

76. 1. Ist das durch das sächsische Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken vom 20. November 1920 eingeführte gesetzliche Vorkaufsrecht als eine Beschränkung des Eigentums im Sinne des Art. 109 GG. BGB. zu erachten und deshalb rechtswirksam?

2. Stellt sich die Einführung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts durch Gesetz als eine Enteignung im Sinne des Art. 153 Abs. 2 der Reichsverfassung dar?

V. Zivilsenat. Ur. v. 17. Oktober 1923 i. S. K. (Bekl.) m. Gemeinde S. (Kl.). V 795/22.

I. Landgericht Chemnitz. — II. Oberlandesgericht Dresden.

Durch Vertrag vom 10. Oktober 1921 verkaufte der Beklagte sein in S. gelegenes Gasthofgrundstück für 220 000 M. Auf Ansuchen der klagenden Gemeinde S. wurde dieser durch Beschluß der zuständigen Amtshauptmannschaft vom 14. November 1921 das Vorkaufsrecht an dem Grundstück nach § 11 des sächsischen Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken vom 20. November 1920 übertragen. Mit Schreiben vom 21. November 1921 erklärte die Klägerin unter Bezugnahme auf diesen Beschluß dem Beklagten, daß sie das Vorkaufsrecht ausübe und in den Kaufvertrag eintrete; gleichzeitig verlangte sie Mitteilung des Inhalts des Kaufvertrags und lud den Beklagten zur Auflassung des Grundstücks am 29. November 1921 vor das Amtsgericht. Der Beklagte kam dieser Aufforderung nicht nach.

Mit der im Dezember 1921 erhobenen Klage beantragte die Klägerin, den Beklagten zu verurteilen, ihr das Grundstück gegen Zahlung eines Kaufpreises von 220 000 M zu übergeben, in die Übertragung des Eigentums auf sie einzuwilligen und die Eintragungsbewilligung zu erteilen. Der Beklagte erhob den Einwand, das sächsische Gesetz vom 20. November 1920 entbehre, soweit darin die Übertragung eines Vorkaufsrechts vorgesehen sei, der Rechtswirksamkeit, weil es insoweit gegen Reichsgesetze verstoße, insbesondere werde es auch nicht durch Art. 109, 119 Nr. 1 GG. BGB. gedeckt.

Das Landgericht gab der Klage statt, das Oberlandesgericht wies die Berufung des Beklagten zurück. Auch die Revision des Beklagten hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Nach dem sächsischen Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken vom 20. November 1920 bedarf die Veräußerung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Amtshauptmannschaft, in deren Bezirk das Grundstück gelegen ist, in Städten mit revidierter Städteordnung des Stadtrats (§ 1). Die Genehmigung, die in bestimmten Fällen nicht erforderlich ist (§ 4), darf nur versagt werden, wenn gewichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, insbesondere, wenn ein unangemessener Kaufpreis vereinbart ist oder wenn die begründete Vermutung besteht, daß das Grundstück in einer dem Gemeinwohl schädlichen Weise vermietet werden soll; sie soll aber nicht versagt werden, wenn durch die Veräußerung dem Veräußerer schwerer wirtschaftlicher Schaden zugefügt wird (§ 5). Bei freiwilligen Veräußerungen ist die Genehmigung vom Grundbuchamt vor der Eintragung der Rechtsänderung unter Mitteilung der Eintragungsunterlagen einzuholen

(§ 2). Binnen 6 Wochen vom Eingang der Anfrage des Grundbuchamts bei der zuständigen Behörde hat diese zu erklären, ob die Veräußerung genehmigt oder versagt wird, ferner im Falle einer Veräußerung, die nicht im Wege der Zwangsversteigerung erfolgt, ob von dem Vorkaufsrecht (§§ 11 fig.) Gebrauch gemacht wird; die zuständige Stelle hat von dem Vorkaufsberechtigten die erforderlichen Erklärungen innerhalb dieser Frist herbeizuführen (§ 8 Abs. 3). In dem dem Abschnitt I „Genehmigung zum Eigentumsübergang“, der diese Vorschriften enthält, folgenden Abschnitt II „Gesetzliches Vorkaufsrecht“ bestimmen:

§ 11. Bei genehmigungspflichtigen Veräußerungen, die nicht im Wege der Zwangsversteigerung erfolgen, steht in Städten mit revidierter Städteordnung der Stadtgemeinde, im übrigen dem Bezirksverband, in dessen Bereich das Grundstück gelegen ist, ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu... Dieses Vorkaufsrecht hat den Vorrang vor allen anderen eingetragenen oder gesetzlichen Vorkaufsrechten, soweit nicht das Reichsrecht etwas anderes bestimmt.

