

31. Können die einem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen durch Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 4 RSiedlG. erwachsenen Ansprüche, insbesondere das Recht auf Auflassung, an einen Dritten abgetreten werden?

V. Zivilsenat. Ur. v. 5. März 1924 i. S. R. Konkurs (Wett.) m. Deutsche Gesellschaft für innere Kolonisation m. b. H. (R.). V 179/23.

I. Landgericht II Berlin. — II. Kammergericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 24. Dezember 1921 verkaufte der beklagte Konkursverwalter das zur R.'schen Konkursmasse gehörige, auf den Namen des Gemeinschuldners R. im Grundbuch von N. eingetragene Grundstück von etwa 56 ha Größe an Dr. R. für den Preis von 165000 M. Der Landrat des Kreises Teltow genehmigte am 24. Januar 1922 das Kaufgeschäft. Durch Schreiben vom 30. Januar 1922 teilte die Landgesellschaft Eigene Scholle G. m. b. H. in Frankfurt a. O. dem Beklagten mit, daß sie das ihr nach § 4 des Reichsiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 zustehende Vorkaufsrecht ausübe und alle Rechte und Pflichten aus dem Kauf, insbesondere auch das Recht auf Auflassung, an die Klägerin abtrete. Die Klägerin klagte auf Auflassung des Grundstücks. Der Beklagte hielt die Ausübung des Vorkaufsrechts und die Abtretung für unwirksam; er verweigerte deshalb die Auflassung. Das Landgericht wies die Klage ab. In der Berufungsinstanz beantragte die Klägerin, nachdem sie inzwischen die ihr übertragenen Ansprüche wieder an die Eigene Scholle zurückübertragen hatte, den Beklagten zur Auflassung an die Eigene Scholle zu verurteilen. Das Kammergericht erkannte diesem Antrage gemäß. Die Revision hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Landgesellschaft „Eigene Scholle“ als gemeinnützigem Siedlungsunternehmen ein Vorkaufsrecht nach §§ 4 und 11 des RSiedlG. zustand und daß es von ihr rechtzeitig ausgeübt ist. Die Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts seitens der Eigenen Scholle werde von dem Beklagten zu Unrecht in Frage gestellt. Aus den Urkunden vom 23. Dezember 1921 und 19. Januar 1922 ergebe sich, daß B. nur das Restgut von etwa 26 ha erwerben wollte, während der übrige Teil des Gutes etwa 29 ha durch die Klägerin besiedelt werden sollte. Da der von B. zu zahlende Preis dazu dienen sollte, das Unternehmen der Besiedelung von N. zu finanzieren, so sei nichts Bedenkliches darin zu finden, daß ihm der Erwerb des Restgutes in Aussicht gestellt sei. Die durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entstandenen Rechte aus dem Kaufvertrag, insbesondere der Auflassungsanspruch, seien nach allgemeinen

Grundstücken übertragbar. Das RSiedlG. enthalte hierüber keine besonderen Bestimmungen. Durch die Einräumung des Vorkaufsrechts habe aber das Gesetz dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen zugleich die Verwertung der durch dessen Ausübung erworbenen Rechte auf eigene Verantwortung gestatten wollen. Grundsätzlich stehe also der Zweck des Gesetzes der Abtretbarkeit nicht entgegen. Ob im Einzelfall die Abtretbarkeit durch § 399 BGB. ausgeschlossen sei, weil der Besizer nicht die Absicht hätte, das Grundstück zu besiedeln, bedürfe hier nicht der Entscheidung. Denn der Beklagte habe für eine spekulative, den Siedlungszweck bereitelnde Absicht der Klägerin, die sich unstreitig mit Siedlungen befaße, nur die von W. erklärten Angebote geltend gemacht. Aus diesen ergebe sich aber keineswegs, daß die Klägerin gar nicht gewillt gewesen sei, mit dem Gut N. im Sinne des Siedlungsgesetzes zu verfahren. Da hiernach die Abtretung rechtswirksam sei, entbehre auch die Rückabtretung nicht der Rechtswirksamkeit. Der Anspruch der Klägerin auf Auflassung des Gutes an die Eigene Scholle sei daher begründet.

Die Revision führt aus, der Grundgedanke des Siedlungsgesetzes mit seinen tief einschneidenden Bestimmungen sei nicht dahin gegangen, den gemeinnützigen Siedlungsunternehmen die Verwertung des Vorkaufsrechts auf eigene Verantwortung zu gestatten, vielmehr sollte die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen eine Sicherheit für gemeinnützige Siedlung gewähren. Grundsätzlich dürfe also das Siedlungsunternehmen sein Privileg nur selbst ausüben.

