

90. 1. Rechtliche Natur des dem Pächter nach § 6 Abs. 3 Reichs-SiedlGes. vom 11. August 1919 zustehenden Vorkaufsrechts.
2. Zum Begriff des Restguts in § 6 Abs. 3 a. a. O.
3. Kann der Pächter auf sein Vorkaufsrecht einseitig verzichten?

V. Zivilsenat. Urt. v. 25. April 1925 i. S. Schl. G. Höfekl. (Bekl.) w.  
R. (RL). V 352/24.

- I. Landgericht Kiel.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger war Pächter des zu dem Gute B. gehörenden sogen. „Verwalterhofes“, der im Jahre 1921 an den Fabrikbesitzer K. in W. verkauft wurde. Die Beklagte als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen übte das ihr auf Grund des Reichsfielungsgesetzes zustehende Vorkaufsrecht aus und übertrug nach Austausch einiger kleinen Parzellen die um etwa  $\frac{1}{2}$  ha vergrößerte Hofstelle durch Rentengutsvertrag vom 14. Oktober 1921 dem Schlossereibesitzer R. in Str. Die Auflassung des Grundstücks an ihn ist am 25. August 1922 erfolgt. Wegen Verletzung des ihm auf Grund des § 6 Abs. 3 des Reichsfielungsgesetzes zustehenden Vorkaufsrechts verlangt der Kläger von der Beklagten Schadensersatz.

Das Landgericht hat den Klagenanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung der Beklagten ist zurückgewiesen. Ihre Revision blieb ohne Erfolg.

Aus den Gründen:

Nach § 6 Abs. 3 des Reichsiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429) haben Pächter, soweit landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (einschließlich Staatsdomänen) von gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften zum Zweck der Ansiedlung übernommen werden, ein Vorkaufsrecht für ein bei der Verteilung etwa übrig bleibendes Restgut oder für Parzellen, die geeignet sind, Inventar und sonstiges Betriebskapital des zur Siedlung übergebenen landwirtschaftlichen Grundstücks möglichst zu verwerten. Der Ansicht der Revision, daß mit dieser Bestimmung den Pächtern nicht ein Vorkaufsrecht im eigentlichen Sinne, vielmehr ein schuldrechtliches Vorzugsrecht des Inhalts gegeben sei, daß sie bei der Verteilung der zur Aufteilung gelangenden Landfläche in erster Linie durch ein ihnen zu machendes Kaufangebot berücksichtigt werden müßten, ist nicht beizupflichten. Zunächst muß schon von vornherein davon ausgegangen werden, daß, wenn ein Gesetz einen so allgemein feststehenden Rechtsbegriff anwendet, wie es der Rechtsbegriff des Vorkaufsrechts ist, es diesen Begriff in dem Sinne hat gebrauchen wollen, in dem man ihn allgemein im Rechtsleben versteht. Dies muß aber im vorliegenden Fall um so mehr gelten, als sich die erwähnte, das Vorkaufsrecht des Pächters betreffende Bestimmung des § 6 Abs. 3 RSG. inmitten der Vorschriften der §§ 4, 5, 6 Abs. 1 und 2, 7—11 befindet, die von dem Vorkaufsrecht des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens handeln. Es ist nicht anzunehmen, daß das Gesetz den Rechtsbegriff des Vorkaufsrechts in demselben Paragraphen in verschiedenem Sinne gebraucht hat: im Abs. 1 und 2 in dem Sinne des eigentlichen Vorkaufsrechts, im Abs. 3 dagegen im Sinne eines bloßen Vorzugsrechts. Diese Annahme ist um so mehr auszuschließen, als die Bestimmung des § 13 Abs. 3 RSG.: „Nach Ermessen der Aufsichtsbehörde gilt als zur Siedlung bereit gestellt auch solches Land aus dem Besitzstand der großen Güter, das ohne Mitwirkung des Siedlungsunternehmens an Ansiedler veräußert oder mit dem Recht des Kaufs zu einem von der Aufsichtsbehörde genehmigten Preis verpachtet ist“ ergibt, daß sich das Reichsiedlungsgesetz des Unterschieds zwischen einem „Vorkaufsrecht“ und einem „Ankaufs- oder Vorzugsrecht“ sehr wohl bewußt gewesen ist; vgl. auch Ziff. 5 b der Preuß. Ausführungsanweisung IV zum Reichsiedlungsgesetz vom

