

ist. Da der Vertragsinhalt feststeht, muß er keine anderen Erwägungen anstellen als nach der Genehmigung. Behalten die Vertragsbeteiligten nach Auffassung des Senats das Recht, den Vertrag bis zur Genehmigung einverständlich abzuändern oder aufzuheben (anders allerdings *Diezel*, JR 75, 8, 10), sind ihre Interessen durch die Zulassung einer Ausübungserklärung vor der Genehmigung nicht berührt. Die Beteiligten erfahren vielmehr möglichst frühzeitig den Standpunkt des Vorkaufsberechtigten. Es würde daher einen unnötigen Formalismus bedeuten, vom Vorkaufsberechtigten die Wiederholung seiner Erklärung nach Genehmigungserteilung zu verlangen. Benachteiligt wäre nur der Vorkaufsberechtigte, weil die Vertragschließenden die Möglichkeit erhielten, durch Unterlassung einer Mitteilung über die Genehmigung (wie hier) eine Wiederholung der Ausübungserklärung zu verhindern und damit den Vorkaufsberechtigten, der unter Umständen für seine Ausübungserklärung schon Kosten aufgewandt hat, leerlaufen zu lassen. Der Drittkäufer wird nicht stärker belastet, weil er keine Möglichkeit hat, die Erfüllung des Kaufvertrages an ihn sicherzustellen. Der Verkäufer kann sich ohne Zustimmung des Drittkäufers einseitig ohnehin nicht vom Vertrag lösen. Jedenfalls nach der Genehmigungserteilung und damit nach Eintritt der vollen Wirksamkeit des Vertrages hat er kein schutzwürdiges Interesse daran, das Vorkaufsrecht durch Vertragsänderung zu vereiteln, nachdem er sich vorher freiwillig zum Verkauf seines Eigentums bereit erklärt und die Bedingungen hierfür wirksam festgelegt hat. Er weiß auch von Anfang an, daß der Vorkaufsberechtigte grundsätzlich die Möglichkeit hat, sich zu diesen Bedingungen gleichsam an die Stelle des Drittkäufers zu setzen.

Läßt man eine Ausübungserklärung vor Genehmigung mit Wirkung auf den Genehmigungszeitpunkt zu, so steht dem auch die grundsätzliche Bedingungsfeindlichkeit dieser Erklärung (vgl. BGHZ 32, 375, 383) nicht entgegen. Der Erklärungsempfänger soll nicht im Ungewissen über den durch die Willenserklärung des Berechtigten neu zu schaffenden Rechtszustand sein, die grundsätzliche Bedingungsfeindlichkeit dient also seinem Schutz. Wie beim Rücktrittsrecht schafft der Erklärende aber durch eine sogenannte Rechtsbedingung, d.h. durch die Abhängigkeit seiner Erklärung von der behördlichen Genehmigung (vgl. z.B. *Palandt/Heinrichs*, BGB Einf. vor § 158 Rdnr. 5), keine untragbare Ungewißheit über den neuen Rechtszustand (vgl. BGHZ 97, 264, 267). Mit dieser Maßgabe ist mithin der Rechtssatz eingeschränkt, daß Gestaltungsrechte *grundsätzlich* keinen Schwebezustand vertragen (vgl. BGHZ 114, 360, 366; BGH, Urteil vom 14.11.1996, I ZR 201/94, NJW 1997, 1150, 1151 ff.).

Hatte der Kläger mit Wirkung auf den Genehmigungszeitpunkt sein Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt und ist damit zwischen ihm und dem Eigentümer ein Kauf mit dem Inhalt des Vertrages vom 14.11.1994 zustande gekommen (§ 1098 Abs. 1; § 505 Abs. 2 BGB), dann konnten die Vertragsbeteiligten ihm diese Position durch Vertrag vom 18.2.1995 nicht mehr entziehen.

