

82. 1. Zur Anwendung des § 508 Satz 2 BGB. Kann das dort bezeichnete Recht durch Parteivereinbarung ausgeschlossen werden? Unter welchen Voraussetzungen ist ein Verzicht auf dieses Recht anzunehmen?

V. Zivilsenat. Urf. v. 13. Dezember 1919 i. S. der Akt.-Ges. B. & Co.
(Wekl.) w. die Firma G. (Kl.). V 338/19.

- I. Landgericht Freiburg i. Br.
- II. Oberlandesgericht Karlsruhe.

Die Klägerin war Eigentümerin eines Anwesens am Hauptbahnhofe in Fr. mit den Hausnummern 32, 34, die an der Straße selbst liegen und ihren ursprünglichen Besitz bildeten, und mit den später dazu erworbenen Hintergebäuden Nr. 34a, 26a, b, c, d. Sie hatte das Anwesen allmählich zum fabrikmäßigen Betriebe der Großbuchbinderei ausgebaut, dann aber seit 1912 den Betrieb in einen anderweit errichteten Neubau verlegt. Die Gebäude standen nun zum großen Teile leer und die Klägerin suchte sie anderweit zu verwerten. Da sich kein Käufer fand, schloß sie am 9. August 1913 einen Mietvertrag über einzelne der vereinigten Fabrikgrundstücke mit der Firma Dr.-Werke GmbH. und am 14. August 1913 einen solchen mit der Beklagten. Durch den letzteren, in notarieller Form geschlossenen Vertrag mietete die Beklagte das Hauptgebäude Nr. 34 und bedang sich in den §§ 9 und 10 dieses Vertrags ein Vormietrecht an dem angrenzenden Vordergebäude Nr. 32 und ein Vorkaufsrecht an beiden Gebäuden für die Dauer des Mietvertrags aus. Zur Ausübung des Vorkaufs sollte nach § 9 die Klägerin den etwa abgeschlossenen Kaufvertrag vorlegen und die Beklagte binnen 14 Tagen erklären, ob sie von dem Vorkaufsrechte Gebrauch machen wolle. Blieb die Erklärung aus oder lautete sie abschlägig, so sollte das Vorkaufsrecht erlöschen und die Beklagte verpflichtet sein, die Löschung zu bewilligen. Das Vorkaufsrecht wurde im Grundbuch eingetragen.

In dem Mietvertrage vom 9. August 1913 und in Nachtragsverträgen vermietete die Klägerin den Dr.-Werken den größten Teil der Hintergebäude, die durch eine zwischen den Vordergebäuden 32 und 34 befindliche Durchfahrt und durch Zufahrtswege im Norden und Süden zu erreichen waren, auf die Dauer von 10 Jahren. Im § 11 des Vertrags vom 9. August 1913 war ein Vorkaufsrecht in Beziehung auf das Grundstück Nr. 26b und das Kesselhaus (Nr. 26d) vereinbart, doch kam es hier weder zu einer notariellen Beurkundung noch zur Eintragung im Grundbuch.

Die Klägerin bemühte sich weiter um den Verkauf des Fabrik-anwesens und fand einen Käufer in dem Ingenieur G., dem früheren Geschäftsführer der Dr.-Werke, der nach Auflösung dieser Gesellschaft alleiniger Inhaber der Firma geworden war. Der Preis für das ganze Anwesen wurde auf 335 000 M. festgesetzt und in dem Entwurfe, den die Klägerin am 25. August 1917 dem Kaufvertrage zugrunde gelegt wissen wollte, mit Rücksicht auf das Vorkaufsrecht der Beklagten auf die einzelnen Grundstücke verteilt. Auf Nr. 34 sollten danach 110 000 M., auf Nr. 32 95 000 M. entfallen. G. ging jedoch darauf nicht ein; er vertrat die Auffassung, daß das Vorkaufsrecht nach § 508 Satz 2 BGB. nur in bezug auf den ganzen Vertrag ausgeübt werden dürfe, und verlangte Aufnahme einer Bestimmung, wonach beim Durch-

greifen der gegenteiligen Auffassung der ganze Kaufvertrag unwirksam werde. Die Klägerin trat nun in Briefwechsel mit der Beklagten, die jedoch die Übernahme des ganzen Anwesens ablehnte und den Vorkauf für die beiden damit belasteten Grundstücke verlangte. Am 22. Oktober 1917 wurde der Kaufvertrag mit G. als Inhaber der Dr.-Werke nach dessen Entwurf notariell abgeschlossen und im § 7 die Unwirksamkeit des Kaufvertrags für den Fall vereinbart, daß der Vorkauf der Einzelgrundstücke durchbringe. Auf die Vorlegung dieses Kaufvertrags antwortete die Beklagte, daß sie an ihrem vertragsmäßigen Vorkaufsrechte für die Häuser Nr. 32 und 34 festhalte und gegen den beabsichtigten Mitverkauf protestiere.

