



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

V ZR 161/12

Verkündet am:  
22. November 2013  
Weschenfelder  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

BGB § 463, § 1094

Ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht ist neben der Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts dann als zusätzlich vereinbart anzusehen, wenn die Vorkaufsberechtigung bereits vom Vertragsschluss an und unabhängig von der Eintragung des Vorkaufsrechts im Grundbuch bestehen soll.

BGH, Urteil vom 22. November 2013 - V ZR 161/12 - OLG Zweibrücken  
LG Frankenthal

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. November 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Czub, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Streithelferin der Klägerin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 28. Juni 2012 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an einen anderen Senat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 9. Juli 2009 (im Folgenden: Kaufvertrag) verkaufte die Klägerin die Teileigentumseinheit Nr. 3 (eine Gewerbeeinheit) sowie Fahrzeugstellplätze in einem von ihr errichteten Gebäude an die Beklagte. Die notarielle Urkunde enthält (in Abschnitt V Nr. 11) folgende Erklärungen:

„Gemäß Angaben des Verkäufers besteht für den Mieter der Einheit Nr. 3, die ... [Streithelferin], gemäß Vereinbarung zu notarieller Urkunde des Notars E. M. in Frankfurt am Main UR 402/99 M ein Vorkaufsrecht, welches im Grundbuch jedoch nicht zur Eintragung gelangt ist.

...

Für den Fall wirksamer Ausübung des Vorkaufsrechtes ist der heutige Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer auflösend bedingt; der heutige Käufer hat dann keinen Anspruch auf Erfüllung oder Schadensersatz gleich welcher Art...“

2 Hintergrund dieser Erklärungen und Vereinbarungen waren Verträge zwischen der Klägerin und der Streithelferin. Mit notariellem Vertrag vom 22. September 1999 (im Folgenden: Bauträgervertrag) hatte die Klägerin die Teileigentumseinheit Nr. 2 an die Streithelferin verkauft und mit dieser zugleich einen Mietvertrag über die Teileigentumseinheit Nr. 3 in dem zu errichtenden Gebäude abgeschlossen. In § 14 des Bauträgervertrages ist Folgendes vereinbart worden:

„14.1 Zwischen Verkäuferin und Käufer wird weiter der Mietvertrag Anlage I abgeschlossen. Dieser Vertrag betrifft die Teileigentumseinheit lfd. Nr. 3 des Teilungsverzeichnisses ...

14.2 Die Verkäuferin räumt dem Käufer an den in Ziffer 1 bezeichneten Mietflächen ein Vorkaufsrecht ein.

14.3 Die Eintragung des Vorkaufsrechts gemäß 14.2 in den Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbüchern wird hiermit bewilligt und zusammen mit der Eigentumsumschreibung beantragt.“

3 Infolge eines Versehens des Notariats unterblieb die Eintragung des Vorkaufsrechts in das Grundbuch. Nach Mitteilung des von den Prozessparteien abgeschlossenen Kaufvertrags erklärte die Streithelferin die Ausübung des Vorkaufsrechts und schloss mit der Klägerin unter Bezugnahme darauf am 6. Juni 2010 einen notariellen Kaufvertrag über die Teileigentumseinheit Nr. 3.

4 Die Klägerin hat von der Beklagten die Bewilligung zur Löschung der auf Grund des Kaufvertrags vom 9. Juli 2009 zu deren Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung verlangt. Die Beklagte hat das mit dem Hinweis abgelehnt, dass der Streithelferin ein Vorkaufsrecht nicht zustehe. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision will die Streithelferin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht meint, die Klägerin und die Streithelferin hätten im Bauträgervertrag zwar ein dingliches, mangels Eintragung in das Grundbuch jedoch nicht entstandenes Vorkaufsrecht, aber nicht zugleich ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht vereinbart. Der Wortlaut des notariellen Vertrags spreche eindeutig für die Abrede eines dinglichen Vorkaufsrechts. Das dingliche Vorkaufsrecht sei ein selbständiges Sachenrecht und nicht lediglich eine Absicherung für ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht. Zwar sei es möglich, ein obligatorisches Vorkaufsrecht zusätzlich neben dem dinglichen Recht zu vereinbaren; das sei aber nur anzunehmen, wenn ein tatsächlich vorhandener Vertragswille zur Begründung auch eines obligatorischen Vorkaufsrechts festgestellt werden könne, wofür es konkreter Anhaltspunkte bedürfe. Davon könne hier jedoch nicht ausgegangen werden, weil nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme durch Vernehmung der für die Streithelferin bei Vertragsschluss handelnden Personen nicht feststehe, dass den Zeugen damals überhaupt bekannt gewesen sei, dass es zweierlei Vorkaufsrechte gebe und dass diese Rechte darüber hinaus nebeneinander vereinbart werden könnten.

