

65. Steht das Wiederkaufsrecht nach § 20 des Reichsiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 einem Siedlungsunternehmen zu, wenn die Wirksamkeit des Veräußerungsvertrags von seiner Genehmigung abhängig gemacht ist? Ist § 506 BGB. sinngemäß auf das Wiederkaufsrecht der Siedlungsunternehmen anzuwenden?

III Zivilsenat. Ur. v. 21. September 1923 i. S. E. (Hefl.) m. Freistaat Mecklenburg-Strelitz (RL). III 871/22.

I. Landgericht Neustrelitz. — II. Oberlandesgericht Rostod.

Durch Vertrag vom 24. Oktober 1921 überließ das Siedlungsamt des klägerischen Staates dem Beklagten eine Ansiedlungsstelle zu Erbpacht. Dem Staate wurde in § 6 des Vertrags ein Vorkaufsrecht, in § 7 ein Wiederkaufsrecht von 30 jähriger Dauer eingeräumt. Das letztere darf er dann ausüben, wenn der Erbpächter die Stelle ganz oder teilweise veräußert oder durch einen anderen Vertrag sich zur Übertragung des Eigentums an der Stelle verpflichtet, soweit nicht die Ausnahmebestimmungen des § 20 Abs. 1 Satz 2, § 6 Abs. 2 des Reichsfielungsgefetzes vom 11. August 1919 Platz greifen. Der Wiederkaufspreis ist auf 100000 *M* zuzüglich des Wertes etwaiger Verbesserungen des Ackerz und der Gebäude festgesetzt worden.

Der Beklagte verkaufte durch notariellen Vertrag vom 20. Februar 1922 seine Ansiedlungsstelle gegen die Büdnerei und einige in der Per Felbmark gelegene Ackerstücke des G. Der Kaufvertrag ist unter der Bedingung der Genehmigung des Siedlungsamtes oder des Medl.-Strel. Ministeriums und des Hauptversorgungsamts Altona sowie unter der weiteren Bedingung geschlossen, daß der Rat der Stadt P. die obrigkeitliche Genehmigung erteile, den Kaufvertrag bestätige und auf sein Vorkaufsrecht verzichte (§ 3). Nach Ansicht des Klägers berechtigt ihn dieser Kaufvertrag zur Geltendmachung des Wiederkaufsrechts. Er hat daher die Herausgabe und Übereignung der Ansiedlungsstelle sowie die Verurteilung des Beklagten zur Einwilligung begehrt, daß er, Kläger, als Nußeigentümer im Grundbuche eingetragen werde.

Das Landgericht wies die Klage ab, das Oberlandesgericht gab dem Klagantrage statt. Auf die Revision des Beklagten wurde das landgerichtliche Urteil wiederhergestellt.

Gründe:

Das Oberlandesgericht geht davon aus, daß der Beklagte sein Nußungsrecht nicht übertragen könne, ohne daß das Wiederkaufsrecht des Klägers zur Entstehung gelange und, wenn es ausgeübt werde, der Veräußerung der Siedlungsstelle an einen Dritten hindernd im Wege stehe. Deshalb enthalte § 3 des Kaufvertrags in seinem ersten Teile keine Bedingung im Rechtsinne, sondern lediglich die Feststellung, daß der Beklagte nur eine beschränkte Verfügungsgewalt über das Erbpachtgut besitze und sich dem G. gegenüber nicht weiter verpflichten wolle, als seine Verfügungsbefugnis reiche. Hätten die Vertragsteile aber darüber hinaus aussprechen wollen, daß der Kaufvertrag im Falle seiner Nichtgenehmigung durch das Siedlungsamt überhaupt keine Rechtswirkungen äußern, also auch das Wiederkaufsrecht des Klägers ausschließen solle, so wäre eine solche Bestimmung in entsprechender

Anwendung des § 506 BGB. dem Kläger gegenüber ohne rechtliche Bedeutung.

Diese Erwägungen werden von der Revision bekämpft. Sie sind in mehrfacher Hinsicht rechtsirrig und werden weder dem Wesen des Wiederkaufsrechts noch dem Zwecke und der sozialen Bedeutung der Siedlungsgesetzgebung gerecht.

Das Vorkaufsrecht ist das Recht, in einen zwischen dem Veräußerer und einem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag unter den zwischen ihnen vereinbarten Bedingungen einzutreten. Der Vorkaufsberechtigte darf vor jedem Dritten kaufen, muß sich aber, wenn er es tut, den von diesem dem Verkäufer zugestandenen Bedingungen fügen (§ 505 Abs. 2 BGB.). Das Wiederkaufsrecht enthält dagegen die Befugnis zum Rückkauf eines Gegenstandes zu den bereits bei seinem Verkauf in dem ursprünglichen Kaufvertrage von dem Wiederkaufsberechtigten und dem Wiederkaufsverpflichteten festgesetzten Bedingungen. Während also der Vorkaufsberechtigte auf die Fassung der Erwerbsbedingungen keinen Einfluß auszuüben vermag, steht es in der Macht des Wiederkaufsberechtigten, die Rückkaufsbedingungen im voraus festzulegen. Das ist der grundlegende Unterschied, der auch zu einer verschiedenen rechtlichen Behandlung der beiden Rechte führen muß. Was sich nicht aus den Abreden des Wiederkaufsberechtigten und des Wiederkaufsverpflichteten in dem ursprünglichen Vertrage oder aus §§ 497—505 BGB. ergibt, gehört im Einzelfall auch nicht zum Inhalte des Wiederkaufsrechts. Dieser Grundsatz ist für das Wiederkaufsrecht der Siedlungsunternehmen in § 20 Abs. 2 Satz 1 SiedlG., nach dem