Es kommt nach allem nicht mehr darauf an, ob – wie die Revision weiter meint – der Kläger sein Vorkaufsrecht in bezug auf den ersten Kaufvertrag mit Anwaltschreiben vom 28.6.1995 oder auch schon durch eine behauptete mündliche Erklärung im März 1995 jedenfalls wirksam ein zweites Mal ausgeübt hat.

2. Nach allem ist die Klage begründet. Der Kläger hat gegen den Beklagten unabhängig von der Eigentumslage einen Anspruch auf Herausgabe (BGHZ 115, 335, 345 m.w.N.

[= MittBayNot 1992, 37] und einen Anspruch darauf, daß dieser der Eigentumsumschreibung zustimmt (§ 1098 Abs. 2; § 888 Abs. 1 BGB). Er hat seine Klageanträge selbst dahin eingeschränkt, daß er dem Zahlungsanspruch des Beklagten auf Erstattung des erbrachten Kaufpreises in Höhe von 102.095,40 DM (§ 1100 Satz 1 BGB) nachkommen will. Der Beklagte kann vom Kläger dagegen nicht Erstattung des darüber hinausgehenden Kaufpreises in Höhe von 150.490 DM verlangen, denn dieser folgt erst aus dem Vertrag vom 18.2.1995, der hier nicht maßgeblich ist.

3. MietRVerbG Art. 10 § 3 (*Verstoß gegen das Koppelungsverbot*)

Ist der Erwerb eines Grundstücks rechtlich oder tatsächlich nur durch den Nachweis oder die Vermittlung eines Maklers möglich, und macht der Makler den Erwerb des Grundstücks von einem Auftrag an einen Architekten abhängig, dann verstößt der mit dem Architekten geschlossene Vertrag gegen das Koppelungsverbot des Mietrechtsverbesserungsgesetzes.

BGH, Urteil vom 19.2.1998 – VII ZR 236/96 –, mitgeteilt von *Dr. Manfred Werp*, Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Der Kläger verlangt von der beklagten Bauträgergesellschaft Architektenhonorar in Höhe von 394.749,01 DM.

Im Juni 1991 schlossen die Parteien einen Architektenvertrag für ein Bauvorhaben in M., in dem sich der Kläger verpflichtete, eine genehmigungsfähige Planung zu erstellen.

Das Landgericht hat der Klage, mit der der Kläger ursprünglich nur einen Teilbetrag verlangt hatte, in Höhe von 118.292,10 DM stattgegeben.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Auf die Anschlußberufung des Klägers hat das Berufungsgericht den Beklagten zur Zahlung von 348.052,19 DM nebst Zinsen verurteilt. Hinsichtlich des Betrags von 46.696,82 DM hat es die Klage abgewiesen und die Anschlußberufung zurückgewiesen. Für den Kläger hat das Berufungsgericht die Revision zugelassen.

Die Beklagte erstrebte mit ihrer Revision die Abweisung der Klage. Der Kläger verfolgte mit seiner Anschlußrevision die Verurteilung der Beklagten zu einem weiteren Betrag in Höhe von 46.696,82 DM. Die Revision und die Anschlußrevision hatten Erfolg.

Aus den Gründen:

1. (...)

2. Das Berufungsgericht hat die vom Senat zum Koppelungsverbot entwickelten Grundsätze verkannt und entscheidungserheblichen Sachvortrag der Beklagten nicht berücksichtigt.

a) Nach Artikel 10 § 3 MRVG ist eine Vereinbarung unwirksam, durch die der Erwerber eines Grundstückes sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerkes auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen. Die Vorschrift des Artikel 10 § 3 MRVG richtet sich gegen eine Bindung, die den Wettbewerb unter Ingenieuren und Architekten beeinträchtigt, sofern diese Bindung mit dem Erwerb des Grundstücks zusammenhängt; ein derartiger Zusammenhang besteht bei jeder Verpflichtung des Erwerbers zur Inanspruchnahme von Ingenieur- und