Das Vorkaufsrecht kann allgemein oder im Einzelfalle an gemeinnützige Siedlungsgesellschaften und vom Bezirksverband an seine Gemeinden übertragen werden.

§ 12. Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen gemäß § 1 Abs. 1 genehmigungspflichtigen Veräußerungsvertrag abgeschlossen hat.

§ 14. Auf das Vorkaufsrecht sind die §§ 505 bis 509, 510 Abs. 1, § 1098 Abs. 2 und die §§ 1099 bis 1102 BGB. entsprechend anzuwenden...

Der Berufungsrichter verwirft den Einwand des Beklagten, daß dieses Gesetz, soweit darin die Übertragung eines Vorkaufsrechts vorgesehen sei, der Rechtswirksamkeit deswegen entbehre, weil es insoweit gegen Reichsgesetze verstoße. Findet der Prozeßrichter, daß landesrechtliche Vorschriften, deren Anwendbarkeit in Frage kommt, mit reichsrechtlichen Vorschriften im Widerspruch stehen, so hat er gemäß Art. 13 Abs. 1 und 102 AVerf. das Recht und auch die Pflicht, das betreffende Landesgesetz für nicht geltend zu erklären und außer Anwendung zu lassen (RGZ. Bd. 103 S. 201). Das in Rede stehende Landesgesetz hat bei der Einführung des Genehmigungszwanges und auch des gesetzlichen Vorkaufsrechts für juristische Personen des öffentlichen Rechts zum Zwecke, die wucherische Steigerung der Bodenpreise und den ungesunden Verkehr auf dem Grundstücksmarkte zu bekämpfen (Begründung des Entwurfs in den Volkskammerakten von 1919, Vorlage Nr. 38, Verhandlungen der Volkskammer 1919/20 Bd. 3 S. 2709, Bd. 5 S. 4680, 4683), und bewegt sich auf dem Gebiete des Bodenrechts.

Nach Art. 10 Nr. 4 RVerf. kann das Reich im Wege der Gesetzgebung Grundsätze für das Bodenrecht aufstellen. Jedoch nach Art. 12 Abs. 1 behalten die Länder, solange und soweit das Reich von seinem Gesetzgebungsrecht keinen Gebrauch macht, das Recht der Gesetzgebung. Durch die auf Grund der Ermächtigung in Art. 10 Nr. 4 bisher erlassenen reichsgesetzlichen Vorschriften, nämlich das Reichsfielungs-gesetz vom 11. August 1919 und das Reichsheimstätten-gesetz vom 10. Mai 1920, sowie durch die Bekanntmachung (Verordnung des Bundesrats) über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 ist das Bodenrecht nicht erschöpfend geregelt; das sächsische Gesetz vom 20. November 1920 läßt, wie der Berufungsrichter unter Bezugnahme auf den Beschluß des Oberlandesgerichts Dresden vom 3. Januar 1922 VI 187/21 zutreffend ausführt und wie sich unmittelbar aus den §§ 18, 4 Nr. 1 des Gesetzes ergibt, diese reichsgesetzlichen Vorschriften unberührt. Beizutreten ist dem Berufungsrichter auch darin, daß der Einführung des gesetzlichen Vorkaufsrechts durch das Landesgesetz nicht § 1 des Freizügigkeitsgesetzes vom 1. November 1867 und Art. 111 RVerf. entgegenstehen, wonach allen Reichsangehörigen das Recht gewährleistet ist, an einem beliebigen Orte des Reichs Grundstücke zu erwerben, und Einschränkungen dieses Rechtes eines Reichsgesetzes bedürfen. Allerdings ergibt sich aus einem das Grundeigentum belastenden gesetzlichen Vorkaufsrecht mittelbar eine Erwerbsbeschränkung insofern, als derjenige, der ein mit dem Vorkaufsrecht belastetes Grundstück vom Grundstückseigentümer kauft, durch Ausübung des Vorkaufsrechtes verhindert wird, das Eigentum an dem Grundstück zu erwerben. Wie jedoch der Berufungsrichter zutreffend ausführt, bezwecken jene Vorschriften nur, alle Reichsangehörigen in Beziehung auf die Niederlassungs- und Grunderwerbsfreiheit einander gleichzustellen und zu verhüten, daß dieses Recht, ohne Erlass eines besonderen Reichsgesetzes, aus Gründen, die nur in der Person des einzelnen liegen, beeinträchtigt werde; sie schließen aber nicht aus, daß allgemeine, alle Reichsangehörigen gleichmäßig treffende Erwerbsbeschränkungen im Verkehr mit Grundstücken aus Gründen, die mit dem Staatswohl im Zusammenhang stehen, insbesondere, wie vorliegend, zum Zwecke volkswirtschaftlich angemessener Verteilung und Ausnutzung des Grund und Bodens, also zu rein sachlichem Zwecke, durch Landesgesetz eingeführt werden (vgl. RÖZ. Bb. 73 S. 20; Bb. 84 S. 105). Weiter nimmt der Berufungsrichter auch mit Recht an, daß für die Frage der Rechtswirksamkeit des Vorkaufsrechtes Art. 155 RVerf. von keiner Bedeutung ist, da hier nur für das Verhältnis der Staatsgewalt zum Grundeigentum allgemeine Richtlinien gegeben werden. Gleiches gilt von den Art. 151, 152, welche die Freiheit des Wirtschaftslebens und die Vertragsfreiheit betreffen.