„die Dauer des Wiederkaufsrechts, der Preis und die näheren Bedingungen in dem Ansiedlungsvertrage festzusetzen sind“
auch noch ausdrücklich anerkannt. Die Vorschrift des § 506 BGB. will verhindern, daß der hinsichtlich der Fassung der Kaufbedingungen machtlose Vorkaufsberechtigte durch die Abrede, die Wirksamkeit des Kaufes solle von der Nichtausübung des Vorkaufsrechts abhängen oder dem Verkäufer solle für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts ein Rücktrittsrecht zustehen, um sein Vorkaufsrecht gebracht werde. Eine gleiche Bestimmung aber hat der Gesetzgeber für das Wiederkaufsrecht nicht getroffen und brauchte sie auch nicht zu treffen, weil es in der Hand des Wiederkaufsberechtigten liegt, sich vertraglich ebenso zu sichern, wie § 506 BGB. den Vorkaufsberechtigten sichert. Der mit dem Wesen und der Eigenart des Vorkaufsrechts in engstem Zusammenhange stehende und eine selbstverständliche Ausnahme von der Regel des § 505 Abs. 2 BGB. (vgl. Mot. Bd. 2 S. 346, Pr. 2. Lesung Bd. 2 S. 97) darstellende § 506 kann daher weder unmittelbar noch mittelbar zugunsten des Wiederkaufsberechtigten Platz greifen, zumal auch § 20 SiedlG. von den über das Vorkaufsrecht der Siedlungsunternehmen

handelnden Bestimmungen nur den § 6 Abs. 2, nicht aber den auf den § 506 BGB. verweisenden § 8 SiedlG. in Bezug nimmt. Die Anwendung des in ihm enthaltenen Grundsatzes auf den vorliegenden Fall wäre daher nur möglich, wenn die Parteien des Erbpachtvertrags sie gewollt und diesen Willen in ihm erkennbar zum Ausdruck gebracht hätten. Das haben sie aber nicht getan, obschon sie in den §§ 6 und 7 das Vorkaufs- und das Wiederkaufsrecht eingehend geregelt und in besonderer Weise ausgestaltet haben. So soll z. B. nach § 6 des Vertrags schon die Einreichung einer Veräußerungsurkunde ohne Rücksicht auf die Gültigkeit oder Ungültigkeit des in ihr beurkundeten Veräußerungsgeschäfts für das Siedlungsamt die Befugnis zur Ausübung des Vorkaufsrechts begründen, während sie sonst regelmäßig die Rechtswirksamkeit des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags voraussetzt. Hinsichtlich des Wiederkaufsrechts ist etwas ähnliches jedoch nicht vereinbart worden und keine Bestimmung des § 7 a. a. D. deutet darauf hin, daß das Siedlungsamt die Rechtsstellung, die § 506 BGB. und § 6 des Erbpachtvertrags ihm als Vorkaufsberechtigten geben, auch in seiner Eigenschaft als Wiederkaufsberechtigter haben soll. Daraus folgt, daß nur ein Veräußerungsgeschäft, das für den Erbpächter eine unbedingte, im Prozeßweg erzwingbare Verpflichtung zur Eigentumsübertragung erzeugt, den Kläger zur Abgabe der Wiederkaufserklärung berechtigt. Ein solches Veräußerungsgeschäft hat der Beklagte aber nicht abgeschlossen. Denn nach dem klaren Wortlaute des § 3 des Tauschvertrags hat er sich nur unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung des Tausches durch das Siedlungsamt zur Eigentumsübertragung verpflichtet, und da diese Bedingung unstreitig nicht eingetreten ist, so steht fest, daß eine Gebundenheit des Beklagten im Rechtsinne niemals bestanden hat und daß daher für die Ausübung des Wiederkaufsrechts kein Raum ist.

Dieses Ergebnis steht auch mit dem Geiste und Zwecke des SiedlG. in Einklang. Es will dem Ansiedler aus sozialen Gründen eine bleibende Heimstätte schaffen. Das Wiederkaufsrecht des Siedlungsamts soll verhüten, daß der Ansiedler die mit Hilfe öffentlicher Mittel geschaffene Siedlungsstelle zum Gegenstand einer Spekulation herabdrückt und sich durch ihre Veräußerung in sachlich nicht gerechtfertigter Weise bereichert. Aber jede Veräußerung, auch eine wirtschaftlich berechtigte unter allen Umständen zu verhindern, ist nicht seine Aufgabe. Die Möglichkeit einer Veräußerung, mit der das Siedlungsamt einverstanden ist, läßt das Gesetz dem Erbpächter offen. Dem Beklagten blieb daher, nachdem sein sachlich gerechtfertigter Versuch, vor dem förmlichen Abschluß des Tauschvertrags die Rechtslage zu klären und sich hinsichtlich der Absichten des Siedlungsamts Gewißheit zu verschaffen, gescheitert war, nichts weiter übrig, als entweder jeden weiteren Versuch, die Genehmigung des Siedlungsamts zu der beabsichtigten Veräußerung zu

erhalten, aufzugeben oder den Tauschvertrag unter der in den § 3 aufgenommenen Bedingung abzuschließen. Mit ihr gab er deutlich zu erkennen, daß er keinesfalls ohne Heimstätte bleiben wolle und nur die Entscheidung darüber, ob er die ihm verliehene gegen eine andere eintauschen dürfe oder nicht, dem Siedlungsamt überlasse. Genehmigte es den Tausch nicht, so entspricht es unter diesen Umständen allein den oben erwähnten, dem Siedlungsgesetz, namentlich seinem § 20 zugrunde liegenden gesetzgeberischen Gedanken, daß an der Rechtslage, die vor dem Abschluß des bedingten Tauschvertrags bestand, sich nichts änderte, und der Beklagte im Besitze seiner bisherigen Heimstätte verblieb.