Architektenleistungen, ohne die er rechtlich oder tatsächlich das Grundstück nicht hätte bekommen können (vgl. BGH, Urteil vom 24.6.1982 – VII ZR 253/81 = BauR 1982, 512, 513 = ZfBR 1982, 219; Urteil vom 7.10.1982 – VII ZR 24/82 = BauR 1983, 93, 94).

b) Nach diesen Grundsätzen ist es für einen Zusammenhang zwischen dem Erwerb des Grundstücks und dem Architektenvertrag nicht erforderlich, daß der Veräußerer den Erwerb des Grundstücks rechtlich oder tatsächlich davon abhängig macht, daß der Käufer einem bestimmten Architekten einen Auftrag erteilt. Es genügt, daß der Erwerber das Grundstück aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur unter der Voraussetzung erwerben konnte, daß er mit einem bestimmten Architekten einen Architektenvertrag abschließt.

c) Der Beklagte hat nach den Feststellungen des Berufungsgerichts Tatsachen vorgetragen, die geeignet sind, einen Zusammenhang im Sinne des Artikel 10 § 3 MRVG zu begründen. Da das Berufungsgericht diesen Sachvortrag nicht berücksichtigt hat, ist er für das Revisionsverfahren als richtig zu unterstellen.

Die Beklagte hat vorgetragen, daß sie ohne einen Vertrag mit der Maklerfirma S. keine Chance gehabt hätte, das Grundstück zu erwerben und daß die Maklerfirma S. die Vermittlung des Grundstücks von dem Auftrag an den Kläger abhängig gemacht habe. Die Maklerfirma S., die eng mit dem Kläger zusammengearbeitet habe, habe die Vermittlung von Grundstücken generell davon abhängig gemacht, daß der Kläger einen Auftrag erhalten würde. Auch ihr – der Beklagten – gegenüber seien der Kläger und der Makler auf die gleiche Weise vorgegangen.

Dieser von der Beklagten behauptete Sachverhalt ist geeignet, einen Verstoß gegen das Koppelungsverbot zu begründen. Sollte sich als zutreffend erweisen, daß der Erwerb des Grundstücks rechtlich oder tatsächlich nur durch den Nachweis oder die Vermittlung der Maklerfirma S. möglich war und daß die Maklerfirma den Erwerb des Grundstücks von einem Auftrag an den Kläger abhängig gemacht hat, wäre ein Zusammenhang im Sinne des Artikel 10 § 3 MRVG gegeben. Daß das Grundstück im Eigentum einer Gemeinde stand, rechtfertigt keine andere Beurteilung.

4. GBO §§ 20, 71; BeurkG § 13 Abs. 1 (*Keine Auswirkung der Unwirksamkeit des Kaufvertrags auf die in der gleichen Urkunde enthaltene Auflassung*)

1. **Hinsichtlich des an das Grundbuchamt gerichteten Antrags, eine beantragte Grundbucheintragung nicht vorzunehmen, tritt mit dem Vollzug des Eintragungsantrags Hauptsacheerledigung ein.**
2. **Eine nicht den Vorschriften des Beurkundungsgesetzes entsprechende Beurkundung eines Kaufvertrages mit Auflassung berührt die Wirksamkeit der Auflassung grundsätzlich nicht.**

BayObLG, Beschluß vom 9.4.1998 – 2Z BR 64/98 –, mitgeteilt von *Johann Demharter*, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Mit notarieller Urkunde vom 7.12.1993 kauften die Beteiligten zu 1 von der Beteiligten zu 2 unter anderem eine Eigentumswohnung. In

der Urkunde ist die Auflassung erklärt. Zugunsten der Beteiligten zu 1 wurde am 15.2.1994 eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen.

