

Die Rechtsabteilung

Bearbeitet vom Verbandssyndikus Assessor Dr. Heßler

Meister Anker setzt sich zur Ruhe

Meister Anker ist Eigentümer des schmucken Wohnhauses in der Kirchstraße. Im Erdgeschoß liegen die Räume seiner Uhrenhandlung. Eines Tages erbt Meister Anker viel Geld, und kurz entschlossen „verkauft“ er sein Geschäft an Meister Tüchtig. Wie sieht denn rechtlich dieser „Kauf“ aus?

1. Der „Kauf“ im Rechtssinne ist ein Vertrag, bei dem sich der eine Teil, der Verkäufer, verpflichtet, dem anderen Teile, dem Käufer, eine Sache zu übergeben und das Eigentum daran zu verschaffen. Da aber Meister Anker bis auf weiteres Eigentümer seines Hauses bleiben, er also Tüchtig nur den Gebrauch der Geschäftsräume gewähren will, können diese schon gar nicht Gegenstand eines Kaufvertrages sein. Meister Anker schließt vielmehr über die Geschäftsräume mit Tüchtig einen Mietvertrag, einen entgeltlichen Gebrauchs- und Überlassungsvertrag, ab. Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr geschlossen, so bedarf er der schriftlichen Form.

Da Meister Anker jedoch daran denkt, in einigen Jahren das Haus zu verkaufen, räumt er Tüchtig ein sogenanntes Vorkaufsrecht in Ansehung des Grundstückes ein. Auf Grund dieses Vorkaufsrechtes ist Tüchtig berechtigt, in einen zwischen Anker und einem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag über das Grundstück an Stelle des Dritten durch formlose einseitige Erklärung einzutreten.

Das Bürgerliche Gesetzbuch behandelt das Vorkaufsrecht an zwei verschiedenen Stellen, im Schuldrecht und im Sachenrecht. Beim schuldrechtlichen (persönlichen) Vorkaufsrecht steht der Vorkaufsberechtigte in Rechtsbeziehung lediglich mit dem Vorkaufsverpflichteten, insbesondere hat er also gegen den Dritten, dem der Gegenstand des Vorkaufs verkauft wird, keinerlei Ansprüche. An den Dritten kann er sich selbst dann nicht ohne weiteres halten, wenn dieser das Vorkaufsrecht gekannt und an ihn der Verpflichtete den Gegenstand unter Nichtachtung des Vorkaufsrechtes verkauft hat. Anders ist es beim dinglichen Vorkaufsrecht. Dieses ist eine Belastung des Grundstückes und muß im Grundbuch eingetragen werden. Wirtschaftlich brauchbarer ist also das dingliche Vorkaufsrecht.

Der Vertrag, durch den ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht begründet wird, bedarf der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung. Dies ist besonders zu beachten, wenn in einem Grundstücksmietvertrag zugleich ein persönliches Vorkaufsrecht vereinbart wird. Es bedarf dann der ganze Vertrag dieser Form.

Zur Begründung eines dinglichen Vorkaufsrechtes ist „Einigung“ der Parteien und „Eintragung“ in das Grundbuch nötig. Die Einigung bedarf an sich keiner Form. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt, wenn sie der Eigentümer des Grundstückes bewilligt und von diesem oder dem Vorkaufsberechtigten beantragt wird. Diese Erklärungen können vor dem Grundbuchamte zu Protokoll gegeben werden.

Das schuldrechtliche Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter erfolgt. Das dingliche Vorkaufsrecht kann jedoch auch dann ausgeübt werden, wenn das Grundstück von dem Konkursverwalter aus freier Hand, nicht aber im Wege der Zwangsversteigerung verkauft wird.

Im vorliegenden Falle muß also der Mietvertrag, der mit der Einräumung eines schuldrechtlichen Vorkaufsrechtes zugunsten des Mieters Tüchtig verbunden ist, gerichtlich oder notariell beurkundet werden.

