

63. Ist die Zulässigkeit der Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des aus einem Wiederkaufsrecht herzuleitenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums davon abhängig, daß zuvor der Verkäufer die Erklärung, das Wiederkaufsrecht auszuüben, abgegeben hat?

B.G.B. §§ 497, 883.

V. Zivilsenat. Ur. v. 17. Oktober 1908 i. S. N. & S. (Bell.) w.  
Graf v. A. (Pl.). Rep. V. 194/08.

I. Landgericht Magdeburg.

II. Oberlandesgericht Raumburg a. S.

Der Kläger hatte im Jahre 1901 ein zu seinem Rittergute N. gehöriges Kalkwerk an die Firma L. & M. verpachtet und gleichzeitig dieser Firma die Grundstücke L. Bb. 3 Bl. 74 des Grundbuchs unter Vorbehalt des Wiederkaufsrechts für den Fall der Aufhebung des Pachtverhältnisses aufgelassen. Zur Sicherung des Rechts auf Rückauflassung für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts war eine Vormerkung eingetragen worden. Die Firma L. & M. belastete demnächst die Grundstücke mit einer für die Beklagte eingetragenen Hypothek von 33000 M. Im Jahre 1906 erwarb der Kläger auf Grund des von ihm inzwischen ausgeübten Wiederkaufsrechts die Grundstücke zurück. Er klagte nunmehr gemäß § 883 B.G.B. gegen die Beklagte auf Bewilligung der Löschung der erwähnten Hypothek und erfrift in beiden Vorinstanzen ein obstiegenes Urteil. Auch die Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen, aus folgenden

Gründen:

„Die Entscheidung des Rechtsstreits in gegenwärtiger Instanz hängt . . . ausschließlich von der Beantwortung der Frage ab, ob die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 B.G.B. zur Sicherung des aus einem Wiederkaufsrecht hergeleiteten Anspruchs auf Rückauflassung eines veräußerten Grundstücks erfolgen darf, bevor der Berechtigte die Erklärung, daß er das Wiederkaufsrecht ausübe, abgegeben hat. Mit dem Berufungsrichter war die Frage zu bejahen. Nach § 497 Abs. 1 B.G.B. hat die Ausübung des Wiederkaufsrechts nicht etwa die Bedeutung, daß dadurch derjenige, gegen den sich das Recht richtet, verpflichtet wird, mit dem Berechtigten einen Rückverkaufsvertrag über die den Gegenstand des Wiederkaufs bildende Sache abzuschließen; vielmehr entsteht schon durch die Einräumung des Wiederkaufsrechts selbst ein auf Rückübertragung des Eigentums gerichtetes bedingtes Rechtsverhältnis zwischen den Vertragsschließenden, kraft dessen der Berechtigte bei Eintritt der Bedingung — Erklärung, das Wiederkaufsrecht auszuüben — die Eigentumsrückgewähr verlangen darf. Allerdings ist die Bedingung, da es lediglich vom

Belieben des Wiederkäufers abhängt, ob er von seinem Recht Gebrauch machen will oder nicht, eine reine Potestativbedingung. Ihre Zulässigkeit kann indessen mit Rücksicht darauf, daß bei ihr ein Recht, nicht eine Verpflichtung in Abhängigkeit von dem reinen Willen gesetzt ist, einem Bedenken nicht unterliegen.

Vgl. das Urteil des erkennenden Senats vom 5. November 1907, Entsch. Bd. 67 S. 45.

Bedarf es aber nicht erst eines neuen Vertrages, um dem Wiederkaufsberechtigten den Anspruch auf Wiedereinräumung des Eigentums an der Sache zu verschaffen, so steht der Umstand, daß der Berechtigte sein Recht noch nicht ausgeübt hat, beim Wiederkauf der grundbuchmäßigen Sicherung des Rechts ebensowenig entgegen, wie dies beim Vorkauf der Fall ist. Hinsichtlich des Vorkaufs hat der erkennende Senat in dem angeführten Urteil ausgesprochen, daß der Vorkaufsberechtigte sein Recht als ein doppelt — durch Verkauf der Sache von seiten des Verpflichteten an einen Dritten, und durch die Abgabe der Vorkaufsausübungserklärung von seiten des Berechtigten — bedingtes Recht auf Eigentumserwerb unmittelbar mit dem Abschluß des Vorkaufsvertrages erwirbt. Hieraus rechtfertigt sich gleichmäßig für das Wiederkaufsrecht, wie für das Vorkaufsrecht die Zulassung der Sicherungsvormerkung des § 883 B.G.B. Auf diese Notwendigkeit einer gleichen Behandlung beider Rechtsinstitute hat schon das erwähnte Reichsgerichtsurteil hingewiesen. Völlig belanglos ist dabei, daß, weil das Vorkaufsrecht — anders als das Wiederkaufsrecht — zugleich als dingliches Recht begründet werden kann, bei ihm auch aus diesem Gesichtspunkte die Anwendbarkeit des § 883 B.G.B. sich herleiten läßt.“ . . .