

l'autre cas les conclusions de la demande doivent être déclarées fondées et l'on peut donc laisser intacte la question de savoir si la dispense de rapport — en particulier lorsqu'elle n'intervient que postérieurement à la libéralité — peut être faite valablement en une autre forme que celle prescrite pour les dispositions de dernières volontés (voir sur ce point ESCHER, Note 5 sur art. 626).

Le Tribunal fédéral prononce :

Le recours est admis et le jugement cantonal est réformé dans le sens de l'admission des conclusions de la demande.

VI. SACHENRECHT

DROITS RÉELS

63. Urteil der II. Zivilabteilung vom 11. September 1918

i. S. Eheleute Apel gegen Allgemeinen Konsumverein in Basel.

Art. 681, 959 ZGB. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auch im Falle der Vormerkung im Grundbuche nicht auf den Fall der betriebs- oder konkursrechtlichen Versteigerung der Liegenschaft.

A. — Der Allgemeine Konsumverein in Basel mietete am 21. November 1912 vom damaligen Eigentümer des Hauses Klarastrasse 43 in Basel, Eugen Soller das Erdgeschoss dieses Hauses als Verkaufslokal. Art. 10 und 11 des Mietvertrages bestimmen :

« Art. 10. Der Vermieter verpflichtet sich, bei einem beabsichtigten Verkaufe der Liegenschaft vor notarieller Verschreibung der Mieterin Gelegenheit zu geben, an Stelle des Kaufliebhabers und zu den diesem gestellten Bedingungen den Kauf abzuschliessen. »

« Art. 11. Diese Verpflichtung soll durch Vormerkung im Grundbuche dinglich gesichert werden. Sollte die Vormerkung aus irgend einem Grunde wirkungslos werden, so wird die persönliche Verpflichtung des Vermieters dadurch nicht berührt. Für ihre Erfüllung haftet er dem Allgemeinen Konsumverein unter einer Konventionalstrafe im Betrage von zwei jährlichen Mietzinsen. »

Die vereinbarte Eintragung im Grundbuche hat am 4. Dezember 1912 in der Weise stattgefunden, dass auf dem entsprechenden Grundstücksblatte im Hauptbuche unter der Rubrik Vormerkungen als Ziff. 2 vermerkt wurde : « Vorkaufsrecht zu Gunsten des Allgemeinen Konsumvereins Basel. »

In einer gegen den Vermieter Soller gerichteten Betreibung auf Grundpfandverwertung kam die Liegenschaft Klarastrasse 43 am 3. Januar 1918 auf zweite Steigerung und wurde um 60,050 Fr. den in Gütergemeinschaft lebenden Ehegatten August Apel und Marie geb. Schaltenbrand als Meistbietenden zugeschlagen : in das Bestandsverzeichnis bildende Lastenverzeichnis war dabei auch das Vorkaufsrecht zu Gunsten des Konsumvereins aufgenommen worden. Mit Anzeige vom gleichen Tage gab das Betreibungsamt letzterem vom Zuschlage mit dem Bemerkten Kenntnis, sofern er von seinem Rechte glaube Gebrauch machen zu können, habe er dies innert Monatsfrist zu erklären, worauf der Konsumverein am 7. Januar 1918 erwiderte, dass er das Vorkaufsrecht ausübe und den Gantpreis nebst Kosten dem Amte erlegen werde. Dieses nahm jedoch den Standpunkt ein, dass das Eigentum an der Liegenschaft mit dem Zuschlage auf den Ersteigerer übergegangen sei, daher auch nur er sie weiterübertragen könne und der Konsumverein, wenn er seinen Anspruch durchsetzen wolle, gegen ihn im ordentlichen Prozessverfahren vorzugehen habe. Eine hiegegen erhobene Beschwerde wies die kantonale Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs ab.