Der Revision war der Erfolg zu versagen.

Das RSiedlG. enthält über die Übertragbarkeit der in ihm eingeräumten Vorkaufsrechte keine besondere Bestimmung. Der § 514 BGB., der das Vorkaufsrecht für nicht übertragbar erklärt, ist unter den in § 8 RSiedlG. aufgeführten Vorschriften des BGB., deren entsprechende Anwendung dort vorgeschrieben ist, nicht mit enthalten. Das dem Landlieferungsverband zustehende Vorkaufsrecht kann nach § 14 RSiedlG. dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen übertragen werden. Auch nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch sind die durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entstandenen Rechte aus dem Kaufvertrage nach allgemeinen Grundstücken übertragbar. Es könnte sich nur fragen, ob nach dem Zweck des Siedlungsgesetzes und nach der Natur der durch die Ausübung des Vorkaufsrechts seitens des Siedlungsunternehmens entstandenen Ansprüche deren Abtretung ausgeschlossen ist (§§ 399, 400 BGB.). Diese Frage ist aber jedenfalls für Fälle der vorliegenden Art zu verneinen. Das Siedlungsverfahren umfaßt die Landbeschaffung und die Aufteilung des Siedlungslandes. Die Landbeschaffung, die den hauptsächlichlichen Gegenstand des RSiedlG. bildet, erfolgt entweder im Wege der freien Vereinbarung oder durch Aus-

übung des Vorkaufsrechts oder endlich im Wege des Enteignungsverfahrens. Das Vorkaufsrecht und das Enteignungsrecht sind den gemeinnützigen Siedlungsunternehmen und den Landlieferungsverbänden beigelegt (§§ 4, 14, 3 und 15 RSiedlG.). Die Ausübung des Vorkaufsrechts wie die Enteignung darf nur zu Siedlungszwecken erfolgen. Keineswegs ist aber aus dem Gesetz zu entnehmen, daß die Durchführung der Besiedelung in jedem Falle durch das gemeinnützige Siedlungsunternehmen selbst erfolgen müsse; vielmehr können die Landlieferungsverbände und die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen ihr Vorkaufs- und Enteignungsrecht auch im Interesse Dritter ausüben. In diesem Sinne sind auch die preussischen Ausführungsanweisungen zu den Siedlungsgesetzen (RSiedlG. und preuß. AusfG.) ergangen. In der Ausführungsanweisung II des Ministers für Landwirtschaft vom 29. Januar 1920 (LandwMinBl. 1920 S. 45, Prause, Preuß. Siedlungsgesetze 2. Aufl. S. 228) wird unter 3b bemerkt, daß die Kulturämter, welche gemäß § 11 Abs. 1 des preuß. AusfG. zum RSiedlG. vom 15. Dezember 1919 (Ges. 1920 S. 31) als gemeinnützige Siedlungsunternehmen gelten, nicht selbst Unternehmer und finanzielle Träger von Siedlungen seien, sondern die Beschaffung von Siedlungsland für andere Siedlungsunternehmer — gleichviel ob gemeinnützige oder nicht gemeinnützige, öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Unternehmen, Einzelpersonen oder Personengesamtheiten — lebiglich vermitteln sollen. Durch die Tatsache dieser Vermittlung erhalte das betreffende in der Beschaffung von Siedlungsland und in der Besiedelung dieses Landes bestehende Siedlungsvorhaben den Charakter der Gemeinnützigkeit. Die Erklärung der Kulturämter zu gemeinnützigen Siedlungsunternehmungen beruhe auf der Erwägung, daß es mit Rücksicht auf die durch das RSiedlG. gestellten neuen Aufgaben erforderlich sei, weitere Kreise als bisher an der Förderung der Siedlung zu beteiligen. Nach der preuß. Ausführungsanweisung III zu den Siedlungsgesetzen vom 7. Februar 1920 (LandwMinBl. 1920 S. 48, Prause S. 238) Nr. 3b hat der Landlieferungsverband auf Verlangen der Landeskulturbehörde das Vorkaufsrecht auch für einen anderen Siedlungsunternehmer (z. B. Kreisiedlungsgesellschaften, Kommunalverbände u. dgl.) auszuüben, der in alle hieraus sich ergebenden Rechte und Pflichten des vorkaufsberechtigten Landlieferungsverbandes einzutreten hat. Ebenso soll nach Nr. 3c daselbst die provinzielle Siedlungsgesellschaft in geeigneten Fällen auf Erfordern der Landeskulturbehörde das Vorkaufsrecht für die als gemeinnützig anerkannten Kleiniedlungsgesellschaften oder für Kommunalverbände, mit denen sie die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen hat, ausüben, um deren Bedürfnis an Siedlungsland zu befriedigen. Nach der Ausführungsanweisung IV vom 3. Februar 1920 (LandwMinBl. 1920 S. 51,

