gesetz vom 8. März 1878, betreffend den Eigentumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, durch dessen Verletzung nach §. 10 der Kaiserl. Verordnung vom 28. September 1879 die Revision begründet wird, bestimmt in seinem §. 74:

„Verträge in Beziehung auf Eigentum oder dingliche Rechte an Grundstücken oder selbständige Gerechtigkeiten bedürfen, um einen rechtsgültigen persönlichen Anspruch im Wege der Klage oder Einrede zu erzeugen, nach wie vor der Verlautbarung vor Gericht oder vor Notar und Zeugen.“

Diese Bestimmung schreibt sich her aus dem §. 1 des Gesetzes, betreffend die Erwerbung dinglicher Rechte an Grundstücken, vom 19. März 1850, welcher lautet:

„Verträge über dingliche Rechte an Grundstücken oder Grundgerechtfamen sind nichtig, wenn sie nicht vor Gericht oder Notar und Zeugen aufgenommen und geschlossen sind, und erzeugen daher, soweit dies nicht der Fall ist, weder ein Recht der Klage noch der Einrede.“

Der Kläger hatte von der Beklagten ein Wohnhaus auf mehrere Jahre gemietet und in dem privatschriftlich abgeschlossenen Mietkontrakte sich für den Fall, daß die Beklagte das Haus während der Dauer der Mietzeit verkaufen werde, das Vorkaufsrecht ausbedungen. Nachdem darauf die Beklagte das Haus vor Ablauf der Mietzeit an einen Dritten verkauft hatte, stellte Kläger auf Grund seines Vorkaufsrechtes gegen sie Klage an mit dem Antrage, sie schuldig zu erkennen, ihn zum Eintritte in den abgeschlossenen Kaufvertrag an Stelle des Käufers zuzulassen, eventuell ihm eine Geldentschädigung zu gewähren. Die Klage wurde in den beiden Vorinstanzen abgewiesen auf Grund der Annahme, daß der dem Kläger das Vorkaufsrecht einräumende Vertrag der Parteien wegen Nichtbeobachtung der Formvorschrift des §. 74 unverbindlich sei. Die erste Instanz sah hierbei nur auf den Wortlaut des Gesetzes; sie nahm an, daß zwar das frühere Gesetz nach seinen Worten „Verträge über dingliche Rechte“ auf einen Vorkaufsvertrag nicht bezogen werden könne, daß aber das jetzige Gesetz durch die veränderte Fassung („in Beziehung auf“) eine weitergehende, auch den Vorkaufsvertrag betreffende Bedeutung erhalten habe. Die zweite Instanz war dagegen der Meinung, daß das jetzige Gesetz die frühere Bestimmung unverändert aufrechterhalten und mit seiner anderen Fassung höchstens eine bessere Klarstellung der Bedeutung derselben beabsichtigt habe; sie erkannte auch an, daß beide Gesetze vor allem die unmittelbar auf eine Veräußerung sich richtenden Verträge zu ihrem Gegenstande haben, und daß es als zweifelhaft erscheinen müsse, ob der Gesetzesausdruck auch auf die Vorkaufsverträge bezogen werden dürfe; sie führte dann aber, ausgehend von dem unter Bezugnahme auf Windscheid (Pandekten Bd. 2 §. 310) u. a. aufgestellten Rechtsgrundsätze, daß eine für einen Hauptvertrag getroffene Formvorschrift, welche die Gebundenheit der Kontrahenten von der Beobachtung der vorgeschriebenen Form abhängig mache, auch auf die Vorverträge (pacta de contrahendo) Anwendung zu leiden habe, weiter aus, daß hiernach auch der als ein pactum de contrahendo zu betrachtende Vorkaufsvertrag der die Verbindlichkeit des Kaufvertrages

bedingenden Formvorschrift unterliegen müsse, denn der Vorkaufsvertrag wolle den Promittenten in betreff eines künftig abzuschließenden Kaufvertrages im voraus wenigstens in der sehr wichtigen Hinsicht binden, daß derselbe, wenn er verkaufen wolle, nur an den Promissar verkaufen dürfe, man müsse aber annehmen, daß das Gesetz bei Nichtbeobachtung der vorgeschriebenen Form für jeden der beiden Kontrahenten jede Gebundenheit in betreff eines Kaufvertrages ausschließen wolle.