3. Februar 1920: „Pacht mit Kaufantwarschaft“ (abgedruckt bei Krause, Die preußischen Siedlungsgesetze. II. Aufl. S. 261) und Vertragsmuster zu einem Landpachtvertrag mit Kaufantwarschaft; Anlage zu der Preuß. Ausführungsanweisung V vom 13. Februar 1920 § 4: „Der Arbeitgeber verpflichtet sich weiter, dem Arbeitnehmer auf Verlangen das verpachtete Land zum Eigentum zu überlassen.“ (Krause a. a. D. S. 279). Wenn demgegenüber von der Revision darauf hingewiesen wird, daß es bei der schnellen Gesetzgebung nicht möglich gewesen sei, die Gesetzesentwürfe mit der gleichen Sorgfalt zu erledigen, wie früher, und daß bei der Annahme dieser erst bei der zweiten Lesung des Gesetzes eingefügten Bestimmung von den anwesenden Regierungsvertretern, den Antragstellern und den Mitgliedern des Plenums der Nationalversammlung über die Tragweite dieser Vorschrift keine Klarheit geschaffen worden sei, so kann das zu einem anderen Ergebnis nicht führen. Es ist allerdings zutreffend, daß die Bestimmung des § 6 Abs. 3 RSG. in den Aufbau der §§ 4—11 RSG., die lediglich von dem Vorkaufsrecht des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens handeln, nicht hineinpaßt und zweckmäßiger an einer anderen Stelle des Gesetzes eingefügt worden wäre (vgl. Holzappel, Die Siedlungsgesetzgebung im Reich und in Preußen Anm. 6 zu § 5 S. 35; Haack, Teil II die Preussische Agrargesetzgebung in „Siedlungsgesetze“ S. 34). Es ist auch richtig, daß die Vorschrift des § 6 Abs. 3 RSG. ihre Entstehung dem erst während der Beratung des Gesetzes am 1. Juli 1919 gestellten, und am gleichen Tage bei der zweiten Lesung mit den Abänderungsanträgen Löbe und Schiele angenommenen, Antrage Böhm und Gen. verdankt (Verhandlungen der Verfassunggebenden deutschen Nationalversammlung Bd. 337 S. 287, 308, 309, Bd. 327 S. 1194). Bei der dritten Lesung des Gesetzes wurde jedoch der Entwurf nochmals an den Haushaltsausschuß zurückverwiesen (Bd. 327 a. a. D. S. 1459). Dieser hat sich alsdann auch mit dem Abs. 3 des § 6 beschäftigt und ihm — wenn auch nur aus sprachlichen Gründen — eine andere Fassung gegeben (Bd. 337 S. 361). Erst dann ist das Gesetz in dritter Lesung am 19. Juli 1919 angenommen worden. Bei dieser Behandlung des Gesetzesentwurfs kann nicht angenommen werden, daß sich die Nationalversammlung und der Haushaltsausschuß der Tragweite jener Bestimmung nicht bewußt geworden sein sollten.

Der Annahme, daß das Vorkaufsrecht des § 6 Abs. 3 RSG. ein wahres Vorkaufsrecht ist, steht nicht entgegen, daß in der Preussischen Ausführungsanweisung III vom 7. Februar 1920 unter Ziff. 2 ausgesprochen ist, das Reichsiedlungsgesetz unterscheide zwei Vorkaufsrechte, nämlich das des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens nach § 4 des Gesetzes und das des Landlieferungsverbandes nach § 14 des Gesetzes (Krause a. a. O. S. 239), daß dagegen das Vorkaufsrecht des Pächters aus § 6 Abs. 3 RSG. nicht erwähnt ist. Denn diese Ausführungsanweisung befaßt sich lediglich mit dem der Bereitstellung des Landes zu Siedlungszwecken dienenden Vorkaufsrecht; sie hatte daher keine Veranlassung, sich mit dem ganz anderen Zwecken dienenden Vorkaufsrecht des Pächters zu beschäftigen oder dieses auch nur zu erwähnen.

