

89. 1. Bedarf auch dann, wenn das Vorkaufsrecht eines Siedlungsunternehmens gemäß § 4. Reichsriedlungsgesetzes vom 11. August 1919 begründet ist und ausgeübt wird, der Kaufvertrag zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten noch der Genehmigung der zuständigen Behörde in Gemäßheit der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918?

2. Tritt die in § 8 RSiedlG. in Verbindung mit § 510 Abs. 1 BGB. begründete Pflicht zur unverzüglichen Mitteilung des Inhalts des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags erst mit dessen Genehmigung nach Maßgabe der Bek. vom 15. März 1918 ein?

3. Muß die Mitteilung von dem Vertragsinhalt an den Vorkaufsberechtigten, um die in § 7 Abs. 1 RSiedlG. bestimmte Frist in Lauf zu setzen, auch die Angabe enthalten, daß der Vertrag mit dem Dritten gemäß der Bek. vom 15. März 1918 genehmigt sei?

V. Zivilsenat. Ur. v. 24. Februar 1923 i. S. Hannoversche Siedlungsgesellschaft m. b. H. (Besl.) w. H. (R.L.). V 472/22.

I. Landgericht Hannover. — II. Oberlandesgericht Celle.

Durch notariellen Kaufvertrag vom 30. Dezember 1920 verkaufte der Kläger seinen in E. gelegenen, über 25 ha großen Hof an den Gutspächter R. Der Vertrag wurde am 18. Januar 1921 vom Landrat genehmigt. Am 20. Januar 1921 empfing die Beklagte vom Kläger die Vertragsurkunde mit einem vom 15. Januar 1921 datierten Schreiben, in welchem ihr der Kläger mitteilte, daß das Landratsamt Gr. Abschrift des Vertrags erhalten hätte. Am 10. Februar 1921 sandte die Beklagte ein Schreiben an den Kläger ab, worin sie ihm erklärte, daß sie ihr Vorkaufsrecht ausübe. Der Kläger will dies Schreiben erst am 11. Februar 1921 erhalten haben und stellte sich deshalb auf den Standpunkt, daß die am 20. Januar 1921 begonnene dreiwöchige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts nicht innegehalten sei, da sie bereits am 10. Februar 1921 abgelaufen sei. Die Beklagte vertrat demgegenüber die Auffassung, daß die in § 7 des Reichs-siedlungsgesetzes vom 11. August 1919 bestimmte Frist von 3 Wochen erst zu laufen beginne, wenn dem Vorkaufsberechtigten auch die Genehmigung des Vertrags durch den Landrat mitgeteilt, also die Genehmigungsurkunde vorgelegt sei. Dies sei Sache des Klägers gewesen. Sie habe sich am 21. Januar 1921 an das Landratsamt mit der Bitte um Auskunft gewandt, aber von dort erst am 10. Februar 1921 die Nachricht erhalten, daß der Vertrag am 18. Januar genehmigt worden sei. Sie habe darauf noch am 10. Februar dem Kläger schriftlich mitgeteilt, daß sie ihr Vorkaufsrecht ausübe. Sie bestritt auch, daß der Kläger diese Mitteilung erst am 11. Februar erhalten habe.

Der Kläger klagte auf Feststellung, daß der Beklagten ein Vorkaufsrecht bezüglich seines in E. belegenen Hofes aus dem Kaufvertrage vom 30. Dezember 1920 mit dem Gutspächter R. nicht zustehe. Das Landgericht wies die Klage ab. Auf die Berufung des Klägers traf das Oberlandesgericht jedoch die von ihm begehrte Feststellung. Auf die Revision der Beklagten wurde die Entscheidung des Landgerichts wiederhergestellt aus folgenden

Gründen:

Während das Landgericht annahm, es sei Sache des Verpflichteten, dem Berechtigten außer dem Vertragsinhalt auch die Genehmigung des Vertrags durch den Landrat mitzuteilen, wenn er die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts in Lauf setzen wolle, erachtet das Berufungsgericht diese Mitteilung für unnötig, weil das Vorkaufsrecht auch schon vor Erteilung der landrätlichen Genehmigung ausgeübt werden

könne. Das Berufungsgericht stützt seine Ansicht darauf, daß für die Genehmigung des Landrats die Person des Käufers maßgebend sein müsse, im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts aber lediglich aus der Person des Vorkaufsberechtigten beurteilt werden könne, ob die Genehmigung notwendig sei und ob sie gegebenenfalls erteilt werden solle oder nicht. Dafür, daß bei Ausübung eines Vorkaufsrechts eine doppelte Prüfung und Genehmigung erfolgen müsse, fehle jeder Anhalt. Es sei nicht ersichtlich, weshalb das Vorkaufsrecht nicht sollte ausgeübt werden können, wenn der Erwerb durch den Käufer aus Gründen des öffentlichen Wohles verhindert werden könne, während diese Möglichkeit dem Vorkaufsberechtigten gegenüber nicht gegeben sei. Die Wirksamkeit des Vertrags trete hier mit der Ausübung des Vorkaufsrechts ein, da der Schwebezustand hierdurch beseitigt würde. Hiernach habe die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts am 21. Januar 1921 begonnen und sei am 10. Februar 1921 abgelaufen. Es sei erwiesen, daß die Erklärung der Beklagten dem Kläger erst am 11. Februar 1921 zugegangen sei. Da hiernach das Vorkaufsrecht verspätet ausgeübt sei, erscheine die Feststellungsklage begründet.

Die Revision rügt Verletzung des § 7 des RSiedlG., der §§ 1 bis 3 der Bek. über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 und der §§ 505, 510 BGB. Sie hält die Annahme des Berufungsgerichts, daß eine Verpflichtung des Vorkaufsverpflichteten zur Mitteilung von der Genehmigung des Landrats nicht bestehe und daß das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht bereits vor Erteilung der landrätlichen Genehmigung wirksam ausüben könne, für rechtsirrtümlich. Verfehlt sei auch die Annahme, daß mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der Schwebezustand beseitigt werde und das Erfordernis der behördlichen Genehmigung des Kaufvertrags fortfalle. Ein rechtsunwirksamer Vertrag könne nicht durch Ausübung des Vorkaufsrechts wirksam werden. Das Berufungsgericht habe auch übersehen, daß die Bek. vom 15. März 1918 nicht nur den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch ungeeignete Personen verhindere, sondern auch u. a. den Grundbesitzer gegen Übervorteilung schützen wolle. Werde die Genehmigung zu dem Vertrage versagt, so bleibe kein Raum für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Die dreiwöchige Frist des § 7 des RSiedlG. beginne daher erst mit der Mitteilung der Genehmigung des Vertrags.

Der Revision war der Erfolg nicht zu versagen. Nach § 7 Abs. 1 RSiedlG. beträgt die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts bei landwirtschaftlichen Grundstücken von der hier in Betracht kommenden Größe drei Wochen von dem Tage ab, an dem der Vorkaufsberechtigte die Mitteilung des Eigentümers oder des Dritten von dem Inhalt des zwischen ihnen geschlossenen Vertrags empfangen hat. Auch