II.

6            Diese Erwägungen halten nicht in allen Punkten einer revisionsrechtli-  
chen Prüfung stand.

7            1. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, dass die Klägerin  
von der Beklagten nach § 894 BGB und nach § 812 Abs. 1 BGB die Bewilligung  
der Löschung der Auflassungsvormerkung verlangen könnte, wenn der Auflassungsanspruch der Beklagten aus dem Kaufvertrag (§ 433 Abs. 1 Satz 1 BGB) wegen Eintritts der in Nummer V.11 vereinbarten auflösenden Bedingung (§ 158 Abs. 2 BGB) erloschen wäre. Mit dem Untergang des gesicherten Anspruchs erlischt die akzessorische Vormerkung; das Grundbuch wird unrichtig, zugleich ist der (noch) eingetragene Vormerkungsberechtigte um die Buchposition rechtsgrundlos bereichert (vgl. Senat, Urteil vom 28. Oktober 1988 - V ZR 94/87, NJW-RR 1989, 201 mwN).

8            2. Nicht zu beanstanden sind auch die Ausführungen des Berufungsgerichts, dass ein dingliches Vorkaufsrecht nach §§ 1094 ff. BGB wegen Fehlens der für dessen Bestellung erforderlichen Eintragung im Grundbuch (§ 873 Abs. 1 BGB) nicht begründet worden ist und dass einer Vereinbarung, ein dingliches Vorkaufsrecht zu bestellen, nicht ohne Weiteres eine Abrede über eine gleichartige schuldrechtliche Verpflichtung entnommen werden kann.

9            a) Die (früher herrschende) Auffassung ging allerdings davon aus, dass eine Vereinbarung über die Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts zugleich ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht nach § 504, § 505 Abs. 2 BGB aF (jetzt § 463, § 464 Abs. 2 BGB) enthält. Das dingliche Vorkaufsrecht wurde lediglich als ein Sicherungsmittel für das obligatorische Vorkaufsrecht angesehen, dessen Wirkung allein darin bestand, eine der Vormerkung vergleichbare Sicherung des schuldrechtlichen Anspruchs des Vorkaufsberechtigten herbei-

zuführen (RGZ 72, 385, 390; 110, 327, 333; Immerwahr, Jherings Jahrbücher, Bd. 40 [1898], S. 279, 293; Lewandowski, Gruchot, Bd. 53 [1909], S. 565, 596 ff.).

- 10           b) Nach heute allgemein vertretener Ansicht ist das dingliche Vorkaufsrecht ein eigenständiges Sachenrecht, das ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht nicht voraussetzt. Die Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts beruht (wie bei anderen dinglichen Rechten) auf der Vereinbarung über dessen Bestellung. Diese hat einen anderen Inhalt als die schuldrechtliche Verpflichtung über die Gewährung des Rechts zum Vorkauf. Ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht kann zwar neben einem dinglichen Vorkaufsrecht begründet werden, was aber einer entsprechenden Vereinbarung der Vertragsparteien bedarf (Senat, Urteil vom 22. Mai 1970 - V ZR 80/69, WM 1970, 1024, 1025; OLG Düsseldorf, DNotZ 1999, 1015, 1016; OLG Hamm, NJW-RR 1996, 849, 850; Schurig, Das Vorkaufsrecht im Privatrecht, S. 98 f., S. 102 f.; jurisPK-BGB/Alpmann, 6. Aufl., § 1094 Rn. 4; MünchKomm-BGB/Westermann, BGB, 6. Aufl., § 1094 Rn. 4; NK-BGB/Reetz, 3. Aufl., § 1094 Rn. 4; Palandt/Bassenge, BGB, 72. Aufl., § 1094 Rn. 1; Soergel, BGB, 13. Aufl., vor § 1094 Rn. 2; Staudinger/Schermaier, BGB [2009], Einl. zu §§ 1094 ff. Rn. 14).
- 11           c) Der Senat hält an diesem Verständnis der §§ 463 ff. und §§ 1094 ff. BGB fest. Deutlich überwiegende oder sogar schlechthin zwingende Gründe, die ein Abrücken von der einmal eingeschlagenen Rechtsentwicklung rechtfertigten (vgl. BGH, Beschluss vom 4. Oktober 1982 - GSZ 1/81, BGHZ 85, 64, 66), sind weder erkennbar noch von der Revision vorgetragen worden.
- 12           3. Rechtsfehlerhaft sind jedoch die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht die Vereinbarung auch eines schuldrechtlichen Vorkaufsrechts nach §§ 504 ff. BGB aF (jetzt §§ 463 ff. BGB) verneint.