Die Klägerin erklärte darauf das Vorkaufsrecht für erloschen und erhob Klage auf Erteilung der Lösungsbewilligung. Das Landgericht wies die Klage ab, das Oberlandesgericht gab ihr statt. Die hiergegen von der Beklagten eingelegte Revision hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

„... Das Landgericht hatte angenommen, auf das im § 508 Satz 2 BGB. dem Vorkaufsbelasteten eingeräumte Recht der Erstreckung des Vorkaufs auf alle für den Gesamtpreis verkauften Grundstücke und demgemäß auch auf die Frage, ob die Aussonderung der vorkaufsbelasteten Grundstücke ohne Nachteil für den Verpflichteten möglich sei, komme es nicht an, weil die bezeichnete Gesetzesvorschrift nachgiebiges Recht bilde und aus den Vereinbarungen der Miets- und Vorkaufsverträge zu entnehmen sei, daß sie nach dem Willen der Parteien nicht zur Anwendung kommen, der Vorkauf vielmehr auf die in dem Vertrage bezeichneten Grundstücke beschränkt werden sollte. Durch den Vertrag seien die beiden Vorder- und Hauptgebäude erkennbar als eine selbständige wirtschaftliche Einheit ausgeschieden und daselbe gelte von den besonders vermieteten und zugunsten des Mieters mit einem selbständigen Vorkaufsrechte belasteten Hintergebäuden.

Der Berufungsrichter hat demgegenüber ausgeführt, bei Anwendung des § 508 BGB. komme es auf das Vorhandensein einer wirtschaftlichen Einheit zwischen den zum Gesamtpreis verkauften Gegenständen nicht an. Entscheidend sei vielmehr nur, ob die Sachen ohne Nachteil für den Eigentümer beim Verkauf hätten getrennt werden können. Sei dies nicht der Fall gewesen, so könne er die Erstreckung des Vorkaufs auf alle verkauften Sachen verlangen. Zwar handle es sich um nachgiebiges Recht, das durch Parteivereinbarung ausgeschlossen werden könne, den Beweis eines solchen Ausschlusses aber habe die Beklagte nicht erbracht. Von der Bestimmung des § 508 Satz 2 BGB. habe bei Abschluß des Miet- und Vorkaufsvertrags weder die Klägerin noch die Beklagte Kenntnis gehabt. Aus dem Inhalte des Vertrags sei aber ebensowenig wie aus dem Verhalten der Klägerin vor und nach dem

Vertragschluß zu folgern, daß sie auf das Recht, das Anwesen im ganzen zu verkaufen, hätte verzichten wollen. Durch den Abschluß selbständiger Mietverträge und die Einräumung selbständiger Vorkaufsrechte habe sie keineswegs die frühere wirtschaftliche Einheit des Ganzen aufheben und in selbständige Teile zerlegen wollen. Die Mietverhältnisse hätten gekündigt werden können, sie hätten nicht das ganze Anwesen umfaßt, auch sei der Zusammenhang der einzeln vermieteten Teile, namentlich mit dem Kesselhause, nicht vollständig aufgehoben worden, sondern bestehen geblieben. Die Klägerin sei fortbauend um den Verkauf des Ganzen bemüht gewesen, die Einräumung von Vorkaufsrechten an Teilen dieses Ganzen habe dem nicht entgegengestanden. § 508 Satz 2 BGB. komme hiernach zur Anwendung und es sei durch die Beweisaufnahme auch festgestellt, daß bei Abschluß des Verkaufs eine Trennung der einzelnen Teile ohne Nachteil für die Klägerin nicht möglich gewesen sei. G. habe das Anwesen nur im ganzen kaufen wollen, auch lehre die tägliche Erfahrung, daß größere zusammenhängende Anlagen, worin Großbetriebe untergebracht werden könnten, einen verhältnismäßig höheren Preis erzielen als kleinere Anlagen. Wenn auch eine vollständige wirtschaftliche Trennung der Grundstücke durch eine Änderung der bisherigen Teilung nach den Gutachten der Sachverständigen möglich sei, so sei sie doch aus dem vorerwähnten Grunde unvorteilhaft. Es sei dargetan, daß die Klägerin nicht in der Absicht gehandelt habe, die Beklagte zu schädigen. Sie könne daher Bösung des durch die Ablehnung der Beklagten erledigten Vorkaufsrechts verlangen.

Diese Ausführungen beruhen im wesentlichen auf einer tatsächlichen Würdigung des Sachverhalts und lassen weder einen Rechtsirrtum noch einen Verstoß gegen die Denkgesetze erkennen. Die Revision hat sie nur insoweit angegriffen, als sie die Außerkraftsetzung der Vorschrift des § 508 Satz 2 BGB. durch Parteivereinbarung verneinen. Auch hier ist indessen dem Berufungsrichter ein Verstoß nicht zur Last zu legen. Es ist nicht anzuerkennen, daß die festgestellten Parteivereinbarungen der Anwendung des § 508 Satz 2 BGB. entgegenstehen. Es kommt dabei, da die Vermietung von Teilen der einheitlichen Sache hierfür ohne Bedeutung ist, im wesentlichen nur die Einräumung von Vorkaufsrechten an solchen Teilen in Betracht. Daraus mag zu folgern sein, daß die Klägerin damals die Verschlagung des Ganzen ins Auge gefaßt hatte und gegebenenfalls durchzuführen bereit war. Es bestand aber für sie kein Zwang. Sie konnte, auch wenn sie, wie festgestellt, den § 508 Satz 2 BGB. nicht kannte, das an Zeitablauf und Kündigung gebundene Vorkaufsrecht zum Erlöschen bringen und es blieb ihr also die Möglichkeit, trotzdem einen vorteilhaften Gesamtverkauf abzuschließen. Liegt aber kein unbedingter Ver-

nicht auf den Gesamtverkauf vor, so kann auch kein Verzicht der Klägerin auf das ihr unbekanntes Recht des § 508 Satz 2 BGB. angenommen werden.“...
