

26. Ist der Käufer eines Grundstücks, der sich in dem notariellen Kaufvertrage mit dem Verkäufer über die Belastung des Kaufgrundstücks mit einem dinglichen Vorkaufsrechte für diesen geeinigt hat, hieran gebunden? Wird die Einigung dadurch, daß der Käufer durch Auflassung und Eintragung das Grundstück erwirbt, wirksam, obgleich er mit dem Verkäufer bei der Auflassung über den Inhalt des Vorkaufsrechts nicht mehr einig war?

BGB. §§ 873, 185.

V. Zivilsenat. Ur. v. 30. September 1911 i. S. Spolka Rolnikow Parcelacyjna (Bekl.) w. preuß. Fiskus (Kl.). Rep. V. 127/11.

I. Landgericht Bromberg.

II. Oberlandesgericht Posen.

Durch notariellen Vertrag vom 13. Dezember 1905 verkaufte die Beklagte ihr Rittergut P. an den Eigentümer K. In § 6 des Vertrags räumte der Käufer der Verkäuferin „für die Dauer ihres Bestehens . . . ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle“ ein, indem er die Eintragung dieses Vorkaufsrechts im Grundbuche bewilligte und beantragte. Bei der Auflassung am 28. Dezember 1905 erklärte K. nach Inhalt der Auflassungsverhandlung auf die Einwilligung der Vertreter der Beklagten, ihn als Eigentümer des Grundstücks einzutragen, er beantrage die Eintragung der Eigentumsänderung, des Vorkaufsrechts, des Restkaufgeldes nach Maßgabe des Kaufvertrages und nachstehender nachträglicher Vereinbarungen, sowie des Miteigentums seiner Ehefrau. Es folgen die „nachträglichen Vereinbarungen“, die sich indes nur auf die Restkaufgeldhypothek beziehen, und dann heißt es wörtlich: „Schließlich bemerke ich, K., daß bezüglich des § 6 des Vertrags vom 13. Dezember 1905 zwischen der Verkäuferin und mir Differenzen bestehen, sodas ich die Auffassung der Verkäuferin über den Inhalt dieses Paragraphen nicht teile, trotzdem aber die Auflassung entgegennehmen will.“ Am 8. Januar 1906 erfolgte die Eintragung K.'s und seiner gütergemeinschaftlichen Ehefrau als Eigentümer und gleichzeitig in Abteilung II des Grundbuchblattes folgende weitere Eintragung: „Vorkaufsrecht für die Spolka Rolnikow Parcelacyjna . . . den der-

zeitigen Eigentümern gegenüber in Gemäßheit des § 6 des notariellen Kaufvertrages vom 13. Dezember 1905“ Durch Vertrag vom 15. Oktober 1906 verkauften die K.'schen Eheleute das Gut weiter an den Kläger, der auf Grund der Auflassung vom 20. Oktober 1906 auch als Eigentümer eingetragen wurde.

Der Kläger hat mit dem Antrage geklagt, die Beklagte zu verurteilen, in die Löschung des auf dem bezeichneten Grundstücke für sie eingetragenen Vorkaufsrechts zu willigen. Er machte unter anderem geltend: die Eintragung sei mangels der erforderlichen Einigung der Beklagten und der K.'schen Eheleute über den Inhalt des einzutragenden Rechts nichtig. Jedenfalls aber beziehe sich das Vorkaufsrecht nach der Fassung des Eintragungsvermerks und nach der Absicht des Grundbuchrichters nur auf einen Verkaufsfall. Der Beklagten sei ein Vorkaufsrecht auch nur in dieser Beschränkung eingeräumt worden. Die entgegenstehende Fassung des § 6 des Kaufvertrags widerspreche den Vereinbarungen der Vertragsheile.

Die Beklagte trat den An- und Ausführungen des Klägers entgegen und verband mit dem Antrag auf Abweisung der Klage widerklagend den Antrag, den Kläger zu verurteilen, anzuerkennen, daß das für sie auf dem bezeichneten Grundstück eingetragene Vorkaufsrecht auch für alle künftigen Veräußerungen Geltung hat.