Wenn die Revision weiter darauf hinweist, daß auch der in § 20 RSG. gebrauchte Rechtsbegriff des Wiederkaufrischt sich mit dem gleichen im Bürgerlichen Gesetzbuch verwendeten Rechtsbegriff nicht decke, so würde daraus noch keineswegs zu folgern sein, daß auch der Rechtsbegriff des Vorkaufsrechts im Sinne des § 6 Abs. 3 RSG. einen anderen Inhalt als der Rechtsbegriff des Vorkaufsrechts im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs hat. Ob sich, wie die Revision weiter geltend macht, bei Anwendung des auf § 6 Abs. 3 RSG. bezugnehmenden § 1 Abs. 4 des sog. Flüchtlingsiedlungsgesetzes vom 7. Juni 1923 (RGBl. I S. 364) praktische und die Siedlungsgesellschaften geldlich belastende Schwierigkeiten ergeben würden, falls man das „Vorkaufsrecht“ des § 6 Abs. 3 RSG. als ein wahres Vorkaufsrecht ansähe, bedarf keiner Prüfung. Denn selbst wenn dies zuträfe, würde hieraus ein Rückschluß auf die rechtliche Natur des dem Pächter in § 6 Abs. 3 RSG. eingeräumten Vorkaufsrechts nicht gezogen werden können.

Auch die weitere Ansicht der Revision, daß sich der Gesetzgeber bei Annahme eines Vorkaufsrechts den Vorwurf einer sicher nicht gewollten Schwerfälligkeit gefallen lassen müsse, ist nicht begründet. Die Annahme der Revision, es müsse die Siedlungsgesellschaft in den Fällen, in denen sie selbst durch Ausübung des ihr zustehenden Vorkaufsrechts in den Besitz einer zur Besiedlung geeigneten Fläche gelangt sei, ihrerseits erst wieder einen Kaufvertrag mit einem Dritten abschließen, um den Pächter in den Eigenbesitz der von ihm gepach-

teten Fläche gelangen zu lassen, trifft nicht zu. Es steht nichts im Wege, daß die Siedlungsgesellschaft dem Pächter durch freiwillige Vereinbarung, ohne daß es des Abschlusses eines Vertrags mit dem Dritten und der Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Pächter bedarf, das Eigentum an dem bisher von ihm gepachteten Grundstück überträgt. Die Revision meint weiter, der Zweck des § 6 Abs. 3 RSG., das Los des von der Siedlung betroffenen Pächters etwas zu erleichtern, werde bei Annahme eines Vorzugsrechts besser erreicht, als bei Annahme eines Vorkaufsrechts. Der Zweck des Gesetzes könne bei Annahme eines Vorkaufsrechts geradezu verfehlt werden: Wenn nämlich vermögende Bauersöhne oder sonstige geeignete Siedler vorhanden seien, die in der Lage seien, hohe Kaufpreise zu zahlen, so werde es dem Pächter unter Umständen unmöglich gemacht werden, das Recht des Eintritts in den zwischen dem Siedlungsunternehmen und dem vermögenden Ansiedler geschlossenen Kaufvertrag auszuüben. Diese Schwierigkeiten mögen bestehen. Sie bestehen aber nicht minder, wenn man das dem Pächter in § 6 Abs. 3 RSG. eingeräumte Vorkaufsrecht lediglich als ein Vorzugsrecht ansieht. Denn auch in diesem Falle besteht für die Siedlungsgesellschaft nicht die Pflicht und auch wohl kaum die Geneigtheit, das Grundstück dem Pächter zu einem geringeren Kaufpreis anzubieten, als er der Siedlungsgesellschaft von anderen vermögenden Kaufliedhabern geboten worden ist. Auch das weitere Bedenken der Revision, daß die Maßnahmen des Siedlers zur Beschaffung des Kaufpreises vereitelt werden würden, wenn ihm eine bestimmte Aussicht auf den Landerwerb infolge des Vorkaufsrechts des Pächters nicht gemacht werden könne, ist nicht begründet. Denn ganz abgesehen davon, daß die Sachlage auch in diesem Punkt keine andere sein würde, wenn man das Recht des Pächters als ein Vorzugsrecht ansieht, wird sich die Frage, ob der Pächter das Vorkaufsrecht auszuüben beabsichtigt, unschwer bereits vor Abschluß des Vertrags mit dem Siedler durch Verhandlungen mit dem Pächter endgültig klären lassen (vgl. hins. des Vorkaufsrechts des Siedlungsunternehmens Pr. Ausf. Anw III vom 7. Februar 1920 Ziff. 5 Abs. 2 bei Krause a. a. O. S. 243).