die Mitteilung des Grundbuchamts setzt nach § 7 Abs. 2 die Frist in Lauf. Gemäß § 6 Abs. 1 kann aber das Vorkaufsrecht schon ausgeübt werden, sobald der Eigentümer mit einem Dritten einen Kaufvertrag über ein landwirtschaftliches Grundstück im Umfang von 25 ha aufwärts oder Teile von solchen Grundstücken geschlossen hat. Hiernach kann das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens schon vor der Mitteilung ausgeübt werden; die Ausübung muß aber spätestens jedenfalls innerhalb der mit der Mitteilung des Vertragsinhalts beginnenden Frist erfolgt sein. Wichtig ist, daß § 7 RSiedlG. ebenso wie die für seine Fassung offenbar Vorbildlich gewesene Vorschrift des § 510 BGB. nichts weiter als die Mitteilung des Vertragsinhalts erfordert, um die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts in Lauf zu setzen. Die in § 510 Abs. 1 BGB. und in § 8 Abs. 1 RSiedlG. dem Vorkaufsverpflichteten auferlegte Pflicht zur unverzüglichen Mitteilung des Vertragsinhalts an den Vorkaufsberechtigten begreift aber auch die Verpflichtung zur Mitteilung von dem Vertragschluß selbst in sich. Dem Vorkaufsberechtigten muß also die Mitteilung gemacht werden, daß ein fertiger, wirksamer Kaufvertrag abgeschlossen ist. Denn nur ein solcher löst das Vorkaufsrecht aus (Motive zum BGB. Bd. II S. 345). Auch § 504 BGB. und § 6 Abs. 1 RSiedlG. setzen, wenn sie die Ausübung des Vorkaufsrechts alsbald nach dem Vertragschluß zulassen, den Abschluß eines bindenden, wirksamen Vertrags voraus, RGB. Bd. 98 S. 44. Nach der Ref. vom 15. März 1918 bedürfen aber Kaufverträge über landwirtschaftliche Grundstücke von mehr als 5 ha Größe regelmäßig zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der zuständigen Behörde. Bis zur Erteilung der Genehmigung ist der Kaufvertrag also unwirksam. Keine Vertragspartei kann daraus Ansprüche gegen die andere herleiten. Bis zur Entscheidung der Verwaltungsbehörde besteht ein Zustand der Ungewißheit, ob der Vertrag rechtswirksam werden wird. Die Vertragsparteien können sich allerdings einseitig bis zur Entscheidung der Verwaltungsbehörde von dem Vertrage nicht losjagen; denn es würde Treu und Glauben widersprechen, wenn sie eine gegenseitige vertragliche Bindung eingehen, die erforderliche Genehmigung der Verwaltungsbehörde aber nicht abwarten wollten. Dagegen hindert sie nichts, den Vertrag vor Entscheidung der Verwaltungsbehörde durch gegenseitige Übereinkunft wieder aufzuheben; ebensowenig sind sie gezwungen, den Antrag auf Genehmigung bei der Verwaltungsbehörde zu stellen; sie können also den Schwebezustand bestehen lassen. Auch das Bestehen eines Vorkaufsrechts hindert die Beteiligten nicht, den Vertrag, solange er nicht genehmigt ist, rückgängig zu machen. Bei einem endgültigen, bindenden Vertrage wird allerdings die Ausübung des Vorkaufsrechts dadurch nicht behindert, daß die Vertragsschließenden den Vertrag im Wege der Vereinbarung

nachträglich wieder aufheben (RGKomm. § 504 A. 3). Aber gegenüber einem noch nicht rechtswirksamen Vertrage kann der Vorkaufsberechtigte überhaupt keine Ansprüche geltend machen, kann also auch nicht verlangen, daß der Vertrag bestehen bleibt. Zur Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber einem nach der Bef. vom 15. März 1918 genehmigungspflichtigen Vertrage ist daher die vorgängige Genehmigung des Vertrags durch die Verwaltungsbehörde Voraussetzung. Ist die Genehmigung durch die Verwaltungsbehörde bereits endgültig verjagt, so ist überhaupt kein Raum für die Ausübung des Vorkaufsrechts mehr; denn die Bindung der Parteien ist alsdann erloschen, die Unwirksamkeit des Vertrags steht dann fest. Aber auch während des Schwebezustandes bis zur Entscheidung der Verwaltungsbehörde kann die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht stattfinden, weil noch ungewiß ist, ob überhaupt der geschlossene Vertrag, der noch der Genehmigung der Verwaltungsbehörde unterliegt, rechtliche Wirkungen unter den Beteiligten hervorbringt. Erlangt aber der Käufer kein Recht aus dem Vertrage, kann auch der Vorkaufsberechtigte keine Ansprüche auf Grund desselben erheben. Wie bereits in der Entscheidung RGZ. Bd. 98 S. 49 auseinandergesetzt ist, stellt sich die Rechtslage hier anders dar, als bei einem bedingten Vertrage, in den der Vorkaufsberechtigte allerdings regelmäßig eintreten kann (Motive Bd. II S. 346). Denn der bedingte Kauf ist ein fertiger rechtsgültiger Kauf, während hier ein rechtswirksamer Vertrag überhaupt noch nicht zustande gekommen ist. Es ist also nicht zutreffend, wenn das Berufungsgericht davon ausgeht, die Mitteilung von der Genehmigung des Kaufvertrags durch den Landrat sei deshalb kein Erfordernis für den Beginn der Frist, weil diese Genehmigung überhaupt nicht Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts sei. Die Geltendmachung des Vorkaufsrechts setzt vielmehr einen rechtsgültigen Kaufvertrag voraus. Dieser Grundsatz erleidet auch keine Änderung in dem Fall, daß das Vorkaufsrecht einem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen zusteht. Ein solches Unternehmen ist allerdings gemäß § 2 Nr. 1 der Bef. vom 15. März 1918 bei unmittelbarem Ankauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks von der Genehmigung der Verwaltungsbehörde befreit. Es bedarf deshalb auch zur Ausübung des Vorkaufsrechts, durch welche gemäß § 505 Abs. 2 BGB., § 8 Abs. 1 RSiedlG. der Kauf zwischen ihm und dem Eigentümer zustande kommt, keiner Genehmigung, während ein sonstiger Vorkaufsberechtigter, dem gegenüber keiner der Ausnahmefälle des § 2 der Bef. über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 Platz greift, der Genehmigung des Landrats bedürfen wird. Daraus, daß das Siedlungsunternehmen bei unmittelbarem Ankauf und bei Ausübung des Vorkaufsrechts keiner Genehmigung bedarf, folgt aber nicht, daß auch der Kaufvertrag zwischen dem Ver-

