
Datum: 05.10.1995
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 175/94
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:1995:1005.22U175.94.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 16 O 389/93

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das am 10. Juni 1994 verkündete Urteil der 16. Zivilkammer des Landgerichts Münster wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung tragen die Kläger,

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Es beschwert die Kläger in Höhe von 40.640,00 DM.

Entscheidungsgründe:

1

Zugunsten der Kläger ist - davon gehen sie selbst aus - ein dingliches Vorkaufsrecht an den an ihr Grundstück angrenzenden Parzellen mangels Eintragung im Grundbuch nicht begründet worden; ... sie halten die Beklagten für schadensersatzpflichtig, weil ein - nach ihrer Ansicht - mit dem Kaufvertrag vom 24. September 1980 begründetes schuldrechtliches Vorkaufsrecht durch die Beklagten mit dem Verkauf des Grundstücks an Frau ... verletzt worden sei; dieser Ansicht kann sich der Senat nicht anschließen:

2

Mit der Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts können die Partner eines solchen Rechtsgeschäfts zwar vereinbaren, daß diesem dinglichen Recht auch ein obligatorisches Vorkaufsrecht zugrundeliegen solle (BGH, WM 1970, 1024); dies setzt jedoch voraus, daß die Beteiligten ein obligatorisches Vorkaufsrecht tatsächlich begründen wollen, und einen auf dieses Ziel gerichteten Willen der Parteien dieses Rechtsstreits kann der Senat nicht feststellen:

3

Ihre Erklärungen im Wortlaut des Kaufvertrages vom 24. September 1980 richten sich ausschließlich auf die Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts; insbesondere im Hinblick auf die Interessen der Beklagten können diese Erklärungen nicht dahin ausgelegt werden, es solle den Klägern neben dem vorgesehenen dinglichen Vorkaufsrecht oder statt seiner, nämlich falls es nicht entstehen werde, ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht eingeräumt werden. Ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht kann, da es im Grundbuch nicht verzeichnet wird, insbesondere die Gesamtrechtsnachfolger des Verpflichteten, in der Regel seine Erben, in gewichtige wirtschaftliche Schwierigkeiten bringen, nämlich wenn sie bei einer Veräußerung des von diesem Recht betroffenen Grundstücks ihre Verpflichtungen aus dem schuldrechtlichen Vorkaufsverhältnis fahrlässig nicht erkennen, infolgedessen die Pflichten aus § 510 BGB versäumen, den Übereignungsanspruch des Berechtigten vereiteln und deswegen schadensersatzpflichtig werden. Falls der Besteller des Vorkaufsrechts von mehreren beerbt wird, ist überdies jeder der Erben dem Risiko einer Schadensersatzpflicht ausgesetzt, wenn bei der Auseinandersetzung des Nachlasses das von dem Vorkaufsrecht erfaßte Grundstück einem der mehreren Erben zufällt und von ihm an einen Dritten verkauft und übereignet wird; denn die Verpflichtung aus dem Vorkaufsvertrag geht nach § 1967 BGB auf jeden der Erben über. Die Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts kann mithin nur dann dahin ausgelegt werden, ihm solle ein schuldrechtliches Vorkaufsverhältnis zugrundeliegen, wenn der Wille des Verkäufers hinreichend deutlich wird, diese Risiken für sich und seine Rechtsnachfolger zu übernehmen. Die Kläger tragen Umstände nicht vor, die einen solchen Willen der Beklagten erkennbar machen. Daß die Parteien, wie die Kläger behaupten, unmittelbar vor der Beurkundung des Vertrages vom 24. September 1980 die Unterschiede zwischen einem dinglichen und einem schuldrechtlichen Vorkaufsverhältnis nicht kannten und generell eine Verpflichtung der Beklagten begründen wollten, im Falle des Verkaufs die betroffenen Grundstücke den Klägern zum Vorkauf anzubieten, rechtfertigt die von ihnen für geboten gehaltene Auslegung nicht; denn wenn bei der Beurkundung und der mit ihr verbundenen Belehrung des Notars die Vorstellungen der Parteien dahin konkretisiert worden sind, es solle den Klägern ein dingliches Vorkaufsrecht bestellt werden, so hatten sie mit dem Abschluß des Vertrages nur diesen Willen, wollten also nicht über ein dingliches Vorkaufsrecht hinaus den Klägern auch eine schuldrechtliche Vorkaufsberechtigung einräumen.

