

14. Ist das dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen im Falle des Verkaufs eines landwirtschaftlichen Grundstücks zustehende Vorkaufrecht auch dann anwendbar, wenn eine Gesellschaft m. b. H., deren Vermögen nur aus einem Grundstücke besteht, ihre sämtlichen Geschäftsanteile einem anderen abtritt?

V. Zivilsenat. Urt. v. 4. Februar 1922 i. S. Rheinisches Heim (Rl.)
w. D. B. u. Gen. (Befl.). V 253/21.

I. Landgericht Cleve. — II. Oberlandesgericht Düsseldorf.

Die Beklagte zu 2, eine Gesellschaft m. b. H., ist Eigentümerin des etwa 996 Morgen großen, im Kreise Cleve gelegenen Landgutes Hülsm. Sämtliche Geschäftsanteile dieser Gesellschaft im Betrage von zusammen 20000 *M* hatte die Beklagte zu 1 erworben, die zugleich Gläubigerin der auf dem genannten Landgute eingetragenen Hypothek von 810000 *M* war. Durch notariellen Vertrag vom 11. Oktober 1919 trat die Beklagte zu 1 ihre Geschäftsanteile zum Preise von 20000 *M* und ihre Hypothek zum Preise von 810000 *M* an den Beklagten zu 3, einen holländischen Staatsangehörigen, ab. Die Klägerin, eine für die Rheinprovinz als gemeinnützige Siedlungsunternehmung anerkannte Gesellschaft, machte geltend, daß ihr auf Grund des erwähnten notariellen Vertrags gemäß dem Reichsfielungsgesetz vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429) ein Vorkaufrecht zustehe. Sie beantragte mit der Klage, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie entweder das Landgut aufzulassen oder die Geschäftsanteile der verklagten Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu übertragen.

Beide Vorinstanzen erachteten die Klage für unbegründet. Die Revision hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht nimmt an, das Reichsfielungsgesetz vom 11. August 1919 sei zwar im besetzten rheinischen Gebiete nicht wie im übrigen Reichsgebiete schon mit dem 18. desselben Monats — dem

Tage der Verkündung —, sondern im Hinblick auf Art. 8 der Gesetzesverordnung der interalliierten Kommission vom 10. Januar 1920 erst zehn Tage nach seiner am 8. März 1920 erfolgten Einregistrierung bei dieser Kommission in Kraft getreten, dieses Inkrafttreten sei dann aber mit rückwirkender Kraft seit dem Tage der Verkündung erfolgt und daher sei das Reichsiedlungsgesetz auch für die Beurteilung des Streitfalles maßgebend. Die Revision tritt dieser letzten Annahme bei. Sie beanstandet nur die für das besetzte und das unbesetzte Gebiet aus Art. 8 der Gesetzesverordnung vom 8. März 1920 hinsichtlich des Inkrafttretens des Siedlungsgesetzes gefolgerte Unterscheidung, indem sie nicht nur die Rechtsgültigkeit der Verordnung bestreitet, weil sie in Art. 3 des Rheinlandabkommens vom 28. Juni 1919 (RGBl. S. 1337) keine Grundlage finde, sondern auch geltend macht, daß Art. 8 auf das bereits vor seiner Erlassung in Kraft getretene Reichsiedlungsgesetz keine Anwendung finde. Auf diese Rüge braucht jedoch nicht eingegangen zu werden. Denn der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Reichsiedlungsgesetzes im besetzten Gebiet spielt für die Entscheidung des Rechtsstreits keine Rolle, da das Begehren der Klägerin, wie der Berufungsrichter mit Recht annimmt, in den Vorschriften des Siedlungsgesetzes überhaupt keine Stütze findet.