Nach allen diesen Richtungen hat die Revision auch Angriffe nicht erhoben.

Art. 7 Nr. 1 RVerf. weist die Gesetzgebung über das bürgerliche Recht dem Reiche zu. Das Bürgerliche Gesetzbuch trifft in den §§ 504 fig. und den §§ 1094 fig. Bestimmungen über persönliche und dingliche Vorkaufsrechte, die durch Vertrag begründet werden; ein gesetzliches Vorkaufsrecht gewährt es nur den Miterben nach Maßgabe der §§ 2034 fig. Indessen nach Art. 3 GG. können, soweit im BGB. oder im GG. die Regelung den Landesgesetzen vorbehalten oder bestimmt ist, daß landesrechtliche Vorschriften unberührt bleiben, neue landesgesetzliche Vorschriften erlassen werden. Der Berufungsrichter erachtet nun zwar nicht schon auf Grund des Art. 119 Nr. 1 GG. (wonach die die Veräußerung eines Grundstücks beschränkenden landesgesetzlichen Vorschriften unberührt bleiben), wohl aber auf Grund des Art. 109, wonach die landesgesetzlichen Vorschriften über die im öffentlichen Interesse erfolgende Beschränkung des Eigentums und Entziehung oder Beschränkung von Rechten unberührt bleiben, die landesgesetzliche Einführung des in Rede stehenden gesetzlichen Vorkaufsrechts für zulässig. In dieser Hinsicht führt der Berufungsrichter aus, als Veräußerungsbeschränkung im Sinne des Art. 119 Nr. 1 stelle sich auch der Zwang dar, ein Grundstück, das der Eigentümer veräußern wolle, an einen bestimmten Dritten zu den Bedingungen des mit dem Käufer auf Grund der gesetzlichen Vertragsfreiheit vereinbarten Veräußerungsvertrags überlassen zu müssen. Freilich sei die in der Einführung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes enthaltene Veräußerungsbeschränkung nur eine Folge der Vorkaufsverpflichtung; das Vorkaufsrecht selbst sei als eine Sachbelastung im Sinne von § 1094 BGB. eine Einschränkung des Eigentums an den gebundenen Grundstücken, die sich nicht in der Beschränkung der Verfügung, in der Unterjagung der Veräußerung an jeden beliebigen Dritten ohne behördliche Genehmigung erschöpfe, sondern auch zu einem Handeln verpflichte, nämlich zur Überlassung des Grundstücks an den Vorkaufsberechtigten im Veräußerungsfall. Deshalb sei die Landesgesetzgebung zufolge der Ermächtigung, die Veräußerung von Grundstücken zu beschränken, noch nicht zur Einführung von gesetzlichen Vorkaufsrechten zuständig geworden. Wohl aber sei sie nach Art. 109 GG. ermächtigt, das Eigentum, also auch das an Grundstücken, im öffentlichen Interesse zu beschränken, und in den Grenzen dieser Ermächtigung halte sich das fragliche sächsische Landesgesetz hinsichtlich der Einführung des in Rede stehenden gesetzlichen Vorkaufsrechtes. Der Grundstückseigentümer werde dadurch in der Verfügung über sein Eigentum wider seinen Willen insofern beschränkt, als er zwar das Grundstück frei zu den ihm genehmen Bedingungen verkaufen dürfe, aber nicht an die Person, an die er es verkaufen