Eine andere Auslegung ist nicht etwa deswegen gerechtfertigt, weil ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht der Kläger durch eine Auflassungsvormerkung hätte gesichert und damit auch im Grundbuch für den verpflichteten Eigentümer sowohl wie für seine Rechtsnachfolger hätte erkennbar gemacht werden können; denn der Vertrag vom 24. September 1980 kann nicht dahin ausgelegt werden, die Beklagten hätten der Eintragung einer Auflassungsvormerkung für die Kläger zugestimmt. Diese Belastung ihres Grundbesitzes hätte nämlich nicht nur die von dem Vorkaufsrecht erfaßten Flächen betroffen, sondern, da jede dieser Flächen jeweils Teil einer ihre Größe um das Vielfache übersteigenden Parzelle ist, einen weit größeren als den von der Vorkaufsverpflichtung erfaßten Grundbesitz belastet; daß die Beklagten damit einverstanden waren, kann der Senat ohne hinreichend deutliche Erklärung dieses Willens nicht annehmen, zumal da ihnen aus der Eintragung einer Vormerkung bei der Veräußerung ihres Restbesitzes, wenn etwa die Kläger der Löschung nicht bereitwillig sofort zustimmten, erhebliche Schwierigkeiten hätten entstehen können.

Auch aufgrund der mit dem Vertrag vom 24. September 1980 begründeten schuldrechtlichen Verpflichtung der Beklagten, den Klägern ein dingliches Vorkaufsrecht zu bestellen, sind die Beklagten den Klägern nicht zum Schadensersatz verpflichtet. Denn diese Vereinbarung war nichtig, nämlich nach § 306 BGB, da ein dingliches Vorkaufsrecht nicht nur an einem Teil eines einheitlichen Flurstücks begründet werden kann. Den Beklagten wäre es nur dann

möglich gewesen, die dinglichen Vorkaufsrechte mit dem vorgesehenen Umfang zu bestellen, wenn die Parteien bei Abschluß des Vertrages vom 24. September 1980 den Willen geäußert hätten, es sollten die von dem Vorkaufsrecht erfaßten Grundstücksteile katasterrechtlich abgetrennt werden. Eine dahingehende Vereinbarung haben die Parteien, wie in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat unstreitig geworden, nicht getroffen. Ohne eine klarstellende Absprache dieses Inhalts kann der Vertrag nicht dahin ausgelegt werden, es hätten die Beklagten mit der Absprache zur Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts verpflichtet werden sollen, ihre Parzellen aufzuteilen. Denn für sie konnte es wirtschaftlich günstig sein, diese Parzellen ungeteilt zu lassen, weil dies für eine etwaige Bebauung größere Planungsfreiheit ließ; daß die Beklagten, um die wirksame Bestellung der Vorkaufsrechte zu ermöglichen, diese Planungsvorteile mit einer katasterrechtlichen Teilung ihres Grundbesitzes aufgeben wollten, ist nicht selbstverständlich; deswegen könnte eine solche Verpflichtung nur dann angenommen werden, wenn dies hinreichend deutlich besprochen worden wäre.

Die Nichtigkeit der schuldrechtlichen Vereinbarung über die Bestellung dinglicher Vorkaufsrechte verpflichtet die Beklagte nicht nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB zu Schadensersatz; § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB schließt diesen Anspruch aus, weil die Nichtigkeit jenes Verpflichtungsgeschäfts den Klägern so gut wie den Beklagten erkennbar war.

7