

98. 1. Ist das in § 6 Abs. 3 des Reichsiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 den Pächtern eingeräumte Vorkaufsrecht davon abhängig, daß der Pachtvertrag zur Zeit des Erwerbs des Grundstücks durch das Siedlungsunternehmen noch nicht abgelaufen ist?
2. Zum Begriff des Restguts in § 6 Abs. 3 a. a. D.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 4 März 1922 i. S. Nassauische Siedlungsgesellschaft (Bekl.) m. M. (Rf.). V 442/21.

I. Landgericht Wiesbaden. — II. Oberlandesgericht Frankfurt a. M.

Der Kläger hatte durch Pachtvertrag vom 12. Oktober 1901 die Domäne B. auf 18 Jahre gepachtet. Die Pachtzeit lief am 1. Juli 1920 ab. Die Beklagte hat diese Domäne am 26. Juli 1920 freihändig vom Domänenfiskus zu Siedlungszwecken erworben. Die Do-

mäne umfaßt etwa 160 Morgen; davon hat die Beklagte etwa 60 Morgen zu Siedlungszwecken verkauft, das bei der Aufteilung verbliebene Restgut hat sie durch Vertrag vom 17. September 1920 an den Nebenintervenienten verkauft. Der Kläger macht auf Grund des § 6 Abs. 3 des Reichsiedlungsgesetzes sein Vorkaufsrecht auf das Restgut geltend. Die Beklagte erhob Widerklage auf Räumung des Restguts. Das Landgericht wies die Klage ab und verurteilte auf die Widerklage den Kläger zur Räumung des Restguts. Das Berufungsgericht verurteilte die Beklagte zur Auflassung des Restguts an den Kläger und wies die Widerklage ab. Die Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

Die Revision rügt Verletzung des § 6 des Reichsiedlungsgesetzes (RGBl. 1919 S. 1429) und der §§ 505 ff. BGB. Sie wendet sich zunächst gegen die Annahme des Berufungsgerichts, daß dem Kläger hier ein Vorkaufsrecht noch zugestanden habe, obwohl sein Pachtvertrag zur Zeit des Erwerbes der Domäne durch die Beklagte schon abgelaufen gewesen sei. Die Ausführungen des angefochtenen Urteils lassen jedoch nach dieser Richtung einen Rechtsirrtum nicht erkennen. In § 6 Abs. 3 des RSiedlG. ist, soweit landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (einschließlich Staatsdomänen) von gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften zum Zweck der Ansiedlung übernommen werden, den Pächtern ein Vorkaufsrecht für ein bei der Verteilung etwa übrig bleibendes Restgut oder für Parzellen eingeräumt, die geeignet sind, Inventar und sonstiges Betriebskapital des zur Siedlung übergebenen landwirtschaftlichen Grundstücks möglichst zu verwerten. Nach § 2 a. a. O. sind Staatsdomänen bei Ablauf des Pachtvertrags dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen zum Kauf anzubieten, sofern nicht ihre Erhaltung im Staatsbesitz für Unterrichts-, Verjuchungs- oder andere Zwecke öffentlicher oder volkswirtschaftlicher Art notwendig ist. Eine bei der zweiten Fassung in § 2 eingefügte Bestimmung, wonach Domänen bei Bedarf an Siedlungsland auch vor Ablauf des Pachtvertrags herzugeben seien, wurde bei der dritten Fassung wieder gestrichen (Verhandl. der verfassunggebenden deutschen Nationalversammlung Bd. 327 S. 1194 und Bd. 328 S. 1734; Anlagen Bd. 337 Nr. 491 und Nr. 615). In seiner endgültigen Fassung sieht das Gesetz also das Angebot von Staatsdomänen an gemeinnützige Siedlungsgesellschaften nur bei Ablauf des Pachtvertrags vor. Soll aber das Angebot erst bei Ablauf des Pachtvertrags erfolgen, so ist schon dem Wortlaut der Bestimmung nach die Auffassung der Revision nicht gerechtfertigt, daß die Annahme des Angebots notwendig noch vor Ablauf des Pachtvertrags erfolgen müsse. Vielmehr rechnet das Gesetz offenbar auch damit, daß die Pacht bei dem Erwerb der Domäne durch das Siedlungsunternehmen schon

zu Ende gegangen ist. Denn es spricht in § 6 Abs. 3 sogar von der Bewertung des Inventars des zur Siedlung übergebenen landwirtschaftlichen Grundstücks durch Ausübung des Vorkaufsrechts auf geeignete Parzellen desselben.