wolle, sondern nur an einen bestimmten Dritten, der ihm als Käufer durch das Gesetz aufgezwungen werde. Die Schranken, die einer solchen Belastung des Eigentums durch das Erfordernis gesetzt seien, daß sie im öffentlichen Interesse erfolgen müsse, also auch nur im öffentlichen Interesse erfolgen dürfe, seien durch die Einführung des Genehmigungszwanges für alle nicht davon befreiten Grundstücksveräußerungen in dem fraglichen Gesetz eingehalten. Das Vorkaufsrecht sei an sich zwar für alle Fälle genehmigungspflichtiger, d. h. der behördlichen Genehmigung unterliegender Veräußerungen verliessen, nicht nur für die Fälle, wo nach § 5 die Genehmigung verjagt werden könne, denn genehmigungspflichtig seien auch Veräußerungsverträge, bei denen die Genehmigung erteilt werden sollte; § 11 sage nach seinem klaren Wortlaut nichts davon, daß das Vorkaufsrecht nur für die Veräußerungsverträge erteilt sei, bei denen die an sich erforderliche Genehmigung verjagt werden dürfe. Die Beschränkung auf diese Fälle entspreche aber dem Zweck des Gesetzes, das den Verkehr mit Grundstücken zur Verhinderung von Bodenwucher und der Wertverwertung von Grund und Boden in einer dem Gemeinwohl schädlichen Weise unter staatliche Aufsicht stelle und aus diesem Grunde auch das Vorkaufsrecht der juristischen Personen des öffentlichen Rechts eingeführt habe, und diesem Zweck entsprechend das Vorkaufsrecht für Veräußerungsverträge hätte ausschließen müssen, bei denen ein dem Gemeinwohl abträglicher Verkehr nicht in Frage komme. Diese Beschränkung werde aber dadurch erreicht, daß die Ausübung des Vorkaufsrechtes der behördlichen Genehmigung unterstellt werde, für deren Erteilung die Richtlinien des § 5 maßgebend seien. Wie aus § 8 Abs. 3 hervorgehe, habe die zuständige Behörde die Ausübung des Vorkaufsrechtes dem Grundbuchamt gegenüber zu erklären, also auch darüber zu befinden, ob von dem Vorkaufsrechte Gebrauch gemacht werde. Damit werde die für die Eigentumsänderung maßgebende Erklärung für den Berechtigten dem Grundbuchamt gegenüber abgegeben. Die von der Behörde herbeizuführende Erklärung des Berechtigten selbst, daß von diesem Rechte Gebrauch gemacht werde (§ 8 Abs. 3 Satz 2), sei also zunächst an die mit der Genehmigung des Veräußerungsvertrags besetzte zuständige Behörde zu richten und von dieser als ein Teil des Rechtsgeschäfts, das eine Veränderung des Besitzstandes im Gemeindegebiete bezwecke, nach den Richtlinien des § 5 zu prüfen. Sei demnach die Ausübung des Vorkaufsrechtes von der Prüfung der zuständigen Behörde abhängig und von dieser nur gemäß den Richtlinien des § 5 zu bewilligen, so fehle auch das gesetzliche Erfordernis des öffentlichen Interesses nicht, das eine Beschränkung des Eigentums durch ein Landesgesetz zulasse. Der Umstand, daß dieses Erfordernis im Gesetz nicht ausdrücklich als Bestandteil des gesetzlichen Vorkaufsrechtes er-

wähnt und seine Feststellung im einzelnen Falle dem pflichtmäßigen Ermessen einer Behörde überlassen sei, mache die Einführung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes nicht unzulässig; es genüge, daß diejes Erfordernis nach dem gesamten Inhalt des Gesetzes durch die Art und Weise seiner Handhabung gewahrt sei.