Das Urteil des Berufungsgerichtes wurde aufgehoben aus folgenden

Gründen:

... „Was zunächst den Wortlaut des Gesetzes anlangt, so mag es zwar als zweifelhaft erscheinen können, ob nicht unter den Worten des §. 74 „Verträge in Beziehung auf Eigentum oder dingliche Rechte“ allenfalls auch der ein Vorkaufsrecht an einem Grundstücke einräumende Vertrag mit verstanden werden kann, aber der §. 74 hat, wie sich nicht bloß aus seinen Motiven, sondern auch aus seinen unzweideutigen Worten („nach wie vor“) ergibt, und wie auch das Berufungsgericht annimmt, die Vorschrift des §. 1 des Gesetzes, betreffend die Erwerbung dinglicher Rechte an Grundstücken vom 19. März 1850 unverändert beibehalten wollen, und die Worte dieses älteren Gesetzes „Verträge über dingliche Rechte“ können nur von solchen Verträgen verstanden werden, welche unmittelbar die Veräußerung von Grundstücken oder die Bestellung dinglicher Rechte an Grundstücken zum Gegenstande haben, lassen sich daher auf Vorkaufsverträge nicht beziehen. Somit ist auch die Annahme ausgeschlossen, daß der jetzige §. 74 durch seinen Wortlaut die Vorkaufsverträge habe mitbetroffen wollen.

Es erübrigt also nur die Frage, ob ein Gesetz, welches die Gebundenheit der Kontrahenten eines Kaufvertrages von der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung desselben abhängig macht, rechtsgrundförmlich zur Folge hat, daß auch die Verbindlichkeit eines Vorkaufsvertrages als durch die Beobachtung dieser Form bedingt anzusehen ist. Diese Frage ist zu verneinen. Der Vorkaufsvertrag läßt nicht bloß den einen Kontrahenten noch ungebunden, sondern er überläßt es auch dem freien Belieben des anderen Kontrahenten, ob er überhaupt verkaufen und für welchen Preis und unter welchen Bedingungen er

sich zu einem etwaigen Verkaufe bereit finden lassen will. Die einzige Verpflichtung, welche er übernimmt, besteht darin, daß, wenn er demnächst einem Dritten verkaufen will, er vor Abschluß dieses Kaufes die Sache zu denselben Bedingungen, zu welchen er bereit ist, sie dem Dritten zu verkaufen, seinem Mitkontrahenten zum Kaufe anbieten muß. Kommt es in Folge dieser Verpflichtung demnächst zu einem Kaufabschlusse zwischen ihm und seinem jetzigen Mitkontrahenten, so ist der nunmehr von ihnen in der gehörigen Form vorzunehmenden Festsetzung des Inhaltes dieses Vertrages durch den Inhalt ihres Vorkaufsvertrages in keiner Weise vorgegriffen. Wenn der Promittent durch einen von ihm vertragswidrig vorgenommenen Verkauf an einen Dritten das Vorkaufsrecht seines Mitkontrahenten verletzt, so sind die Bedingungen, zu welchen er dem letzteren hätte verkaufen müssen, durch den Inhalt des zwischen ihm und dem Dritten abgeschlossenen Vertrages, der nur unter Beobachtung der vorgeschriebenen Form gültig hat zustande kommen können, gegeben. Von einer im voraus verabredeten Gebundenheit des einen oder anderen Kontrahenten an einen demnächst unter ihnen eventuell abzuschließenden Kaufvertrag kann so lange nicht die Rede sein, als über den Inhalt dieses etwaigen künftigen Vertrages unter ihnen noch nichts verabredet ist, und da der Vorkaufsvertrag hierüber nichts zu enthalten hat, so kann auch die Konsequenz der Gesetzesvorschrift, welche die Verbindlichkeit eines Kaufvertrages an eine förmliche Abfassung desselben knüpft, nicht dahin führen, daß dieses Formerfordernis auch für den Vorkaufsvertrag zu gelten habe.

Wenn das Berufungsgericht sich in seinen Gründen auch noch auf eine frühere Judikatur bezieht, nach welcher die Vorschrift, daß ein Bauerngut nur mit obrigkeitlicher Genehmigung gültig veräußert werden konnte, auch die Ungültigkeit der ohne solche Genehmigung vereinbarten Einräumung eines Vorkaufsrechtes an einem Bauerngute nach sich zu ziehen hatte, so verkennt dasselbe, daß ein solches Gesetz nicht eine Formvorschrift, sondern eine Beschränkung der Dispositionsfreiheit zu seinem Gegenstande hatte." . . .