- 13 a) Richtig ist allerdings die Annahme, dass die Parteien nach dem Wortlaut der Urkunde ein dingliches Vorkaufsrecht vereinbaren wollten. Die Urkunde ist auch nicht in dem Sinne eindeutig, dass allein ein solches Recht und nicht zusätzlich ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht gewollt war. Denn das Vorkaufsrecht ist in der notariellen Urkunde nur schlagwortartig bezeichnet worden, unmissverständliche Vertragsbestimmungen zu Art und zum Inhalt des Vorkaufsrechts (zu solchen: vgl. Basty/Brückner, ZNotP 1998, 275, 278) fehlen jedoch.
- 14 b) Das Berufungsgericht ist danach zu Recht nicht bei dem Wortlaut der Urkunde stehen geblieben, sondern hat weiter geprüft, ob sich aus den außerhalb der Urkunde liegenden Umständen ergibt, dass die Parteien das Vereinbarte weitergehend auch als ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht verstanden haben. Auch wenn die Parteien nach dem Text der Urkunde zweifelsfrei ein dingliches Vorkaufsrecht vereinbart haben, ist nicht aufgrund der heutigen Auffassung über dessen Rechtsnatur und Inhalt (siehe oben 2.b) unter Berufung auf den Grundsatz der Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit notarieller Urkunden ohne Weiteres davon auszugehen, dass die Parteien damit nicht zugleich ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht vereinbart haben (so jedoch OLG Düsseldorf, DNotZ 1999, 1015, 1016). Maßgebend für die Auslegung von Verträgen ist nicht das juristische Verständnis des Inhalts der in der Vertragsurkunde verwendeten Begriffe, sondern der unter Berücksichtigung aller, auch der außerhalb der Urkunde liegenden Umstände zu ermittelnde Parteiwille.
- 15 c) Die Auslegung des Vertrags unter Einbeziehung der außerhalb der Urkunde liegenden Umstände im Berufungsurteil hält einer rechtlichen Prüfung jedoch nicht stand. Die trichterliche Auslegung einer Individualvereinbarung ist zwar revisionsrechtlich nur beschränkt darauf überprüfbar, ob gesetzliche Auslegungsregeln, anerkannte Auslegungsgrundsätze, Denkgesetze, Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften verletzt worden sind (Senat, Urteil vom

29. Juni 2012 - V ZR 27/11, NJW 2012, 3431, 3452 Rn. 15; BGH, Urteil vom 23. April 1997 - VIII ZR 212/96, BGHZ 135, 269, 273 - std. Rspr.). Ein solcher Fehler liegt hier aber vor.

- 16           aa) Das Berufungsgericht meint nämlich zu Unrecht, die Vereinbarung eines schuldrechtlichen Vorkaufsrechts neben dem dinglichen Vorkaufsrecht deshalb ausschließen zu können, weil nicht feststehe, dass den für die Streit-  
helferin handelnden Zeugen bei Vertragsschluss überhaupt bekannt gewesen sei, dass es zweierlei Vorkaufsrechte gebe und dass diese nebeneinander be-  
gründet werden könnten. Diese Auffassung führt zu einer rechtsfehlerhaften  
Einschränkung bei der richterlichen Ermittlung des Sinngelhalts vertraglicher  
Erklärungen. Sie beruht auf der unzutreffenden Annahme, dass eine Willenser-  
klärung nicht solche Rechtswirkungen (hier die Begründung eines schuldrecht-  
lichen Vorkaufsrechts neben dem dinglichen Vorkaufsrecht) erzeugen könne,  
von denen der Erklärende mangels Rechtskenntnis keine klaren Vorstellungen  
habe. Richtig ist zwar, dass jede Willenserklärung eine Äußerung ist, die auf die  
Herbeiführung eines rechtsgeschäftlichen Erfolges gerichtet sein muss. Ein sol-  
cher Rechtsfolgewille setzt aber nicht voraus, dass der Erklärende eine ins Ein-  
zelne gehende Vorstellung über die rechtstechnische Herbeiführung des ange-  
strebten wirtschaftlichen Erfolges hat. Es genügt vielmehr, dass dieser als  
rechtlich gesichert und anerkannt gewollt ist (BGH, Urteil vom 24. Mai 1993  
- II ZR 73/92, NJW 1993, 2100). Der Erklärende muss keine Rechtskenntnisse  
haben und braucht daher auch keine klaren Vorstellungen von den Rechtsfol-  
gen zu besitzen. Rechtliche Einzelheiten sind den Parteien vielmehr gewöhnlich  
unbekannt; die Kenntnis der rechtlichen Details gehört nicht zu ihrem Rechts-  
folgewillen (vgl. Soergel/Hefermehl, BGB, 13. Aufl., vor § 116 Rn. 19). Es ist  
vielmehr Sache der richterlichen Auslegung, die rechtliche Bedeutung, die einer  
Willenserklärung nach Inhalt und Zweckbestimmung in solchen Fällen zu-