Krause S. 257) Nr. 3d kann der Vorsteher des Kulturamts mit Zustimmung des Präsidenten des Landeskulturamts auf Antrag die Durchführung des Verfahrens zur Hebung bestehender Kleinbetriebe (Anliegersiedlungen) der provinziellen Siedlungsgesellschaft, oder der Kreisiedlungsgesellschaft überlassen. Endlich ist auch für das Enteignungsverfahren in § 11 Abs. 2 des preuß. AusfG. zum RSiedlG. bestimmt, daß, falls das Kulturamt oder eine von der Landeszentralbehörde als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen bezeichnete öffentliche Behörde oder Anstalt für einen Dritten den Antrag nach § 1 Abs. 1 des AusfG. stellt, der Dritte in alle aus dem Enteignungsverfahren sich ergebenden Rechte und Pflichten des Siedlungsunternehmens eintritt. Alle diese Bestimmungen ergeben, daß die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen die Aufteilung des Siedlungslandes nicht unbedingt selbst ausführen müssen, daß vielmehr unter Umständen ein anderer Unternehmer die dem Siedlungsunternehmen durch die Ausübung des Vorkaufsrechts oder des Enteignungsrechts erwachsenen Befugnisse und Verpflichtungen übernehmen kann. Deshalb kann auch die Abtretung der durch die Ausübung des Vorkaufsrechts erwachsenen Rechte seitens eines gemeinnützigen Siedlungsunternehmens nicht grundsätzlich für unzulässig und mit den Zwecken des Siedlungsgesetzes unvereinbar erachtet werden. Insbesondere stehen auch die Vorschriften der §§ 9 und 21 des RSiedlG. dieser Auffassung nicht entgegen. Die Übertragung der durch die Ausübung des Vorkaufs- oder Enteignungsrechts dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen erwachsenden Rechte an den Dritten erfolgt ja in allen diesen Fällen gerade zum Zwecke der Besiedelung. Diese wird in der Regel, z. B. durch die Mitwirkung des Kulturamts in Preußen oder durch die Persönlichkeit des Pessionars (Kommunalverband) sichergestellt sein, so daß der Fall, daß das Grundstück nicht zu Siedlungszwecken verwendet wird, nicht leicht praktisch werden dürfte. Auch werden sich, wenn der Dritte in alle aus dem Enteignungsverfahren sich ergebenden Rechte und Pflichten des Siedlungsunternehmens eingetreten ist (§ 11 Preuß. AusfG. zum RSiedlG.), oder im Falle der Abtretung der durch die Ausübung des Vorkaufsrechts erwachsenen Ansprüche, wie hier, zugleich die Verpflichtungen des Bedenten übernommen hat, Schwierigkeiten für die Berechtigten kaum ergeben. Der von der Revision befürchtete Mißbrauch des Vorkaufsrechts zu Spekulationszwecken wird in der Regel durch den Einfluß der Behörden auf die Bestellung der Geschäftsführer und durch das Recht zur Kontrolle des Geschäftsbetriebs der Siedlungsunternehmen ausgeschlossen sein. Ob die Abtretung auch dann als wirksam anzuerkennen wäre, wenn die Sachlage ergibt, daß der Pessionar eine Besiedelung nicht vornehmen will, ist vom Berufungsgericht dahin gestellt gelassen und kann hier unentschieden bleiben. Daß im vor-

liegenden Fall eine Befehlsung nicht bezweckt war, dafür fehlt nach der Annahme des Berufungsgerichts jeder Anhalt. Der Verkauf des Restgutes an W. ist mit der Durchführung der Befehlsung nach der Meinung des Vorderrichters vereinbar. Diese Annahme liegt auf tatsächlichem Gebiet und ist daher der Nachprüfung des Revisionsgerichts entzogen. Demgemäß kann es nicht für rechtsirrtümlich erachtet werden, wenn das Berufungsgericht die Besetzung und die Rückcession für rechtswirksam erachtet hat.