Das Landgericht hat die Beklagte nach dem Klageantrage verurteilt und die Widerklage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Auf deren Revision wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Klage abgewiesen, sowie nach dem vorerwähnten Antrag der Widerklage erkannt.

Aus den Gründen:

„Die der Beklagten günstige, von der Revision nicht beanstandete Annahme des Berufungsgerichts, daß für jene auf dem Rittergute B. ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle eingetragen stehe, läßt keinen, jedenfalls keinen nach § 559 B.D. von Amts wegen zu berücksichtigenden Rechtsirrtum erkennen; sie ist insbesondere mit dem vom Berufungsgericht eingehend erörterten Wortlaut des Eintragungsvermerks wohl vereinbar. Ebensovienig zu beanstanden sind die sich auf dem Gebiet des Tatsächlichen bewegenden Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht auf Grund des Ergebnisses der Beweisaufnahme die Behauptung des Klägers zurückweist, die Fassung des

in der Eintragung in bezug genommenen § 6 des Kaufvertrags beruhe auf einem Versehen; es sei vor und bei Abschluß des Vertrags allseitig ausgesprochen worden, daß nur ein auf einen Verkaufsfall bezüglicher, allein auf die Person R.'s und seiner Frau beschränktes Vorkaufsrecht begründet werden solle. Dem in § 6 enthaltenen Abkommen mißt das Berufungsgericht aber „bestenfalls“ nur „persönliche Wirkung“ bei; die Bedeutung einer „sachenrechtlich und dinglich vollwirksamen Einigung im Sinne des § 873 BGB.“ versagt es ihm deshalb, weil an der „ganzen sogenannten Einigung“ beteiligt gewesen seien einerseits der Käufer, der das Grundstück erst später durch Auflassung erwarb, andererseits die Verkäuferin, auf deren Namen es damals noch eingetragen stand. Eine solche Einigung eines noch nicht Berechtigten mit einem anderen habe — so führt es weiter aus — Gültigkeit nur im Wege der Konvaleszenz erlangen können, und dies wäre an sich möglich gewesen, als der Käufer R. das Grundstück durch Auflassung und Eintragung erwarb.

Im Zusammenhang lassen sich diese Ausführungen nur dahin verstehen, daß § 6 des Kaufvertrags nicht nur eine Vereinbarung der Vertragsteile über Begründung einer persönlichen Verpflichtung des Käufers R. zur Bestellung des Vorkaufsrechts, sondern auch schon die unmittelbar auf die Begründung des dinglichen Rechts gerichtete Einigung zwischen R. und der Beklagten ergebe, die aber aus dem angegebenen Grunde der vollen Wirksamkeit ermangele und diese nur durch Konvaleszenz habe erlangen können. In der Tat weist die in § 6 enthaltene, von der Beklagten als dem anderen Vertragsteile durch Genehmigung und Vollziehung der notariellen Verhandlung angenommene Erklärung R.'s, er „räume der Verkäuferin ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein“, um so mehr auf eine unmittelbar auf die Begründung dieses dinglichen Rechts gerichtete Einigung hin, als die von R. in unmittelbarem Anschluß daran bewilligte und beantragte „Eintragung dieses Vorkaufsrechts im Grundbuche“ nach § 873 Abs. 1 BGB. nur in Verbindung mit einer solchen Einigung zur Entstehung des dinglichen Rechts führen konnte. Mit Recht versagt auch das Berufungsgericht der Einigung und der in derselben enthaltenen Verfügung über das Kaufgrundstück die Wirksamkeit oder Vollwirksamkeit um deswillen, weil R. damals mangels Auflassung und Eintragung noch nicht Eigentümer