2. Gegenstand des eigentlichen Kaufvertrages bilden das Inventar, das Warenlager und „die Kundschaft“. Der Vorteil, daß das Geschäft des Meisters Anker seit Jahren gut eingeführt ist, stellt natürlich einen bestimmten Wert dar, für den Tüchtig einen entsprechenden Betrag bezahlen muß. Würde Tüchtig das Inventar nicht kaufen, sondern auch dieses ihm nur zum Gebrauch überlassen werden, so wäre rechtlich die Überlassung der Geschäftsräume mit Inventar wohl richtiger als ein Pachtvertrag anzusprechen. Wird aber das Inventar käuflich erworben, so kann von einer Verpachtung der Uhrenhandlung keine Rede mehr sein. Es liegt dann ein bloßer Mietvertrag über die Geschäftsräume vor, im übrigen ein Kaufvertrag. Der Umstand allein, daß Räume einem anderen zu gewerblichen Zwecken, also im Ergebnis dazu, überlassen sind, um damit wirtschaftliche Erträge zu erzielen, hat nicht schon zur Folge, daß die Überlassung als Verpachtung anzusehen ist.

Der Kaufvertrag über Inventar, Warenlager und „Kundschaft“ bedarf an sich keiner besonderen Form. Im Hinblick darauf aber, daß es sich um einen sehr wichtigen Vertrag handelt, ist es selbstverständlich, daß auch dieser Vertrag schriftlich niedergelegt wird. Dabei ist besonderer Wert darauf zu legen, daß etwaige Vereinbarungen über die Zahlungsweise des Kaufpreises klar und zweifelsfrei getroffen werden. Bei der Abfassung derartiger Verträge finden unsere Mitglieder weitestgehende Unterstützung bei der Rechtsableitung unseres Verbandes.

3. Da Tüchtig mit der Möglichkeit rechnen muß, daß unvorhergesehene Umstände Meister Anker zwingen, seine Tätigkeit wieder aufzunehmen, muß er sich für diesen Fall durch ein sogenanntes Wettbewerbsverbot¹⁾ schützen. Da Meister Anker auch seine „Kundschaft“ verkauft hat, liegt allerdings darin schon ein stillschweigender Konkurrenzverzicht (und in dem Preis dafür das Entgelt für das Wettbewerbsverbot). Immerhin empfiehlt es sich aber, darüber eine ausdrückliche Abmachung zu treffen, etwa in der folgenden Weise:

„Herr Anker verpflichtet sich, sich jeglicher gewerbmäßigen Tätigkeit zu enthalten, soweit sie geeignet ist, dem Geschäftsbetrieb des Herrn Tüchtig Abbruch zu tun. Er wird insbesondere in X. keine Uhrenhandlung weder auf eigene noch auf fremde Rechnung betreiben.“

Sollte Herr Anker dieser Verpflichtung zuwiderhandeln, so hat er an Herrn Tüchtig eine Vertragsstrafe in Höhe von 5000 RM zu zahlen, unbeschadet des Rechtes des Herrn Tüchtig, Unterlassung des Wettbewerbs und Ersatz des tatsächlich entstandenen Schadens zu verlangen.“

Hiernach besteht der Vertrag über den „Kauf“ des Ankerschen Geschäftes durch Uhrmachermeister Tüchtig rechtlich aus folgenden Teilen:

- A) Mietvertrag
über die Geschäftsräume;
Vorkaufsrecht
in Ansehung des Grundstückes.
- B) Kaufvertrag
über das Inventar,
das Warenlager,
„die Kundschaft“ (Wert, daß das Geschäft eingeführt ist und eine feste Kundschaft hat).
- C) Wettbewerbsverbot.

¹⁾ Vgl. den Artikel: „Ist ein Konkurrenzausschließungsvertrag gültig?“ in der UHRMACHERKUNST 1928, Nr. 49.