Die Annahme, daß dem Pächter durch § 6 Abs. 3 RSG. lediglich ein Vorzugsrecht habe eingeräumt werden sollen, ist aber auch mit dem Zweck dieser Bestimmung nicht in Einklang zu bringen.

Diese Bestimmung bezweckt, es dem bisherigen Pächter, dem durch die Übernahme des von ihm gepachteten Grundstücks durch ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen die Möglichkeit genommen worden ist, seinen Pachtvertrag mit dem Verpächter zu erneuern, auf diese Weise zu ermöglichen, seine Arbeitskraft, sein Inventar und sein sonstiges Betriebskapital an Ort und Stelle zu verwenden (RGZ. Bd. 104 S. 324, 326). Es soll vermieden werden, daß auf der einen Seite durch Gründung von Ansiedlerstellen neue wirtschaftliche und volkswirtschaftliche Werte geschaffen, während auf der anderen Seite durch Vertreibung des Pächters nicht minder wertvolle Werte vernichtet werden. Dieser den Schutz des Pächters erstrebende Zweck der Vorschrift würde aber nicht voll erreicht werden, wenn dem Pächter lediglich ein Ankaufsrecht gegeben würde. Mit Recht weist das Landgericht darauf hin, daß, wenn es sich nur um ein Ankaufsrecht handeln würde, die Siedlungsgesellschaft in der Lage wäre, das Land dem Pächter zu ungünstigen Bedingungen anzubieten und es, wenn er auf diese nicht eingeht, anderweit besser zu verkaufen. Gegen derartige Maßnahmen wird der Pächter geschützt, wenn ihm durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts die Möglichkeit gegeben wird, in einen von der Siedlungsgesellschaft mit dem Erwerber des Restguts förmlich abgeschlossenen, für die Gesellschaft bindend gewordenen und daher für den Pächter nach allen Richtungen hin klar zu übersehenden Kaufvertrag einzutreten.

Hiernach ist das dem Pächter in § 6 Abs. 3 RSG. eingeräumte Vorkaufsrecht ein wahres Vorkaufsrecht und nicht lediglich ein Vorzugs- oder Ankaufsrecht. Auf diesem Standpunkt steht auch überwiegend das Schrifttum: Bonfick-Wenzel, Reichsiedlungsgesetz 2. Aufl. S. 151—152; Holzapfel, Siedlungsgesetzgebung S. 35; Haack in der Zeitschrift für Agrar- und Wasserrecht, Jahrg. 1921 bis 1922 S. 169, der annimmt, daß im Fall der anderweiten Veräußerung eines Restguts der Pächter das Kaufrecht als Vorkaufsrecht auch gegen den dritten Erwerber geltend machen könne; ferner Haack, Die preussische Agrargesetzgebung Teil II S. 35: Da ausdrücklich von einem Vorkaufsrecht die Rede sei, werde als Voraussetzung für dessen Ausübung ein mit einem Dritten abgeschlossener Kaufvertrag verlangt werden müssen (A. M. Jeschke, Das Vorkaufsrecht des Pächters nach § 6 Abs. 3 des Reichsiedlungsgesetzes

im Archiv für innere Kolonisation Bd. XVI S. 5 ffg.). Auch der erkennende Senat hat in seinem Urteil vom 4. März 1922 V 442/21 in RGZ. Bd. 104 S. 324 ffg., insbesondere in dessen Letzten, in Bd. 104 nicht abgedruckten, aber in der Zeitschrift für Agrar- und Wasserrecht Jahrgang 1922/23 S. 149—151 und im Archiv für innere Kolonisation Bd. XIV S. 358/359 mitgeteilten Teile angenommen, daß es sich um ein wahres Vorkaufsrecht handle.