Mit der vorliegenden gegen die Ersteigerer Eheleute Apel gerichteten Klage verlangt nunmehr der Konsumverein Verurteilung dieser, das Grundstück zu den Bedingungen, um welche sie es selbst an der Gant erworben, auf ihn als Eigentümer zu übertragen, eventuell Ermächtigung des Grundbuchamtes, die entsprechende Eintragung im Grundbuch auch ohne Einwilligung der Ersteigerer vorzunehmen. Die Beklagten beantragen Abweisung der Klage, indem sie geltend machen, dass das Vorkaufsrecht dem Berechtigten die Befugnis zum Erwerbe der Liegenschaft nur bei freihändiger, auf dem eigenen Willen des Verpflichteten beruhender Veräusserung derselben an einen Dritten verleihe und überdies nach der Fassung des Vertrages tatsächlich hier auch nur für diesen Fall eingeräumt worden sei. Eventuell, wenn man annehme, dass es sich auch auf Zwangsversteigerungen beziehe, hätte es auf alle Fälle an der Gant selbst ausgeübt werden müssen. Indem der Kläger sich statt dessen an dieser bis auf 60,000 Fr. als Selbstbieter beteiligt und gegen den Zuschlag an die Beklagten um das Höhergebot von 60,050 Fr. keinen Einspruch erhoben, habe er zu erkennen gegeben, dass er selbst damals an eine Berechtigung zum Vorkauf nicht gedacht habe und auf deren Geltendmachung verzichtet.

B. — Durch Urteil vom 14. Mai 1918 hat das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt in Abänderung des erstinstanzlichen Urteils des Zivilgerichts die Klage gutgeheissen und die Kosten beider Instanzen den Beklagten auferlegt. Die Erwägungen gehen davon aus, dass von einer vertraglichen Beschränkung des Vorkaufsrechts auf den Fall des freihändigen Verkaufs oder von einem Verzicht des Klägers auf dessen Ausübung nicht gesprochen werden könne. Daraus, dass die Parteien nur jenen regelmässigen Veräusserungsfall besonders geregelt hätten, dürfe nicht auf die Absicht geschlossen werden, andere Fälle auszunehmen: ebenso biete der Wortlaut des Art. 11 des Mietvertrages dafür keine Stütze,

dass man bei der hier vereinbarten Konventionalstrafe speziell an die Zwangsversteigerung gedacht hätte. Auch sei der Kläger nicht verpflichtet gewesen, sein Recht, sofern es überhaupt bestehe, anders als nach Art. 681 Abs. 3 ZGB, d. h. innert Monatsfrist seit der Gant auszuüben: ein Einspruch seinerseits gegen den Zuschlag habe überhaupt nicht in Frage kommen können. Da nach Art. 681, Abs. 1 ZGB das vorgemerkte Vorkaufsrecht von Gesetzeswegen «gegenüber jedem Eigentümer» bestehe, müsse deshalb die Klage gutgeheissen werden, sofern sich nicht seine Unwirksamkeit bei der Veräusserung im Zwangsvollstreckungsverfahren aus der Natur des Rechtes selbst oder dem Wesen der Zwangsverwertung als selbstverständliche und notwendige Folge ergebe. Das treffe aber nicht zu (was näher ausgeführt wird).

C. — Gegen dieses Urteil richtet sich die vorliegende Berufung der Beklagten mit dem Begehren auf Abweisung der Klage. Der Kläger Allgemeiner Konsumverein Basel hat Bestätigung des angefochtenen Urteils beantragt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. — Weder das OR noch das ZGB regeln die Voraussetzungen, unter denen ein eingeräumtes Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann. Ersteres setzt in Art. 216 den Begriff des (obligatorischen) Vorkaufsrechts als gegeben voraus und ordnet nur die Form seiner Bestellung, indem es erklärt, dass Vorkaufsverträge, im Gegensatz zu der sonst für den Grundstückkauf geltenden Regel, bloss der Schriftlichkeit, nicht der öffentlichen Beurkundung bedürfen: sonst enthält es über das Vorkaufsrecht überhaupt keine Bestimmungen. Das ZGB Art. 681 Abs. 1 und 959 aber befasst sich ausschliesslich mit den Wirkungen der Vormerkung der obligatorischen Abrede im Grundbuch: darüber, wann der Vorkaufsfall, d. h. die Bedingung eintrete, bei deren Erfüllung der Vorkaufsberechtigte Anspruch auf den kaufweisen Erwerb der Liegenschaft hat, spricht es sich wiederum nicht aus. Die

