

lungen nach Zeugen anzustellen, deren Vorhandensein oder deren Name ihm zunächst nicht bekannt ist.

Ist ein Zeuge aber einmal benannt, so kann das Gericht nicht durch Rücknahme der Benennung an seiner Vernehmung verhindert werden. Es gibt keine gesetzlichen Vorschriften, die in diesem Fall der Vernehmung entgegenstehen. Es besteht aber grundsätzlich auch kein praktisches Hindernis, da der einmal benannte Zeuge dem Gericht als mögliches Erkenntnismittel bekannt ist, es sich also allenfalls noch um die Ermittlung seiner Anschrift handeln kann. Die Vernehmung des Zeugen H. hätte also im vorliegenden Fall nur unterbleiben können, wenn es sich entweder als völlig unmöglich erwies, seine Anschrift zu ermitteln, oder das Gericht seine Vernehmung für sachlich nicht mehr erforderlich hielt.

Die Sache war an das Bezirksgericht zurückzuweisen. Dieses wird die unterlassene Beweiserhebung nachzuholen haben.

§§ 313, 242 BGB.

1. Die Vereinbarung eines Vorkaufsrechts an einem Grundstück bedarf der Form des § 313 BGB.

2. Auf die Beachtung der Formvorschrift kann unter Berufung auf Treu und Glauben nur verzichtet werden, wenn der Grundstückseigentümer arglistig gehandelt hat.

Stadtgericht von Groß-Berlin, Urt. vom 4. Dezember 1958 - 4 BCb 56/58.

Durch Vertrag vom 11. August 1954 wurde zwischen der Rechtsvorgängerin der Verklagten und der Klägerin sowie deren inzwischen verstorbenen Ehemann hinsichtlich einer Gartenlandparzelle vereinbart: „§ 12: Die Pächter haben das Vorkaufsrecht.“ Ein weiterer Teil des einheitlichen Grundstücks wurde durch Vertrag vom gleichen Tage unter Einräumung eines Vorkaufsrechts dem Pächter B. überlassen. Die Verklagte hat das Grundstück, zu dem beide Gartenlandteile gehören, im März 1958 an die Eheleute B. verkauft. Daraufhin hat die Klägerin von ihrem behaupteten Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Sie hat angeführt, die Verklagte müsse sich an das ihr eingeräumte Vorkaufsrecht halten. Die Beachtung einer Formvorschrift sei nicht notwendig. Der Hinweis auf das Erfordernis einer Beurkundung des Vorkaufsvertrags sei fern unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben unerheblich. Sie hat deshalb beantragt, die Verklagte zu verurteilen, den Inhalt des mit den Eheleuten B. geschlossenen Kaufvertrages ihr gem. § 510 BGB mitzuteilen und darin einzuwilligen, daß im Grundbuch von M. Bl. 298 A das Eigentumsrecht für die Klägerin eingetragen wird;

Die Verklagte hat Klageabweisung beantragt und sich auf das Formerfordernis des § 313 BGB sowie auf die Nichtanwendbarkeit der Vorschriften über Treu und Glauben berufen. Die Klägerin habe in persönlicher Rücksprache zudem auf Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet. § 12 des Pachtvertrages sei auf eine unmögliche Leistung gerichtet und deshalb nach § 306 BGB nichtig; denn es sei nicht möglich, das Eigentum an einzelnen Teilen eines einheitlichen Grundstücks zu übertragen. Ein etwaiger Anspruch stehe der Klägerin nicht allein, sondern gem. § 513 BGB nur gemeinsam mit den Erben ihres verstorbenen Ehemannes zu. Es stehe noch die behördliche Genehmigung und damit die Wirksamkeit des mit den Eheleuten B. geschlossenen Kaufvertrages aus, von dessen wirksamem Zustandekommen der Klagsanspruch ohnehin abhängig sei.

Das Stadtbezirksgericht hat die Klage abgewiesen. Die gegen das Urteil eingelegte Berufung hatte keinen Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Die Bestimmungen über das Vorkaufsrecht (§§ 504 ff. BGB) enthalten keine Formvorschriften für den Fall der Einräumung eines Vorkaufsrechts an einem Grundstück. Solche Vorschriften sind an dieser Stelle des Gesetzes aber schon deshalb nicht notwendig, weil sie in § 313 BGB für alle Fälle der Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück ent-

halten sind. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der in Aussicht genommene Kaufvertrag in der Tat später einmal zustande kommt. Das ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung des § 505 BGB, wonach die Erklärung der Ausübung des Vorkaufsrechts völlig formfrei gültig ist.