pflichteten und dem Dritten im Fall des Bestehens und der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Siedlungsunternehmens der Genehmigung der Verwaltungsbehörde nicht unterläge. Vielmehr erscheint, da Vorbedingung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ein rechtsgültiger, wirksamer Kaufvertrag ist und die Wirksamkeit des Kaufvertrags über ein landwirtschaftliches Grundstück nach der RFB. vom 15. März 1918 von der Entschliebung der Verwaltungsbehörde abhängt, die Genehmigung dieses Kaufvertrags durch den Landrat als unerlässliche Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts des Siedlungsunternehmens. Die Ausführung des angefochtenen Urteils, daß im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts der Schwebezustand beseitigt würde und die Wirksamkeit des Vertrags ohne weiteres eintrete, steht im Widerspruch mit der Bestimmung des § 1 der Bef. vom 15. März 1918, wonach die Wirksamkeit des Kaufvertrags mit der Genehmigung der zuständigen Behörde eintritt. Unrichtig ist auch die Annahme des Berufungsgerichts, daß im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts durch ein Siedlungsunternehmen die Prüfung und Genehmigung des Kaufvertrags gewissermaßen gegenstandslos werde und daß die Zwecke des Reichssiedlungsgesetzes durch die Aufstellung des Erfordernisses der Genehmigung des ersten Kaufvertrags in vielen Fällen vereitelt werden würden. Bei der Prüfung, ob der Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Käufer zu genehmigen ist, kommt es keineswegs bloß darauf an, ob der Erwerber ein tauglicher Landwirt ist, vielmehr sind auch die Interessen des Verkäufers und die Erhaltung der Selbständigkeit und Leistungsfähigkeit des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes zu berücksichtigen. § 3 Nr. 3, 4, 5 der Bef. vom 15. März 1918. Wird die Genehmigung erteilt, so steht dem Siedlungsunternehmen die Ausübung des Vorkaufsrechts frei. Wird die Genehmigung versagt, so fällt auch die Ausübung des Vorkaufsrechts für jenes Unternehmen fort. Wenn das Berufungsgericht glaubt, daß gerade in diesem Fall der Eintritt des Siedlungsunternehmens an Stelle eines ungeeigneten Käufers besonders erwünscht sei, so mag diese Erwägung vom gesetzgeberischen Standpunkt aus vielleicht in Betracht kommen. Es widerspräche aber dem gegenwärtigen Stande der Gesetzgebung, wollte man in diesem Fall den Eintritt des Siedlungsunternehmens zulassen. Hierbei erkennt das Berufungsgericht, daß dem Siedlungsunternehmen nur ein Vorkaufsrecht beigelegt ist. Gelangt also der mit dem Dritten geschlossene Kaufvertrag infolge Versagung der Genehmigung seitens der Verwaltungsbehörde überhaupt nicht zur rechtlichen Wirksamkeit, so liegt die Sache rechtlich ebenso, als ob überhaupt kein Kaufvertrag geschlossen wäre. Es fehlt alsdann jede Voraussetzung für den Eintritt des vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmens. Ein Eigentumswechsel kommt

