

40. Gehört beim dinglichen Vorkaufsrechte die für die Mitteilung des mit einem Dritten abgeschlossenen Kaufes an den Vorkaufsberechtigten durch ein früheres Gesetz vorgeschriebene Form im Sinne des Art. 184 Einf.-Ges. zum B.G.B. zu dem vom Veräußerer zu erfüllenden Inhalte des Rechts?

Einf.-Ges. zum B.G.B. Artt. 184, 189.

Preuß. A.L.R. I. 20 § 611.

V. Zivilsenat. Ur. v. 18. Mai 1904 i. S. R. (Rl.) w. B. (Bekl.),
Rep. V. 511/03.

I. Landgericht Breslau.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die vorstehende Frage ist vom Reichsgericht bejaht worden aus folgenden

Gründen:

„Der Revision war der Erfolg zu versagen. Das dem Beklagten eingeräumte Vorkaufsrecht ist im Grundbuche mit der Maßgabe eingetragen, daß er sich auf die Bekanntmachung des mit einem Dritten

geschlossenen Kaufvertrags binnen zehn Tagen zu erklären habe. Da die Eintragung vor dem 1. Januar 1900 erfolgt ist, und da in § 611 preuß. A.L.R. I. 20 in allen Fällen, wo ein Vorkaufsrecht die Eigenschaft eines dinglichen Rechts hat, die Bekanntmachung von dem Abschlusse des Kaufes an den Vorkaufsberechtigten gerichtlich oder notariell geschehen muß, so hat der Berufungsrichter angenommen, daß wegen der Nichtbeobachtung dieser Form bei der klägerischen Mitteilung von dem Kaufabschlusse das Vorkaufsrecht des Beklagten seiner nicht rechtzeitigen Ausübung ungeachtet nicht erloschen, und die Klage unbegründet sei, soweit sie hierauf sich stützt. Der hiergegen aus dem Grunde erhobene Revisionsangriff, daß die Form der Mitteilung an den Vorkaufsberechtigten nicht den Inhalt, sondern die Aufhebung des Vorkaufsrechts betreffe, weshalb für sie nach den Artt. 184. 189 Einf.-Ges. zum B.G.B. seit dem 1. Januar 1900 nicht das frühere Recht, sondern die §§ 1098. 510 B.G.B. maßgebend seien, ist ungerechtfertigt. Mit dem Berufungsrichter ist vielmehr davon auszugehen, daß die Voraussetzungen für die Aufhebung eines vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs begründeten dinglichen Vorkaufsrechts als zu dessen Inhalte gehörig nach dem zur Zeit seiner Entstehung geltenden Gesetze zu beurteilen sind. Bei dem durch Vertrag begründeten Vorkaufsrechte bildet die Benachrichtigung des Vorkaufsberechtigten von dem Inhalte des mit dem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrages sowohl nach § 608 preuß. A.L.R. I. 20 wie nach § 510 B.G.B. eine Obliegenheit des Verkäufers; die während des Bestehens des Vorkaufsvertrages zu erfüllen ist. Ihr kann nur dadurch genügt werden, daß die Benachrichtigung in der Form geschieht, auf welche der Vorkaufsberechtigte bei der Begründung seines Rechtes Anspruch erhielt, so daß der Verkäufer zur Benachrichtigung des Vorkaufsberechtigten von dem Kaufabschlusse in der Form verpflichtet ist, welche bei der Begründung des Vorkaufsrechtes durch den Vorkaufsvertrag bestimmt oder durch Gesetz vorgeschrieben war. Durch die Benachrichtigung von seiten des Verkäufers wird auch nicht das Vorkaufsrecht aufgehoben; es wird durch sie vielmehr nur die für die Ausübung des Vorkaufsrechtes dem Vorkaufsberechtigten durch den Vertrag oder durch Gesetz vorgeschriebene Ausschlußfrist in Gang gesetzt. Nur durch diesen kann alsdann die Aufhebung des Vorkaufsrechtes erfolgen, indem er die Ausschlußfrist unbenutzt verstreichen läßt. Sowohl aus

letzterem Umstande, wie auch weil der Verkäufer während des Bestehens des Vertrages zur formgerechten Benachrichtigung des Vorkaufsberechtigten von dem Kaufabschlusse verpflichtet ist, um diesem die Ausübung seines Vorkaufsrechtes zu ermöglichen, gehört die Benachrichtigungspflicht und ihre formgerechte Erfüllung zum Inhalte des Vorkaufsrechtes. Daß es sich bei ihr nur um die Aufhebung des Vorkaufsrechtes handele, läßt sich schon deshalb nicht sagen, weil der Vorkaufsberechtigte bis zum Ablaufe der Auschlussfrist sein Vorkaufsrecht ausüben kann. ¶

Von den Parteien war bei der Begründung des hier streitigen Vorkaufsrechtes nach dem in das Grundbuch eingetragenen Vermerk eine Bestimmung über die Form der Benachrichtigung von dem Abschluß eines Kaufes nicht getroffen worden, so daß der Inhalt des Vorkaufsvertrages in dieser Beziehung durch den § 611 preuß. A.L.R. I. 20 zu ergänzen ist, der bestimmt, was unter einer Bekanntmachung des Kaufabschlusses zu verstehen sei. Daß diese gesetzliche Vorschrift über die Form der Bekanntmachung, ebenso wie eine vertragliche Bestimmung, zum Inhalte des Vorkaufsrechtes gehört, wäre zweifellos, wenn die Parteien sie ihrem Wortlaute nach in den Vorkaufsvertrag übernommen hätten. Bei dem Charakter dieser Vorschrift wird jedoch deren Bedeutung nicht dadurch geändert, daß die Parteien in ihrem Vertrage die Bezugnahme auf sie unterlassen haben. Sie durften darauf rechnen, daß infolge dieser Unterlassung die gesetzliche Vorschrift bei der Bekanntmachung zu beobachten sei. Daß die Formvorschrift des § 611 a. a. O. in dem Bürgerlichen Gesetzbuch nicht beibehalten worden ist, läßt die Verpflichtung der Klägerin unberührt, die nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs notwendig gewordene Benachrichtigung des Beklagten von dem Abschluß eines Kaufvertrages in der Form zu bewirken, welche bei dem Vorkaufsrechtsvertrag durch das frühere Gesetz vorgeesehen war und Inhalt des Vorkaufsrechtes geworden ist. Auch von der Literatur werden zu dem durch den Art. 184 Einf.-Ges. zum B.G.B. aufrecht erhaltenen Inhalt eines Vorkaufsrechtes die Voraussetzungen, unter denen das Vorkaufsrecht eintritt, sowie die Formen seiner Ausübung gerechnet, wie die Bemerkungen von Niedner, Kommentar zum Einf.-Ges. 2. Aufl. S. 378 Abs. 1, Pland, Kommentar Bd. 6 S. 274 Abs. 2, Habicht, Einwirkung 3. Aufl. S. 250 Nr. 4, annehmen lassen.“ . . .