Antwort auf die Frage, ob auch die Veräußerung im Zwangsvollstreckungsverfahren gegen den Besteller einen solchen Fall darstelle, muss deshalb aus der Natur des Rechtes selbst abgeleitet werden. Sie muss für die im Grundbuch vorgemerkte und die nicht vorgemerkte, rein obligatorisch wirkende Vorkaufsberechtigung notwendig gleich lauten. Die Vormerkung im Grundbuch begründet nach Art. 681, 959 ZGB nicht ein von dem zu Grunde liegenden obligatorischen Verträge verschiedenes, selbstständiges dingliches Recht, sondern verleiht lediglich dem aus jenem hervorgehenden persönlichen Ansprüche auf Herausgabe der Sache und Uebertragung des Eigentums an ihr einen verstärkten Schutz in dem Sinne, dass er nicht nur gegen den Vorkaufsverpflichteten, sondern auch gegen Dritte, welche seither dingliche Rechte am Grundstück erworben haben, geltend gemacht werden kann, diese dinglichen Rechte also dem Anspruch des Vorkaufsberechtigten weichen müssen. Sie erweitert mit anderen Worten nicht den Inhalt des Vorkaufsrechts, sondern hindert lediglich den Vorkaufsverpflichteten, dessen Verwirklichung dadurch zu vereiteln, dass er die Liegenschaft statt an den Vorkaufsberechtigten an den Dritten, mit dem er das die Vorkaufsbefugnis auslösende Rechtsgeschäft geschlossen hat, übereignet. Voraussetzung der Pflicht des Dritten zur Eigentumsübertragung an den Vorkaufsberechtigten, ist mithin, dass auch der Vorkaufsverpflichtete dazu auf Grund des zwischen ihm und dem Berechtigten bestehenden, aus dem Vorkaufsvertrage resultierenden obligatorischen Rechtsverhältnisses gezwungen werden könnte, sofern er das Veräußerungsgeschäft mit dem Dritten noch nicht durch Uebereignung erfüllt hätte. Ein Veräußerungsakt, der diese Wirkung nicht hat, weil er nicht zu denjenigen gehört, für welche durch Bestellung des « Vorkaufsrechts » als solchen dem Berechtigten der Vorrang vor anderen Erwerbern gewährleistet wird, kann sie auch durch die Einwilligung des Bestellers in die Vormerkung des Rechtes, bzw. die Vor-

nahme dieser Vormerkung nicht erlangen. Sollte also wirklich, wie die Beklagten behaupten, die durch Abschluss des Vorkaufsvertrages gegebene Zusage, den Vorkaufsberechtigten anderen Erwerbern vorzuziehen, sich nur auf die freihändige Veräußerung der Liegenschaft und nicht auf deren zwangsweise Verwertung im Betreibungs- oder Konkursverfahren beziehen, so müsste dessen Anspruch als in diesem Sinne beschränkt gelten, gleichviel ob er im Grundbuch vorgemerkt ist oder nicht. Freilich ist richtig, dass ohne solche Vormerkung eine direkte Realisierung des Vorkaufsrechtes im Anschluss an eine vorgenommene Versteigerung von vornherein ausgeschlossen sein wird. Da das Eigentum am Steigerungsobjekt mit dem Zuschlag und ohne dass es dazu noch der Eintragung im Grundbuch bedürfte, auf den Ersteigerer übergeht, könnte die Klage des Vorkaufsberechtigten auf Uebertragung des Grundstückes sich nur gegen ihn richten und müsste daher ohne weiteres versagen, weil eben das obligatorische, nicht vorgemerkte Vorkaufsrecht nur gegen den Besteller, nicht gegen Dritte wirkt. Die Belangung des Ersteigerers wäre somit nur unter der Voraussetzung möglich, dass ihm durch die Steigerungsbedingungen die persönlichen Verpflichtungen des Betriebungsschuldners aus dem Vorkaufsvertrage zur Erfüllung überbunden würden: eine solche Ueberbindung ist aber wiederum ausgeschlossen, weil sie durch Art. 135 SchlKG, wie es übrigens in der Natur der Sache liegt, nur für auf dem Grundstück selbst ruhende Lasten, nicht für gewöhnliche persönliche Forderungen an den Betriebungsschuldner, als welche das nicht vorgemerkte Vorkaufsrecht sich darstellt, zugelassen wird. Daraus folgt indessen nicht, dass die durch den Prozess aufgeworfene Streitfrage sich für das rein obligatorische, nicht vorgemerkte Vorkaufsrecht überhaupt nicht stellen könne, bedeutungslos sei. Sie behält ihre Bedeutung insofern, als davon die Gestaltung des Rechtsverhältnisses zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufsverpflichteten (Besteller