Daß Grundstücksveräußerungsverträge nur nach gewissenhafter Prüfung und gegebenenfalls nach rechtlichen Hinweisen seitens eines Notars abgeschlossen werden können, geht bereits aus § 313 BGB hervor. Deshalb konnte in § 505 BGB auf die nochmalige Beachtung einer Formvorschrift verzichtet werden.

Für die Anwendbarkeit des § 313 BGB sprechen neben der Rechtslage eindeutige praktische Erwägungen. Es ist keinesfalls glein wesentlich, daß der Vorkaufsberechtigte sich zur Zahlung des Kaufpreises und zur Beachtung der sonstigen Vereinbarungen des Vertrages verpflichtet. In vielen Fällen wird es dem Verkäufer in der Tat darauf ankommen, daß etwaige Ratenabreden von einem kreditwürdigen, zuverlässigen Käufer eingehalten werden. Dasselbe gilt für andere Vertragsverpflichtungen. Aber nicht nur die Bestimmung des Partners eines Grundstückskaufvertrages rechtfertigt die sorgfältige Überlegung und den Schutz vor Übereilung, den § 313 BGB bezweckt. Das kann zu einer Einschränkung der Veräußerungsmöglichkeiten eines solchen "Grundstücks" führen.

Ein Abweichen von dem Formerfordernis ist nicht unter Heranziehung der Vorschriften von Treu und Glauben (§ 242 BGB) möglich. Zwar könnte unter dem Gesichtspunkt einer Einrede der Arglist einem Vorbringen entgegengetreten werden, mit dem sich derjenige auf das Formerfordernis beruft, der den Abschluß eines formgerechten Vertrages in arglistiger Weise umgangen hat. Diese Voraussetzung liegt hier nicht vor.

Die Notwendigkeit einer Beurkundung des Vorkaufsvertrages kann zudem nicht mit allgemeinen Erwägungen in Abrede gestellt werden. Es sind keine Gesichtspunkte erkennbar, unter denen aus ökonomischen Erwägungen im Arbeiter-und-Bauern-Staat der Kaufinteressent stärkeren Schutz in einer im Gesetz nicht vorgesehenen Weise erhalten muß, als der Verkäufer eines Grundstücks. Wie wichtig die Beachtung der Formvorschrift gerade im vorliegenden Fall gewesen wäre, ergibt sich überdies aus der mangelnden Durchsetzbarkeit des Klageanspruchs schon mit Rücksicht darauf, daß die Klägerin für sich allein das Vorkaufsrecht für das gesamte Grundstück ausüben will in Kenntnis der gleichen Rechte des Mitpächters. Hier hätten Rechtsnachteile durch einen formgerechten, nach Beratung zustande gekommenen Vertrag vermieden werden können.

(Mitgeteilt von Rechtsanwalt Paul Jakubik, Mitglied des Kollegiums der Rechtsanwälte von Groß-Berlin)

Um den Arbeitsablauf in der Redaktion zu vereinfachen und zu beschleunigen, bitten wir, bei der Einsendung von Beiträgen folgendes zu beachten:

1. Reichen Sie bitte Ihre Manuskripte in zwei Exemplaren ein. Die Manuskripte sollen einseitig und anderthalbzeilig beschrieben und mit einem Redigierband von 7 cm versehen sein.

2. Geben Sie bitte Ihren Vor- und Zunamen, Ihre Dienstbezeichnung, Ihre Privatanschrift sowie etwaige Konto-Nr. an.

Herausgeber: Ministerium der Justiz, Oberstes Gericht und Generalstaatsanwalt der Deutschen Demokratischen Republik.
Redaktionskollegium: Dr. Hilde Benjamin, Hans Einhorn, Gustav Feiler, Annemarie Grevenrath, Hans-Werner Heilbom, Gustav Jahn, Walter Krutzsch, Dr. Ernst Melsheimer, Fritz Mühlberger, Prof. Dr. Hans Nathan, Dr. Kurt Schumann, Dr. Heinrich Toeplitz, Hüde Neumann (Chefredakteur).

Redaktion: Berlin W 8, Clara-Zetkin-Straße 93. Telefon: 2207 2690, 2207 2692, 2207 2693.

Verlag: (4) VEB Deutscher Zentralverlag, Berlin 017. — ZLN 5350. — Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Nachdruck ist nur mit genauer Quellenangabe gestattet.

Bezugsbedingungen: Die „Neue Justiz“ erscheint monatlich zweimal. Bezugspreis: Vierteljährlich 7,50 DM, Einzelheft 1,25 DM. Bestellungen beim Postzeitungsvertrieb oder beim Buchhandel. Anzeigenannahme beim Verlag, Anzeigenpreisliste Nr. 4. Druck: (52) Nationales Druckhaus VOB National, Berlin C 2.