Die Revision meint, die Annahme des Berufungsrichters, daß die Ausübung des Vorkaufsrechtes sich auf die Fälle beschränke, wo die Genehmigung versagt werden dürfe, enthalte eine unzulässige Einschränkung des Gesetzes, denn sie widerspreche dem klaren Wortlaut des § 11 des Gesetzes, durch den das Vorkaufsrecht ohne Beschränkung gegeben sei. Der Berufungsrichter sage auch nicht, das Gesetz sei dahin auszulegen, daß nur bei vorliegendem öffentlichen Interesse das Vorkaufsrecht ausgeübt werden dürfe. Er wolle anscheinend nur sagen, daß die Gemeinden sich auf die Fälle des öffentlichen Interesses beschränken würden. Das aber sei unerheblich, denn es komme nur darauf an, ob das Gesetz so, wie es erlassen sei, mit Art. 109 E. O. B. G. in Einklang gebracht werden könne. Sei das Gesetz zu weit gefaßt, so könne der Richter nicht dem Gesetz einen anderen Inhalt geben und auf diese Weise den Einklang mit Art. 109 herstellen.

Je doch erkennt der Berufungsrichter an, daß nach dem klaren Wortlaut des § 11 des Gesetzes an sich das gesetzliche Vorkaufsrecht für alle Fälle genehmigungspflichtiger Veräußerungen verliehen worden sei. Er entnimmt aber aus dem Zweck und dem gesamten Inhalt des Gesetzes, daß doch die Ausübung des Vorkaufsrechtes von der vorherigen Prüfung durch die zuständige Behörde abhängig sei und daß die Behörde bei ihrem Befinden über das Vorkaufsrecht die Richtlinien des § 5, nach denen die Genehmigung genehmigungspflichtiger Veräußerungen versagt werden darf, zu beachten habe. Dies enthält eine Auslegung des sächsischen Landesgesetzes, die nicht revisibel und an die deshalb gemäß § 562 Z. P. O. das Revisionsgericht gebunden ist. Ist aber danach die Ausübung des Vorkaufsrechtes an die Genehmigung der Behörde gebunden, die über die Genehmigung der Grundstücksveräußerung zu entscheiden hat, und berücksichtigt man weiterhin, daß das Gesetz durch den Genehmigungszwang den Schutz der Allgemeinheit gegen Bodenwucher und den ungesunden Verkehr auf dem Grundstücksmarkte bezweckt, und daß das Vorkaufsrecht nur juristischen Personen öffentlichen Rechts verliehen worden ist, bezüglich deren der Gesetzgeber voraussetzen durfte, daß sie nur im Interesse der Allgemeinheit von dem Vorkaufsrechte Gebrauch machen würden, so ist die Folgerung des Berufungsrichters nicht zu beanstanden, daß durch das fragliche Landesgesetz das gesetzliche Vorkaufsrecht im öffentlichen Interesse eingeführt worden ist und daß somit die Voraussetzung der Wahrnehmung des öffentlichen Interesses nach Art. 109 E. O. B. G. gegeben ist.

Die Revision macht ferner geltend, der Berufungsrichter hätte, wenn er geglaubt habe, das sächsische Gesetz nur im Rahmen der Wahrung öffentlicher Interessen für gültig erklären zu können, prüfen müssen, ob im vorliegenden Falle die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch öffentliche Interessen gefordert gewesen sei. Dies ist jedoch ebenfalls unzutreffend. Hat das sächsische Landesgesetz im Art. 109 GG. BGB. seine rechtliche Grundlage, so daß es rechtsgültig ist, dann ist, wenn im Einzelfalle die zuständige Behörde die Ausübung des Vorkaufsrechtes genehmigt hat, das Vorkaufsrecht rechtswirksam begründet und der daraus Berechtigte ohne weiteres zu seiner Geltendmachung gegenüber dem betreffenden Grundstückseigentümer befugt. Daher braucht der Berechtigte, wenn er das so erlangte Vorkaufsrecht im Klagewege geltend macht, nicht noch darzutun, daß die Ausübung des Vorkaufsrechtes im öffentlichen Interesse liege. Ob die Voraussetzungen für die Genehmigung der Ausübung vorliegen, hat ausschließlich die Verwaltungsbehörde zu entscheiden. Deshalb hat der Berufungsrichter, der — von der Revision unangefochten und einwandfrei — feststellt, daß im gegebenen Falle die Ausübung des Vorkaufsrechtes von der zuständigen Behörde genehmigt worden ist, mit Recht abgelehnt, zu prüfen, ob die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch öffentliche Interessen gefordert werde.