des zu belastenden Grundstücks war. „Berechtigter“ im Sinne des § 873 Abs. 1 ist derjenige, welcher zu der betreffenden Verfügung berechtigt ist, und dies ist da, wo es sich, wie hier, um die Belastung eines Grundstücks mit einem Rechte handelt, nur der Grundstückseigentümer. Mit Recht ferner erörtert das Berufungsgericht die Möglichkeit einer sogenannten Konvaleszenz, eines nachträglichen Wirksamwerdens der von Hause aus unwirksamen Einigung, und zwar unter Zugrundelegung des 2. Absatzes des § 185 BGB. Die Ausführungen aber, mit denen es auf dieser Grundlage die Annahme, daß die in § 6 des Kaufvertrages enthaltene Einigung wirksam geworden sei, ablehnt, müssen, wenn schon in dieser Hinsicht die Revision den entscheidenden Punkt nicht getroffen hat, für rechtsirrig erachtet werden.

Der Umstand, daß R. zur Zeit des Kaufabschlusses zur Belastung des Kaufgrundstücks noch nicht berechtigt war, macht die in § 6 des Kaufvertrages enthaltene Einigung zwar unwirksam, d. h. ungeeignet, die ihrem Inhalt entsprechende Wirkung oder Rechtsänderung, hier die Belastung des Grundstücks mit dem Vorkaufsrechte, herbeizuführen, aber nicht nichtig. Die an der Einigung Beteiligten, also auch R., waren, da der sie enthaltende Kaufvertrag notariell beurkundet ist, daran schon vor der Eintragung gebunden (§. Abs. 2 des § 873). Und die Unwirksamkeit der Einigung konnte nach dem 2. Absätze des § 185 nicht nur dadurch gehoben werden, daß der Berechtigte die darin liegende Verfügung genehmigte, sondern, ganz abgesehen von einer solchen Genehmigung, auch dadurch, daß der Verfügende den Gegenstand, über den er verfügte, erwarb. Dies ist hier damit eingetreten, daß R. das Eigentum des Grundstücks, dessen Belastung mit dem Vorkaufsrecht er in § 6 des Kaufvertrages eingeräumt hatte, durch Auflassung vom 28. Dezember 1905 und Eintragung vom 8. Januar 1906 erlangte. Die Miteintragung seiner gütergemeinschaftlichen Ehefrau, die offenbar nur darin ihren Grund hat, daß der Erwerb der Ehegatten während der Gütergemeinschaft zum Gesamtgut gehört (§ 1468 Satz 2 BGB.), kann daran nichts ändern. Der bezeichnete Erfolg dieses Erwerbs wird aber auch nicht, wie das Berufungsgericht meint, dadurch ausgeschlossen, daß R. und die Beklagte, wie es mit eingehender Begründung feststellt, bei der dem Eigentumserwerbe R.'s zugrunde liegenden Auf-

lassung vom 28. Dezember 1905 über den Umfang des für die Beklagte einzutragenden Vorkaufsrechtes nicht mehr einig waren, daß K. damals vielmehr nur noch ein auf einen Verkaufsfall beschränktes Vorkaufsrecht zugestehen wollte. Indem das Berufungsgericht annimmt, die von ihm erörterten Vorgänge bei der Auflassung, insbesondere der Umstand, daß K. dabei — entgegen dem Inhalt des § 6 des Kaufvertrages — entschieden verlangte, daß das Vorkaufsrecht auf einen Verkaufsfall beschränkt bleibe, während die Vertreter der Beklagten auf ihrem entgegengesetzten Standpunkte beharrten, hätten die Konvaleszenz, das Wirksamwerden der in jenem § 6 enthaltenen Einigung verhindert, verkennt es eben, daß K. durch diese Einigung bereits gebunden war und von derselben deshalb nicht einseitig abgehen konnte, und daß diese Einigung nach dem 2. Absätze des § 185 ohne Rücksicht auf eine spätere Genehmigung oder gar eine spätere Einigung allein dadurch wirksam wurde, daß K. das Grundstück erwarb. Auf das Fehlen einer der Eintragung des Vorkaufsrechtes entsprechenden wirksamen Einigung läßt sich nach dem Gesagten der mit der Klage verfolgte Berechtigungsanspruch nicht gründen.“ . . .