des Vorkaufsrechtes) abhängt. Wie immer man den in der Bestellung des Vorkaufsrechts liegenden Vorgang rechtlich charakterisieren will, ob man darin (mit der in der schweizerischen Litteratur vorherrschenden Meinung) den Abschluss eines — durch zwei künftige ungewisse Ereignisse, nämlich die Veräusserung der Sache an einen Dritten und die Erklärung des Vorkaufsberechtigten, in das betreffende Veräusserungsgeschäft eintreten zu wollen, bedingten — Kaufvertrages oder lediglich eines Vorvertrages zu einem solchen oder endlich eine für den Antragsteller bis zum Eintritt des Vorkaufsfalles und zum Ablauf der dem Vorkaufsberechtigten darauf laufenden Erklärungsfrist bindende Vertrags- (Verkaufs-) Offerte erblickt, immer steht soviel fest, dass der Besteller damit die rechtsverbindliche Zusage, seinem Gegner unter bestimmten Bedingungen das Eigentum an der Sache verschaffen zu wollen, abgibt, und deshalb, wenn er dieselbe trotz Eintritt jener Bedingungen nicht erfüllt, nach allgemeinen Grundsätzen schadenersatzpflichtig wird. Der Promittent, welchem das Grundstück im Zwangsvollstreckungsverfahren entzogen wird, hätte mithin dem Vorkaufsberechtigten für die daraus sich ergebende Vereitelung der Realisierung seines Anspruches aufzukommen. Die Unmöglichkeit der Erfüllung, in der er sich befindet, vermag ihn davon nicht zu befreien, weil sie ihren Grund ausschliesslich in seinem finanziellen Unvermögen zur Befriedigung der Gläubiger, welche auf die Sache gegriffen haben, also in einem von ihm zweifellos zu vertretenden Umstande hat. Die Annahme einer solchen Schadenersatzpflicht würde aber eine stossende Unbilligkeit enthalten. Während sie beim gewöhnlichen Kaufvertrag etwas Selbstverständliches bildet, weil derselbe regelmässig auf die sofortige oder doch baldige Erfüllung angelegt, der Verkäufer also imstande ist abzuwägen, ob er zur Erfüllung fähig sein wird oder nicht, würde hier, da Vorkaufsrechte regelmässig auf längere Zeit, auf Jahre hinaus eingeräumt zu werden pflegen,

dem Besteller zugemutet, während dieses ganzen Zeitraums für seine Solvenz, d. h. dafür einzustehen, dass nicht seine Gläubiger das Grundstück im Zwangsvollstreckungsverfahren mit Beschlag belegen. Diese Zumutung würde aber offenbar zu weit gehen. Sie widerspräche auch der Beschränkung des Inhaltes des Rechtes, wie sie in der für es gewählten Bezeichnung des Vorkaufes hervortritt. In dem Ausdrucke « Vorkauf » liegt eingeschlossen, dass der Besteller dem Berechtigten keineswegs, wie die Vorinstanz definiert, den Vorrang « vor jedem anderen Erwerber » der Sache, sondern nur für den Fall einräumt, dass er diese an einen Dritten verkauft. So ist denn auch in der Doktrin und Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass bei anderen Arten der Entäusserung, die sich nicht als Kauf darstellen, Schenkung, Einbringung in eine Gesellschaft, Handänderung infolge Erbgangs, Erbteilung usw. der Vorkaufsfall nicht eintritt. So ist derselbe ferner nach überwiegender Meinung bei der Veräusserung an einen gesetzlichen Erben mit Rücksicht auf das künftige Erbrecht (sog. « Kindskauf »), selbst wenn sie sich äusserlich in die Form eines Verkaufes kleidet, nicht gegeben, weil dabei trotz der gewählten Form der erbrechtliche Beweggrund (Antizipation der Erbfolge) vor dem obligatorischen prävaliert. So kann endlich selbst bei eigentlichen obligatorischen Umsatzgeschäften das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden, wenn die Gegenleistung so bestimmt ist, dass der Vorkaufsberechtigte sie nicht erfüllen kann, wie beim Tausch, Verpfändungsvertrag usw. (vergl. LEEMANN zu Art. 681 ZGB Nr. 14; OSTERTAG zu Art. 959 Nr. 32; STOBBE-LEHMANN, Deutsches Privatrecht II 1 S. 485/86; GIERKE, Deutsches Privatrecht II S. 777). Das Wesen des Vorkaufsrechtes besteht mithin nicht in einem Schutze gegen jede dem Berechtigten nicht genehme Handänderung, sondern in der Eingehung einer potestativ bedingten Verbindlichkeit, einer Willensbeschränkung seitens des Bestellers, nämlich der Verpflichtung, falls er sich