Die Beteiligten zu 1 haben beim Grundbuchamt beantragt, dem Antrag des Notars, die Auflassung einzutragen, nicht stattzugeben und einen entsprechenden Widerspruch in das Grundbuch einzutragen. Zur Begründung haben sie vorgetragen, der Vertrag vom 7.12.1993 sei wegen Verstoßes gegen das Beurkundungsgesetz nichtig. Durch Beschluß vom 17.9.1997 hat das Grundbuchamt die Anträge abgewiesen und am selben Tag die Beteiligten zu 1 unter gleichzeitiger Löschung der Auflassungsvormerkung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen; außerdem wurde hinsichtlich einer Grundschild ein Mithaftvermerk eingetragen. Die Beteiligten zu 1 haben gegen den Beschluß vom 17.9.1997 und die an diesem Tag vorgenommenen Grundbucheintragungen sowie eine Kostenrechnung Erinnerung eingelegt. Grundbuchrechtspflegerin und Grundbuchrichter haben der Erinnerung gegen den Beschluß des Grundbuchamts vom 17.9.1997 nicht abgeholfen. Das Landgericht hat die Beschwerde gegen den Beschluß vom 17.9.1997 zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete weitere Beschwerde hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

1. Die Beteiligten zu 1 haben sowohl gegen den Beschluß des Grundbuchamts vom 17.9.1997 als auch gegen die Grundbucheintragungen von diesem Tag und gegen eine damit im Zusammenhang stehende Kostenrechnung Erinnerung eingelegt. Die Nichtabhilfeentscheidung der Grundbuchrechtspflegerin und des Grundbuchrichters beschränken sich auf die Erinnerung gegen den Beschluß des Grundbuchamts vom 17.9.1997. Nur insoweit lag dem Landgericht damit durch die Vorlage seitens des Grundbuchrichters eine Beschwerde zur Entscheidung vor (§ 11 Abs. 2 Satz 4, 5 RPflG). Das Landgericht hat in seinem Beschluß auch nur über die Beschwerde gegen den Beschluß des Grundbuchamts vom 17.9.1997 entschieden.

2. Das Landgericht hätte die Beschwerde als unzulässig verwerfen müssen. Durch die mit dem Beschluß des Grundbuchamts vom 17.9.1997 abgewiesenen Anträge sollte die Eigentumsumschreibung verhindert werden. Dieses Verlangen ist mit der Eintragung der Beteiligten zu 1 als Eigentümer am 17.9.1997 gegenstandslos geworden. Insoweit ist Erledigung der Hauptsache eingetreten, weil eine Entscheidung über die Anträge nach der Eigentumsumschreibung nicht mehr ergehen konnte (vgl. *Demharter* GBO 22. Aufl. § 1 Rdnr. 54). Nach Hauptsacheerledigung konnte ein zulässiges Rechtsmittel im Sinn des § 71 GBO nicht mehr eingelegt werden. Die Beschwerde hätte daher verworfen werden müssen (*Demharter* § 1 Rdnr. 56). Mit dieser Maßgabe wird die weitere Beschwerde zurückgewiesen.

3. Über die weiteren von den Beteiligten zu 1 eingelegten Erinnerungen, unter anderem gegen die Grundbucheintragungen vom 17.9.1997, ist bisher von den Vorinstanzen nicht entschieden worden. Insoweit ist daher für eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts kein Raum; in Betracht kommen nur unverbindliche Hinweise für eine noch zu treffende Entscheidung.

Gegen die Eigentumsumschreibung durch Eintragung der Beteiligten zu 1 als Eigentümer ist unbeschadet der Frage eines Rechtsschutzbedürfnisses der Beteiligten zu 1 eine Erinnerung/Beschwerde nur mit dem Ziel der Eintragung eines Amtswiderspruchs zulässig (§ 71 Abs. 2 GBO). Voraussetzung hierfür ist, daß die Eintragung vom Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen wurde und dadurch das Grundbuch unrichtig geworden ist (§ 53 Abs. 1 Satz 1 GBO). Eine Grundbuchunrichtigkeit (vgl.