gar nicht in Frage, vielmehr bleibt alles beim alten. Das Siedlungsunternehmen muß abwarten, ob sich bei einem erneuten Verkauf des Grundstücks Gelegenheit zum Erwerb desselben bieten wird. Wollte man dem Siedlungsunternehmen ohne Rücksicht darauf, ob der Vertrag genehmigt oder nicht genehmigt wird, die Ausübung des Vorkaufsrechts gestatten, so würde man ihm nicht mehr bloß ein Vorkaufsrecht, sondern auch für den Fall eines unwirksamen Verkaufs ein unbedingtes Ankaufsrecht zugestehen und damit weit über den Rahmen des Siedlungsgesetzes hinausgehen. Ist hiernach die Genehmigung des Kaufvertrags durch die Verwaltungsbehörde Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen, so ist auch anzunehmen, daß die in § 8 Abs. 1 RSiedlG. und § 510 Abs. 1 BGB. vorgeschriebene Pflicht des Eigentümers zur unverzüglichen Mitteilung von dem Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrages an den Vorkaufsberechtigten erst mit der Genehmigung desselben eintritt. Alsdann muß aber auch die Forderung erhoben werden, daß der Verpflichtete dem Berechtigten die Tatsache der Genehmigung mitteilt. Der in § 510 Abs. 2 BGB. an den Empfang der Mitteilung geknüpfte Beginn des Laufes der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts setzt natürlich einen rechtswirksamen Kaufvertrag voraus. Dasselbe muß von der Bestimmung des § 7 Abs. 1 RSiedlG. gelten. Soll das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen in der kurzen Frist von wenigen Wochen sich darüber entschließen, ob es von dem Vorkaufsrecht Gebrauch machen will oder nicht, so muß es auch darüber unterrichtet werden, ob ein wirksamer Kaufabschluß vorliegt, der ihm die Gewißheit, das Grundstück erwerben zu können, bietet. Denn die Entschliegung über die Ausübung des Vorkaufsrechts kann erhebliche Mühen und Kosten, z. B. durch Besichtigung des Grundstücks seitens Sachverständiger, durch Bereitstellung der nötigen Geldmittel oder durch Sicherung des erforderlichen Kredits verursachen. Auf die unbestimmte Aussicht und die bloße Möglichkeit des Erwerbes hin, die sich dem Siedlungsunternehmen nur bietet, so lange die Genehmigung des Kaufs für dasselbe nicht feststeht, können ihm solche Schritte nicht zugemutet werden. Die Rücksicht auf Treu und Glauben erfordert deshalb, daß der Verpflichtete dem Vorkaufsberechtigten die Tatsache der Genehmigung des Vertrags, die ihm bekannt sein muß, mitteilt. Alsdann weiß der Vorkaufsberechtigte, daß er zugreifen kann, während er sonst erst zeitraubende Erkundigungen über die Genehmigung anstellen müßte. Eine Mitteilung, wie sie im vorliegenden Fall der Kläger gemacht hat, wonach der Landrat Abschrift des Vertrags erhalten habe, die Genehmigung also nachgesucht sei, wirkt geradezu irreführend auf den Vorkaufsberechtigten, der bei Empfang des Schreibens nicht damit rechnen konnte, daß die Genehmigung inzwischen erteilt sei. Nur wenn

die Mitteilung erfolgt, daß der Vertrag genehmigt sei, ist für den Vorkaufsberechtigten eine klare Sachlage geschaffen, die ihm die Entschließung innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist ermöglicht. Hiernach war die dreiwöchige Frist durch die Übersendung der Abschrift des Vertrags noch nicht in Lauf gesetzt. Durch Fristablauf ist das Vorkaufsrecht daher keinesfalls erloschen. Aus den getroffenen Feststellungen ergibt sich aber, daß es durch Schreiben vom 10. Februar 1921 wirksam ausgeübt ist, was auch vor Beginn der Frist möglich war. Das Feststellungsbegehren des Klägers ist sonach unbegründet.