

110. Hat die gemäß § 4 Satz 2 des Reichsiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429) erfolgte Ausdehnung des Vorkaufrechts gemeinnütziger Siedlungsunternehmen auf kleinere Grundstücke rückwirkende Kraft in Ansehung solcher Kaufverträge, die bereits abgeschlossen waren, als die Ausdehnung bestimmt wurde?

V. Zivilsenat. Art. v. 15. November 1922 i. S. M. (Befl.) w. Oldenburgischen Staat (Rl.). V 80/22.

I. Landgericht Oldenburg. — II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch Vertrag vom 3. Januar 1920 verkaufte der Beklagte seinen etwa 12 ha großen Grundbesitz an den Landwirt F. zum Preise von 94000 M.; die Auflassung ist noch nicht erfolgt. Durch Bekanntmachung des Staatsministeriums von Oldenburg vom 5. August 1920 wurde bestimmt, daß im Landesteil Oldenburg das Vorkaufsrecht der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen auf die in ihrem Bezirk belegenen landwirtschaftlichen Grundstücke von 5 ha und darüber und auf Teile von solchen ausgedehnt werde. Daraufhin erklärte der Kläger, dessen Siedlungsamt als Siedlungsunternehmen im Sinne des Reichsiedlungsgesetzes für den Landesteil Oldenburg anzusehen ist, auf die ihm am 10. Mai 1921 vom Grundbuchamte gemachte Mitteilung vom Abschlusse des vorerwähnten Kaufvertrags dem Beklagten, daß er das Vorkaufsrecht hinsichtlich des verkauften Grundbesitzes ausübe, und erhob, als der Beklagte dieses Vorkaufsrecht bestritt, weil der Kaufvertrag vor dem Inkrafttreten der bezeichneten Ministerialbekanntmachung abgeschlossen sei, Klage auf Auflassung. Das Landgericht wies die Klage ab, das Oberlandesgericht gab ihr statt. Die Revision des Beklagten führte zur Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Gründe:

Das Landgericht hatte die Klage abgewiesen, weil zur Zeit des Abschlusses des Kaufvertrags zwischen dem Beklagten und F. noch kein Vorkaufsrecht des Klägers an dem fraglichen Grundbesitz bestanden habe, dem erst nachher durch die Ministerialbekanntmachung vom 5. August 1920 begründeten Vorkaufsrecht aber keine rückwirkende Kraft auf bereits vorher abgeschlossene Kaufverträge beigelegt werden könne. Diese Rechtsauffassung hat das Oberlandesgericht mißbilligt und zwar erstens deshalb, weil nach der — gemäß § 8 des Reichsiedlungsgesetzes entsprechend anzuwendenden — Vorschrift des § 1098 Abs. 2 BGB. dieses Vorkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechtes entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums habe, und zweitens deshalb, weil diesem Vorkaufsrecht nach § 5 des Reichsiedlungsgesetzes der Vorrang vor allen anderen eingetragenen und gesetzlichen Vorkaufsrechten zukomme. Diese Schlussfolgerungen werden von der Revision mit Recht als Trugschlüsse bekämpft. Denn aus der Dinglichkeit und dem Ränge des Vorkaufsrechts ergibt sich nichts dafür, wann ein Vorkaufsfall als eingetreten anzusehen ist. Weder aus dem Wortlaute des Reichsiedlungsgesetzes noch aus sonstigen Umständen ist aber ein Anhalt dafür zu entnehmen, daß das der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft eingeräumte

Vorkaufsrecht mit rückwirkender Kraft auch auf solche Verkaufsfälle bezogen werden solle, die bereits vor der Entstehung dieses Rechts eingetreten waren und bei denen daher auch von keinem der Beteiligten mit einem Vorkaufsrecht gerechnet werden konnte. Insbesondere ist dem Kläger nicht zuzugeben, daß aus dem Wortlaute des § 6 Abs. 1 des Reichsfielungsgesetzes („abgeschlossen hat“) eine solche Schlußfolgerung zu ziehen sei. Denn daß aus der Fassung dieser Vorschrift etwa zu folgern sei, sie beziehe sich nur auf solche Verträge, die bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen gewesen seien, vermag der Kläger selbst nicht aufzustellen. Im Gegenteil weist der Wortlaut der Vorschrift, derzufolge das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, sobald der Eigentümer mit einem Dritten einen Kaufvertrag über die Grundstücke oder Grundstückssteile abgeschlossen hat, unzweideutig darauf hin, daß das Vorkaufsrecht sich nur auf die nach der Entstehung dieses Rechts abgeschlossenen Verträge beziehen soll. Der Wortlaut der Vorschrift stimmt auch insoweit durchaus mit der Fassung des § 504 BGB. überein, wonach der in Ansehung eines Gegenstandes zum Vorkaufe Berechtigte das Vorkaufsrecht ausüben kann, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag abgeschlossen hat. Daß hier nur ein Kaufvertrag gemeint ist, der erst nach der Begründung des Vorkaufsrechts abgeschlossen ist, kann keinem Bedenken unterliegen. Diesen Erwägungen gegenüber vermag auch der Hinweis des Klägers auf die im Kommentar von Bonfif-Glaß zum Reichsfielungsgesetz in Anm. 7 zu § 6 vertretene abweichende Ansicht nicht durchzuschlagen. Denn diese Ansicht ist dort nicht näher begründet; sie ist zudem in der zweiten Auflage dieses Kommentars (in Anm. 5 zu § 6) unter Hinweis auf eine nicht veröffentlichte Entscheidung des Reichsarbeitsministeriums aufgegeben.