Das Gesetz trifft für den bisherigen Pächter, dem durch die in § 2 ermöglichte Übernahme der Domäne durch ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen die Möglichkeit einer Erneuerung des Pachtverhältnisses entzogen wird, insofern eine gewisse Fürsorge, als es ihm durch Einräumung eines Vorkaufsrechts für ein etwa übrig bleibendes Restgut oder geeignete Parzellen Gelegenheit gibt, in kleinerem Umfang auf eigener Scholle weiter zu wirtschaften. Das Vorkaufsrecht steht hiernach dem letzten Pächter zu. Es kann für dessen Zulässigkeit nicht ohne weiteres als entscheidend angesehen werden, ob der Pachtvertrag beim Erwerb der Domäne durch das Siedlungsunternehmen erst in nächster Zeit zu Ende geht oder bereits abgelaufen ist. Denn sonst würde es vom Zufall abhängen, ob der Pächter das Vorkaufsrecht hat, und er könnte auch dadurch, daß der Abschluß des Kaufvertrags mit dem Siedlungsunternehmen bis nach Ablauf der Pachtzeit hinausgeschoben wird, um sein Vorkaufsrecht gebracht werden. Der Zweck der Bestimmung des § 6 Abs. 3 ist aber gerade, dem Pächter, dem sein Pachtland in Folge der Änderung der Gesetzgebung nicht weiterverpachtet werden kann, Gelegenheit dazu zu bieten, seine Arbeitskraft, sein Inventar und sonstiges Betriebskapital an Ort und Stelle möglichst zu vertieren. Dieser Zweck ist in ganz besonderem Maße erreichbar, wenn der Pächter, wie im vorliegenden Falle, auch nach Ablauf der Pachtzeit noch im Besitze des Gutes geblieben ist, also die Möglichkeit hat, das Restgut oder die Parzellen mit dem noch darauf befindlichen Inventar sogleich weiter zu bewirtschaften. Bei solcher Sachlage steht der Ablauf der Pachtzeit beim Erwerb der Domäne durch die Beklagte der Ausübung des Vorkaufsrechts jedenfalls nicht entgegen.

Ebenso wenig unterliegt die Annahme des Verfassungsgerichts, daß es sich hier um ein Restgut im Sinne des § 6 Abs. 3 handele, rechtlichen Bedenken. Die Revision bekämpft die Auffassung des Verfassungsgerichts, weil hier von 160 Morgen nur 60 Morgen verteilt, der Hauptteil von 100 Morgen aber noch übrig sei. Dieser Hauptteil lasse sich nicht als Restgut ansehen. Die Ansicht der Revision ist nicht zutreffend. Unter Restgut wird bei Verschlagung größerer Landgüter derjenige Teil des Gutes verstanden, der sich zur Aufteilung in einzelne Parzellen nicht eignet oder dessen Aufteilung tatsächlich nicht gelungen ist. In der Regel ist dies der mit den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden besetzte Teil nebst Hofraum und Garten. Dieser Teil pflegt mit dem zur Bewirtschaftung erforderlichen Land besonders veräußert zu werden, weil hierfür andere Interessenten in Frage kommen,

als die bloßen Parzellentäufel. In diesem Sinne ist der Begriff des Restguts auch in § 6 Abs. 3 a. a. O. zu verstehen. Es ist derjenige Teil des landwirtschaftlichen Grundstücks, der nach dem Aufteilungsplan des Siedlungsunternehmens bei der Aufteilung des Grundstücks in einzelne Siedlungen übrig bleibt. In der Regel wird dieser Teil dem Umfange nach kleiner sein, als die aufgeteilte Fläche des Grundstücks. Es ist aber nicht ausgeschlossen, daß unter besonderen Verhältnissen, z. B. bei schlechter Bodenbeschaffenheit, ungünstiger Lage verschiedener Teile des Grundstücks, der zur Siedlung ungeeignete, übrig bleibende Teil auch größer sein kann, als die aufgeteilten Flächen. Ein rechtliches Begriffsmerkmal über ein bestimmtes Verhältnis der Größe des Restguts zur Größe der verteilten Siedlungsfläche ist im Gesetz nicht aufgestellt. Darüber, was von dem Gutskomplex als Restgut übrig zu lassen ist, hat ausschließlich die gemeinnützige Siedlungsgesellschaft zu bestimmen. Nach den Feststellungen des angefochtenen Urteils hat die Beklagte selbst den nach Aufteilung der Domäne verbleibenden Teil derselben in Größe von ungefähr 100 Morgen nebst Bohn- und Wirtschaftsgebäuden als Restgut zum freihändigen Verkauf in der Zeitung ausgeschrieben. Danach war ein Restgut vorhanden, für welches das Vorkaufsrecht des Klägers in Frage kam. . . .