

79. Kann nach badischem Rechte derjenige, welcher sich ein Vorkaufsrecht auf eine Liegenschaft versprochen ließ, dann, wenn der das Vorkaufsrecht Zusagende über die Liegenschaft unter Nichtachtung des Vorkaufsrechtes einen Kaufvertrag abgeschlossen hat, der Käufer aber noch nicht im Grundbuche als Eigentümer eingetragen ist, die Erfüllung des Vorkaufsrechtes mittels Übertragung der Liegenschaft an ihn (den Vorkaufsberechtigten) verlangen oder nur Entschädigung wegen Nichterfüllung begehren?

II. Civilsenat. Urth. v. 25. November 1890 i. S. F. (Kl.) w.
B. u. M. (Bekl.) Rep. II. 187/90.

I. Landgericht Mannheim.

II. Oberlandesgericht Karlsruhe.

Aus den Gründen:

„Das angefochtene Urtheil des Oberlandesgerichtes konnte nicht aufrechterhalten werden.

Daselbe verkennt die Folgen, welche für die Wirksamkeit des von F. behaupteten Vorkaufsrechtes der Umstand hat, daß der am 23. März 1889 von B. mit M. über das Haus B.'s abgeschlossene Kaufvertrag noch nicht zum Grundbuche eingetragen ist.

Zufolge L.R.S. 1583 a und §. 25 des II. Einführungsabittes zum badischen Landrechte gilt, wenngleich im Verhältnisse zwischen dem Verkäufer und dem Käufer schon der Abschluß des Kaufvertrages seine rechtlichen Folgen äußert, trotz Abschlusses eines Kaufvertrages, Dritten gegenüber der Verkäufer einer Liegenschaft noch so lange als Eigentümer, als er — der Verkäufer — noch im Grund-

buche als Eigentümer eingetragen ist. Er kann daher, solange derjenige, an welchen er die Liegenschaft verkauft hat, noch nicht im Grundbuche als Eigentümer eingetragen ist, trotz jenes Abschlusses eines Kaufvertrages über die Liegenschaft noch mit einer anderen Person einen Kaufvertrag abschließen, und kann diese andere Person zum Grundbuche als Eigentümer eingetragen werden, und kann aus dem Umstande, daß er über dieselbe, wie erwähnt, bereits vorher einen Kaufvertrag abgeschlossen hat, nicht die Folgerung abgeleitet werden, es sei ein nach L.R.G. 1599 ungültiger Verkauf über eine fremde Sache abgeschlossen worden.

Es bildet deshalb für einen auf Erfüllung eines Vorkaufsrechtes gerichteten Anspruch nicht schon die Thatfache, daß trotz des zugesagten Vorkaufsrechtes der daselbe Zusagende einen definitiven Kaufvertrag über die den Gegenstand des Vorkaufsrechtes bildende Liegenschaft abgeschlossen hat, eine rechtliche Unmöglichkeit und damit ein rechtliches Hindernis für jenen Anspruch auf Erfüllung. Der Inhalt des Vorkaufsrechtes besteht nämlich nicht etwa bloß in einer obligatio des dasselbe Zusagenden dahin, dem Vorkaufsberechtigten vor definitivem Abschlusse eines Kaufvertrages mit einer anderen Person die Sache unter den gleichen Bedingungen, unter welchen ein Anderer sie kaufen, und unter welchen der das Vorkaufsrecht Zusagende sie diesem käuflich überlassen will zum Kaufe anzubieten, sondern auch dahin, solange der das Vorkaufsrecht Zusagende hierzu noch in der rechtlichen Lage ist, die, falls der Vorkaufsberechtigte von seinem Rechte, mit Vorrecht vor jenem Kauflustigen unter gleichen Bedingungen einen Kauf abzuschließen, Gebrauch macht, aus dem Versprechen käuflicher Überlassung sich ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen. Da nun aber nach dem vorhin Gesagten die rechtliche Möglichkeit zur käuflichen Überlassung der Liegenschaft an den Vorkaufsberechtigten und zur Erfüllung der aus einer solchen käuflichen Überlassung erwachsenden Verbindlichkeiten, worunter auch jene der Gewährung des Eintrages zum Grundbuche an den das Vorkaufsrecht ausübenden Vorkaufsberechtigten, noch vorhanden ist, solange der mit einem Anderen abgeschlossene Kauf noch nicht zum Grundbuche eingetragen ist, so besteht auch so lange noch die rechtliche Möglichkeit der Erfüllung der dem Vorkaufsberechtigten gegenüber übernommenen Verpflichtungen, und ist daher

der Vorkaufsberechtigte noch nicht lediglich darauf angewiesen, den das Vorkaufsrecht Zusagenden auf Entschädigung wegen Nichterfüllung in Anspruch zu nehmen.

Die in dem Urteile des II. Senates des Reichsgerichtes vom 8. Oktober 1889 i. S. W. v. L. Rep. II. 176/89,

vgl. Buchelt, Zeitschr. für franz. Civilrecht Bd. 21 S. 31 flg., aufgestellten Erwägungen können nicht für ein anderes Ergebnis angerufen werden. Dieses Urteil hatte einen Fall zum Gegenstande, wo zur Zeit der Erfüllungsklage des Vorkaufsberechtigten der von dem das Vorkaufsrecht Zusagenden mit einem Anderen abgeschlossene Verkauf bereits zum Grundbuche eingetragen war, und das Urteil des Reichsgerichtes beruht darauf, daß das Vorkaufsrecht nicht auch die Verpflichtung für den dasselbe Zusagenden enthalte, die Liegenschaft, deren Verkauf bereits zum Grundbuche eingetragen worden, wieder zu erwerben und alsdann dem Vorkaufsberechtigten käuflich zu überlassen.“