Weiter bemerkt die Revision bezüglich des Art. 119 Nr. 1 GG. BGB., es sei in dieser Bestimmung die Beschränkung in der rechtlichen Verfügungsmacht, nicht in der tatsächlichen Verfügung gemeint, eine Beschränkung der Veräußerung im Sinne der Bestimmung habe einen rein negativen Inhalt, sie verbiete die Veräußerung, verleihe aber nicht positive Ansprüche an Dritte. Es bedarf jedoch eines Eingehens hierauf nicht. Die Entscheidung des Berufungsrichters ist nicht auf Art. 119 Nr. 1, sondern auf Art. 109 GG. BGB. gestützt; denn er führt zwar zunächst aus, daß sich der Zwang, ein Grundstück, das der Eigentümer veräußern wolle, an einen bestimmten Dritten zu den Bedingungen des mit dem Käufer vereinbarten Veräußerungsvertrags überlassen zu müssen, auch als eine Veräußerungsbeschränkung darstelle, aber weiterhin erklärt er, daß die Landesgesetzgebung zufolge der Ermächtigung im Art. 119 Nr. 1, die Veräußerung eines Grundstücks zu beschränken, noch nicht zur Einführung von gesetzlichen Vorkaufsrechten zuständig geworden sei. Es ist dem Berufungsrichter darin beizutreten, daß das in Rede stehende gesetzliche Vorkaufsrecht als Beschränkung des Eigentums im Sinne des Art. 109 zu erachten ist. Denn, wie aus § 14 des fraglichen Gesetzes in Verbindung mit § 505 Abs. 2 BGB. sich ergibt, wird durch das gesetzliche Vorkaufsrecht ebenso wie durch ein vertragsmäßiges dingliches Vorkaufsrecht (§ 1094 Abs. 1, § 1098 Abs. 1 BGB.) eine Belastung der betroffenen Grundstücke herbeigeführt,

welche die jeweiligen Grundstückseigentümer nötigt, für den Fall einer Veräußerung der Grundstücke durch Kaufvertrag dem Vorkaufsberechtigten auf sein Verlangen die Grundstücke zu den mit den Käufern vereinbarten Bedingungen zu überlassen. Eine Grundstücksbelastung ist als eine Beschränkung des Eigentums im Sinne des Art. 109 GG. BGB. jedenfalls dann anzusehen, wenn sie den jeweiligen Grundstückseigentümer bedingt verpflichtet, das Eigentum am Grundstück auf den Inhaber des aus der Belastung hervorgehenden Rechts zu übertragen. Das Erfordernis des Art. 109 aber, daß die Beschränkung des Eigentums im öffentlichen Interesse erfolgt, ist, wie oben dargelegt worden ist, gegeben. Hiernach bedarf es keiner Erörterung, ob das gesetzliche Vorkaufsrecht als Veräußerungsbeschränkung im Sinne des Art. 119 Nr. 1 GG. BGB. angesehen werden könnte.