kommt, zu ermitteln und festzustellen (vgl. RGZ 64, 165, 167). Dies hat das Berufungsgericht unterlassen.

17           bb) Die Auslegung vertraglicher Regelungen zur Bestellung eines Vorkaufsrechts hat sich daran zu orientieren, welche Sicherung des Vorkaufsinteresses die Parteien gewollt haben (vgl. MünchKomm-BGB/Westermann, 6. Aufl., § 463 Rn. 3 Fn. 8). Ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht ist neben der Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts dann als zusätzlich vereinbart anzusehen, wenn die Vorkaufsberechtigung bereits vom Vertragsschluss an und unabhängig von der Eintragung des Vorkaufsrechts im Grundbuch bestehen soll. Ob den Vertragsparteien dabei bewusst gewesen ist, dass sie neben dem dinglichen auch ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht vereinbaren, ist - gerade wenn ihnen die Unterschiede zwischen den Vorkaufsrechten nicht bekannt gewesen sind und sie hierüber auch nicht bei der Beurkundung nach § 17 Abs. 1 BeurkG belehrt worden sind (wie es der Notar bei seiner Vernehmung als Zeuge bekundet hat) - für die Auslegung ihrer vertraglichen Vereinbarungen grundsätzlich ohne Belang.

18           Nach dem Vortrag der Klägerin und ihrer Streithelferin sowie den Zeugenaussagen wäre von einem solchen Willen auszugehen. Hierfür spricht der von den Zeugen bekundete Umstand, dass das Interesse an dem späteren Erwerb der Teileigentumseinheit Nr. 3 schon mit der Entscheidung für den Erwerb der Teileigentumseinheit Nr. 2 und den dafür zu leistenden Zahlungen gesichert sein, die Eintragung des dinglichen Vorkaufsrechts aber erst mit der Eigentumsumschreibung beantragt werden sollte. Hätte die Klägerin aus den von den Zeugen genannten Gründen den Willen der Streithelferin akzeptiert, die Einheit Nr. 3 bei einem Verkauf an Dritte dieser zur Ausübung des Vorkaufsrechts anbieten zu müssen, wäre ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht zustande gekom-

men und nach dem zwischen den Prozessparteien geschlossenen Kaufvertrag auch wirksam ausgeübt worden.

III.

19 Die Revision erweist sich danach als begründet. Das Berufungsurteil ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

20 1. Die Sache ist jedoch nicht zur Endentscheidung reif (§ 563 Abs. 3 ZPO), da der Senat die vertragliche Vereinbarung über das Vorkaufsrecht in § 14 Nr. 2 und Nr. 3 des Bauträgervertrags nicht nach dem festgestellten Sachverhältnis selbst auslegen kann. Zur Ermittlung dessen, was die Parteien vereinbart haben, sind - wie ausgeführt - außerhalb der Urkunde liegende, von der Beklagten bestrittene Umstände zu berücksichtigen. Ob das Vorbringen der Klägerin und der Streithelferin hierzu wahr ist, kann nur auf der Grundlage einer Beweiswürdigung beurteilt werden. Insoweit kommt es auf die Urteilsfähigkeit, das Erinnerungsvermögen, die Wahrheitsliebe der Zeugen und die Widerspruchsfreiheit ihrer Aussagen an, die das Revisionsgericht nicht zu beurteilen vermag.

21 2. Der Senat hat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht. Der nunmehr mit der Sache befasste Senat wird die angebotenen Beweise zu dem streitigen Vorbringen der Klägerin und ihrer Streit-

helferin über die mit der Vereinbarung des Vorkaufsrechts verfolgten Sicherungsinteressen erneut zu erheben haben.

Stresemann

Czub

Brückner

Weinland

Kazele

Vorinstanzen:

LG Frankenthal, Entscheidung vom 09.09.2010 - 6 O 78/10 -

OLG Zweibrücken, Entscheidung vom 28.06.2012 - 4 U 147/10 -