künftig zum Verkaufe der Sache entschliessen sollte, dem Berechtigten auf sein Verlangen vor anderen Käufern den Vorzug zu geben. Nur wo ein solcher vom Vorkaufsverpflichteten selbst ausgehender Verkauf vorliegt, ist somit die Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufs erfüllt. Eine Zusage auch dafür einzustehen, dass das Objekt nicht gegen den Willen oder doch unabhängig vom Willen des Verpflichteten von dessen Gläubigern in Anspruch genommen werde, darf aus der Bestellung des Vorkaufsrechts nicht hergeleitet werden. Sie wäre aber die notwendige Folge der vom Kläger prätendierten Ausdehnung dieses Rechts. In Wirklichkeit handelt es sich denn auch bei einer solchen zwangsweisen Verwertung des Grundstückes zu Gunsten der Gläubiger des Vorkaufsverpflichteten gar nicht um einen Verkauf im eigentlichen Sinne, in den der Vorkaufsberechtigte an Stelle des Erwerbers eintreten könnte, sondern um den Entzug des Eigentums daran durch einseitigen, öffentlichrechtlichen Akt, was das SchKG in seiner neuen Fassung (Art. 136 bis) nunmehr unzweideutig dadurch zum Ausdruck gebracht hat, dass es die Beteiligten für die Anfechtung dieses Aktes, des Zuschlages, gleichviel aus welchem Grunde immer sie erfolgt, nicht vor den Richter, sondern auf den Weg der Beschwerde bei den Aufsichtsbehörden verweist.

Trifft dies für das nicht vorgemerkte, bloss obligatorische Vorkaufsrecht zu, so muss es aber nach dem eingangs Ausgeführten auch für das vorgemerkte, dinglich gesicherte gelten, weil die Vormerkung an dem Inhalte des Rechtes, den Bedingungen, unter denen es überhaupt ausgeübt werden kann, nichts ändert, sondern lediglich den Kreis der zu seiner Beachtung verpflichteten Personen erweitert. Dass bei der Beratung des heutigen Art. 681 ZGB in der Expertenkommission ein Antrag ausdrücklich zu bestimmen, dass das Vorkaufsrecht unwirksam werde, falls der Eigentümer in Konkurs gerate oder die Sache bei ihm gepfändet werde, abgelehnt wurde, ist richtig, vermag aber ein schlüssiges Argument für

die Auslegung des Gesetz gewordenen Textes in dem von der Vorinstanz vertretenen Sinne nicht zu bilden, da wie häufig bei solchen negativen Abstimmungen unsicher bleibt, ob die Ablehnung erfolgte, weil man die Bestimmung für überflüssig hielt oder weil man mit ihr sachlich nicht einverstanden war. Ebenso geht der Einwand fehl, dass nach Art. 959 ZGB das vorgemerkte Recht Wirksamkeit gegenüber « jedem später erworbenen », also auch gegenüber den Beschlagsrechten der Gläubiger des Grundstückseigentümers erhalte. Denn die zu entscheidende Frage ist eben nicht, ob die Gläubiger des Vorkaufsverpflichteten sich die Vormerkung entgegenhalten lassen müssen, was zweifellos wäre, sondern ob die durch das Vorkaufsrecht begründete Befugnis zum vorzugsweisen Erwerbe der Liegenschaft sich auch auf den Fall der vollstreckungsrechtlichen Versteigerung derselben erstrecke. Das ist aber nach dem Gesagten zu verneinen.

Es sprechen gegen eine solche Ausdehnung übrigens auch praktische Erwägungen. Müsste der Ersteigerer gewärtigen, dass ihm das ersteigerte Objekt nachträglich durch Ausübung des Vorkaufs wieder entzogen werde, so würde dadurch ein günstiges, dem wahren Werte entsprechendes Steigerungsergebnis in allen denjenigen Fällen verunmöglicht, wo die hypothekarische Belastung der Liegenschaft unter jenem Werte bleibt, weil sich ausser den unmittelbar interessierten Hypothekargläubigern kaum jemand finden würde, der bereit wäre, die zur Ermöglichung der Erfüllung des Steigerungskaufes nötigen vorbereitenden Schritte zu unternehmen, d. h. die dazu erforderlichen Mittel bereitzustellen oder sich zu verschaffen auf die Gefahr hin, Umtriebe und Kosten umsonst gehabt zu haben. Dieser Uebelstand liesse sich auch dadurch, dass der Zuschlag nur bedingt, unter Vorbehalt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Berechtigten innert Frist erteilt würde, abgesehen von der formellen Zulässigkeit eines solchen Vorgehens, nicht heben, da dadurch an der Unsicherheit für die allfälligen Kauflieb-