Von der Revision ist noch ausgeführt worden, es siehe, auch wenn die Einführung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes als durch Art. 109 gedeckt angesehen werde, doch seiner Wirksamkeit entgegen, daß durch das fragliche Gesetz keine Entschädigung für die Beschränkung des Eigentums gewährt worden sei, daß aber nach Art. 153 Abs. 2 Satz 1 RVerf. eine Enteignung gegen angemessene Entschädigung erfolge, soweit nicht ein Reichsgesetz etwas anderes bestimme. Der Verfassungsrichter hat in dieser Hinsicht bemerkt, die Entschädigung, auf die der Belastete Anspruch habe, erhalte er bei dem gesetzlichen Vorkaufsrecht in dem mit dem Käufer vereinbarten Kaufpreis, den der Berechtigte bei Ausübung des Vorkaufsrechtes an ihn zu zahlen habe. Es kann jedoch auf sich beruhen bleiben, ob, wenn die Einführung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes als eine Enteignung anzusehen wäre, der vom Berechtigten zu zahlende Kaufpreis, welcher namentlich bei nahen persönlichen Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer niedriger als der wirkliche Wert des betreffenden Grundstücks sein könnte, als angemessene Entschädigung für die Enteignung im Sinne jener Vorschrift der Reichsverfassung zu erachten wäre. Denn als eine Enteignung im Sinne der RVerf. kann die Einführung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes überhaupt nicht angesehen werden. Allerdings bestimmt § 1 des preuß. Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874: „Das Grundeigentum kann nur aus Gründen des öffentlichen Wohles für ein Unternehmen, dessen Ausführung die Ausübung des Enteignungsrechtes erfordert, gegen vollständige Entschädigung entzogen oder beschränkt werden“, und es ist nicht anzunehmen, daß die Reichsverfassung unter dem Begriff der Enteignung, ohne dies erkennbar zu machen, etwas anderes verstanden hätte, als das in dem größeren Teile von Deutschland geltende preußische Enteignungsgesetz. Danach ist freilich eine Enteignung auch im Sinne der Reichsverfassung nicht bloß dann für gegeben zu erachten, wenn das Eigentum zwangsweise auf einen anderen übertragen wird,

sondern auch schon im Falle einer zwangsweisen Einschränkung des Eigentums zugunsten eines Dritten (Urteil des Reichsgerichts vom 29. Juni 1923 VII 465/22; vgl. auch RGZ. Bd. 105 S. 253). Dennoch ist es abzulehnen, die Einführung eines Vorkaufsrechtes durch Gesetz unter den Begriff der Enteignung zu bringen. Denn durch ein gesetzliches Vorkaufsrecht wird den Eigentümern der gebundenen Grundstücke weder das Eigentum im ganzen noch eines der daraus fließenden Rechte „enteignet“, d. h. nach dem Sinne des Wortes Enteignung zwangsweise entzogen; sie behalten ihr Eigentum und werden nicht zu Verfügungen über ihr Grundeigentum veranlaßt, die ihrem Willen widersprechen. Nur wenn sie aus freier Entschliebung ihr Grundstück durch einen Kaufvertrag veräußern, steht dem Vorkaufsberechtigten die Befugnis zu, in das Kaufgeschäft zu den Bedingungen, die sie selbst gesetzt haben, an Stelle der Käufer einzutreten. Diese Eintrittsbefugnis stellt sich aber nicht als eine zu dem Begriff der Enteignung gehörende Abnötigung dar, da es im Belieben der Grundeigentümer liegt, ob und zu welchen Bedingungen sie ihre Grundstücke verkaufen wollen. Hiermit steht es nicht im Widerspruch, wenn im Art. 109 GG. BGB. die Grundlage für die Gültigkeit des durch das fragliche Landesgesetz eingeführten gesetzlichen Vorkaufsrechtes erblickt wird. Art. 42 des Entwurfs zum GG. BGB. erster Lesung lautete im Abs. 1 allerdings dahin: „Unberührt bleiben die Vorschriften der Landesgesetze über die Zwangsenteignung.“ Art. 109 GG. BGB. aber, der mit dem Art. 108 des dem Reichstag vorgelegten Entwurfs übereinstimmt, enthält das Wort „Enteignung“ nicht. Das Gesetz hindert daher nicht, die für die Landesgesetzgebung zugelassene Beschränkung des Eigentums dahin zu verstehen, daß sie auch eine solche Eigentumsbeschränkung umfaßt, die, wie vorliegend das durch Landesgesetz eingeführte gesetzliche Vorkaufsrecht, sich nicht als Enteignung in dem vorbezeichneten Sinne darstellt. Art. 109 GG. BGB. schreibt aber nicht vor, daß eine Entschädigung gewährt werden müsse, sondern trifft im Satz 2 nur Bestimmung über Anwendung der Art. 52, 53 GG. für den Fall, daß nach landesrechtlicher Vorschrift eine Entschädigung zu gewähren ist. Hiernach ist in der Annahme des Berufungsrichters, daß das durch das sächsische Gesetz vom 20. November 1920 eingeführte gesetzliche Vorkaufsrecht rechtswirksam sei, eine Gesetzesverletzung nicht zu finden. . . .