Allerdings sind nach § 11 dieses Gesetzes die Vorschriften der §§ 5 bis 10, die das Vorkaufsrecht der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen im Falle des Verkaufs eines landwirtschaftlichen Grundstücks regeln, sinngemäß auch auf solche andere Verträge anzuwenden, „die auf die Veräußerung eines Grundstücks gegen Entgelt gerichtet sind“. Allein unter dieser auch in den Vorschriften der §§ 445, 493 BGB. vorkommenden Bezeichnung läßt sich ihrem Wortlaute nach ein Vertrag, wie er hier vorliegt, nicht verstehen, da dieser Vertrag nicht auf die Veräußerung eines Grundstücks, sondern auf die Übertragung der Geschäftsanteile einer Gesellschaft m. b. H. und auf die Abtretung einer Hypothek gerichtet war. Dies wird auch von der Revision nicht verkannt. Sie meint nur, daß es sich hier um einen Vertrag handle, der wirtschaftlich beabsichtigterweise denselben Erfolg erzielt habe, der im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrags erzielt worden wäre. Denn das Vermögen der Gesellschaft m. b. H. habe, wie für die Revisionsinstanz zu unterstellen sei, nur in dem Landgute Gülm bestanden, auch habe der Beklagte zu 3 das Landgut zunächst kaufen wollen und erst nachträglich auf rechtskundigen Rat den in dem notariellen Vertrage vom 11. Oktober 1919 eingeschlagenen Weg gewählt, weil zu befürchten gewesen sei, daß er als Ausländer die zum Grundstückskaufe nach der Bekanntmachung vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123) erforderliche Genehmigung nicht erhalten würde. Nach dem Zwecke des Reichsiedlungsgesetzes sei daher anzunehmen, daß hier

ein auf die Veräußerung eines Grundstücks gegen Entgelt gerichteter Vertrag im Sinne des § 11 dieses Gesetzes vorliege. Dieser Rechtsauffassung ist jedoch nicht beizutreten. Allerdings erforderte das Interesse der Allgemeinheit an der Durchführung des Siedlungswerks, den gemeinnützigen Siedlungsunternehmen in gewissem Umfang die Möglichkeit zum Erwerb von landwirtschaftlichem Grundbesitz durch Gewährung eines Vorkaufsrechts zu sichern. Den Umfang dieses Rechtes abzugrenzen, war aber Sache des Gesetzes. In diesem sind die Fälle, in denen das Vorkaufsrecht Platz greifen soll, nach rechtlichen Merkmalen aufgezählt und genau bezeichnet. Dafür, daß der Gesetzgeber auch andere wirtschaftlich ähnlich liegende Fälle habe treffen wollen, fehlt jeder Anhalt. Dagegen spricht, wie der Berufungsrichter mit Recht hervorhebt, schon die Eigenschaft des Reichsiedlungsgesetzes als eines in das Eigentum eingreifenden Sondergesetzes und die von ihm unter Hinweis auf die vorangegangenen Bestimmungen des § 9 der preußischen Verordnung vom 23. Dezember 1918 (GS. S. 3) und § 11 der Reichsverordnung vom 23. Januar 1919 (RGBl. S. 115) dargelegte Entstehungsgeschichte des Gesetzes. Entscheidend aber ist die Erwägung, daß der Gesetzgeber, wenn er die in Rede stehende Vorschrift auch auf andere nur wirtschaftlich gleichliegende Fälle hätte ausgedehnt wissen wollen, dies ebenso wie in anderen bereits vorher und auch kurz nachher erlassenen Gesetzen zum Ausdruck gebracht haben würde. In dieser Hinsicht ist nicht nur auf die bereits vom Berufungsrichter angeführten Bestimmungen des § 3 des Zuwachsteuererlasses vom 14. Februar 1911 (RGBl. S. 33) und des § 3 des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. Sept. 1919 (RGBl. S. 1617), sondern auch auf § 5 der Reichsabgabenordnung vom 13. Dezember 1919 (RGBl. S. 1993) zu verweisen. Im Schrifttum hat sich, so viel ersichtlich, nur Sala in seinem Kommentar zum Reichsiedlungsgesetz S. 68 Anm. 3 im Sinne der Revision ausgesprochen. Die Begründung seiner Auffassung, daß gegebenenfalls eine Umgehung des Gesetzes vorliege, ist jedoch nach obigen Darlegungen nicht überzeugend. Die Klägerin kann daher aus § 11 des Reichsiedlungsgesetzes Rechte gegen die Beklagten nicht herleiten. Ebensovienig würde sie für den Fall, daß anzunehmen wäre, daß das Reichsiedlungsgesetz für die Beurteilung des Streitfalles nicht in Betracht komme, solche Rechte aus den von ihr hilfsweise herangezogenen Vorschriften der diesem Gesetze vorangegangenen vorermähnten beiden Verordnungen geltend machen können, da der Anwendung dieser Verordnungen dieselben Hindernisse entgegenstünden, die der Anwendung des Reichsiedlungsgesetzes entgegenstehen.