haber, ob es beim Erwerbe durch sie bleiben werde, und damit an dem Grunde, der sie vom Bieten abhält, nichts geändert würde. Andererseits kann nicht etwa eingewendet werden, dass eine Entwertung des Grundstückes auch bei anderen darauf gelegten Belastungen eintrete. Denn während bei diesen (Dienstbarkeiten, Pfandrechten) der Berechtigte, wenn man ihm die Geltendmachung gegenüber dem Ersteigerer versagte, seinen Anspruch überhaupt verlieren würde, hat der Vorkaufsberechtigte die Möglichkeit, das nämliche Ergebnis, dass ihm durch Ausübung des Vorkaufsrechtes gewährleistet würde, dadurch zu erreichen, dass er bei der Steigerung mitbietet. Dass er hiebei, um den Zuschlag zu erhalten, über das letzte Angebot hinausgehen muss, statt die Liegenschaft um dessen Betrag erwerben zu können, fällt kaum ernstlich in Betracht, weil hiezu schon ein ganz geringes Höhergebot genügt, eine irgendwie erhebliche Beeinträchtigung seiner Interessen sich also darin nicht erblicken lässt. Es beruht demnach keineswegs auf blossen geschichtlichen Zufälligkeiten, wenn manche Gesetzgebungen, wie z. B. das deutsche BGB (§§ 512, 1098), zur Vermeidung von Unklarheiten, die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes gegenüber der Versteigerung im Zwangsvollstreckungsverfahren ausdrücklich ausschliessen, andere, welche sie wie das frühere preussische Recht grundsätzlich zulassen, verlangen, dass der Vorkaufsberechtigte die Erklärung es auszuüben, am Steigerungstermine selbst abgeben müsse.

2. — An dieser Rechtslage kann auch dadurch nichts geändert werden, dass das Betreibungsamt das Vorkaufsrecht des Klägers, Allgemeiner Konsumverein Basel, in das der Steigerung zu Grunde liegende Lastenverzeichnis aufgenommen hat. Gesetzt auch es wäre dies nicht nur vorsichtshalber, für den Fall geschehen, dass die Gerichte in der Frage der Ausübbarkeit des Rechtes gegenüber einem Steigerungskauf eine von der vorstehend vertretenen abweichende Auffassung haben sollten, sondern es

habe damit dem Ersteigerer die Erfüllung der Verpflichtungen des Betreibungsschuldners Soller aus dem Vorkaufsvertrage gegenüber dem Vorkaufsberechtigten überbunden werden sollen, so würde daraus nur folgen, dass die Beklagten als Ersteigerer das Vorkaufsrecht, so wie es gegen den Schuldner bestand, gegen sich gelten lassen, d. h. wenn sie später die Liegenschaft kaufweise an einen Dritten veräussern sollten, dem Kläger Gelegenheit zu dessen Ausübung geben müssten. Keinesfalls könnte die Wirkung die sein, dass sie den Eintritt des Klägers in den Steigerungskauf, durch den sie die Liegenschaft erworben haben, zu dulden hätten, weil darin nicht mehr eine einfache Ueberbindung der Verbindlichkeiten des Betreibungsschuldners, sondern die Auferlegung einer darüber hinausgehenden neuen Verpflichtung liegen würde.

Da die Klage schon aus den angeführten Gründen abgewiesen werden muss, braucht auf die weiteren ihr von den Beklagten entgegengehaltenen Einwendungen nicht eingetreten zu werden. Ebenso kann die von ihnen nicht aufgeworfene, aber gegebenenfalls von Amtes wegen zu prüfende Frage offen gelassen werden, ob nicht allenfalls schon der Vormerkung im Grundbuche selbst, weil sie keinerlei Angaben über die zeitliche Dauer des Rechts enthält und diese auch aus dem als Beleg dienenden Vertrage nicht ohne weiteres ersichtlich ist, die Rechtsgiltigkeit abgesprochen werden müsste (Art. 681 Abs. 1 ZGB, 71 und 72 Grundbuchverordnung).

Demnach erkennt das Bundesgericht :

Die Berufung wird gutgeheissen, das Urteil des Appellationsgerichtes des Kantons Basel-Stadt vom 14. Mai 1918 aufgehoben und die Klage abgewiesen.