Dafür, daß der Gesetzgeber davon ausgegangen ist, es solle der Pächter das ihm eingeräumte gesetzliche Vorkaufsrecht auch unmittelbar gegen den dritten Erwerber des Restguts geltend machen können (so Haack, Wiederkaufsrecht und Vorkaufsrecht zu Siedlungszwecken, Arch. für innere Kolonisation Bd. XIII S. 465), und daß daher dem Pächter ein gesetzliches dingliches Vorkaufsrecht hat gewährt werden sollen, fehlt es an jedem Anhalt. Die Vorschriften der §§ 4—6 Abs. 1 und 2, §§ 7—11 RStG., und insbesondere die des — die Bestimmungen der §§ 1099—1102 BGB. für entsprechend anwendbar erklärenden — § 8 RStG. beziehen sich lediglich auf das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens und sind auf das Vorkaufsrecht des Pächters nicht anwendbar. Vielmehr ist anzunehmen, daß das Vorkaufsrecht des Klägers — wie auch sein Pachtrecht selbst — ein rein schuldrechtliches ist, auf das die Vorschriften der §§ 504—511 BGB. entsprechend anzuwenden sind (so auch Bonfick-Wenzel, Reichsiedlungsgesetz 2. Aufl. Anm. 11 zu § 6 und Holzappel, Siedlungsgesetzgebung Anm. 6 zu § 6 RStG.).

Mit Recht hat auch das Berufungsgericht die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 6 Abs. 3 RStG. im vorliegenden Fall als gegeben erachtet. Es führt dazu aus: In dieser Gesetzesbestimmung sei an den Regelfall gedacht, daß nach Aufteilung eines Gutes ein Restgut übrig bleibe. Da im vorliegenden Fall eine Verteilung des von der Beklagten übernommenen Siedlungslandes überhaupt nicht stattgefunden habe, so erscheine die Bezeichnung „Restgut“ für die von der Beklagten erworbene und an R. weiter verkaufte Hofstelle dem reinen Wortsinn nach zwar nicht zutreffend. Indessen sei nicht einzusehen, warum der Pächter schlechter gestellt sein sollte, wenn sich das Siedlungsunternehmen auf den Ankauf einer Pachtstelle beschränke, die aus wirtschaftlichen Gründen, weil sie sich zur Aufteilung in einzelne Parzellen nicht eigne, oder weil ihre Aufteilung nicht gelungen sei, eine weitere Zerfälgung nicht dulde, als wenn

die Pachtstelle mit anderem Siedlungsland zusammen erworben werde, das zur Aufteilung gelange. Dieselben Gründe, die in letzterem Fall für die Gewährung eines Vorkaufsrechts an den Pächter entscheidend seien, müßten auch im ersteren Fall ausschlaggebend sein und nötigten zu einer entsprechenden Anwendung der Bestimmung des § 6 Abs. 3 RSG. Denn diese Bestimmung habe dem bisherigen Pächter das wirtschaftliche Fortbestehen nach Möglichkeit sichern wollen. Die Rücksicht auf diese Pächterbelange, die das Gesetz schützen wolle, zwingt auch hier im Sinne des Gesetzes zu einer Anwendung des Vorkaufsrechts. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Die Bestimmung des § 6 Abs. 3 RSG. befaßt sich allerdings nur mit dem Regelfall, in dem das von der Siedlungsgesellschaft erworbene Grundstück aufgeteilt worden und nach erfolgter Aufteilung ein Restgut übrig geblieben ist. Als Restgut im Sinne dieser Vorschrift ist daher in solchen Fällen derjenige Teil des landwirtschaftlichen Grundstücks anzusehen, der nach dem Aufteilungsplan der Siedlungsgesellschaft bei der Aufteilung des Grundstücks übrig bleibt. Ein rechtliches Begriffsmerkmal über ein bestimmtes Verhältnis der Größe des Restguts zur Größe der verteilten Siedlungsfläche ist im Gesetz nicht aufgestellt. Darüber, was von dem Gutskomplex als Restgut übrig zu lassen ist, hat ausschließlich die gemeinnützige Siedlungsgesellschaft zu bestimmen (RGZ. Bd. 104 S. 326, 327). Hiernach würde es keinem Bedenken unterliegen, dem Kläger für den Fall, daß aus dem Verwalterhof nach Abzweigung einer oder einiger Parzellen von ganz geringer Größe zu Siedlungszwecken ein Restgut gebildet worden wäre, das Vorkaufsrecht des § 6 Abs. 3 RSG. zuzugestehen. Es können aber auch Fälle eintreten, in denen sich die Siedlungsgesellschaft nach Erwerb eines Grundstücks zu Siedlungszwecken entschließt, von der Aufteilung zu diesem Zweck völlig abzusehen, z. B. weil sich das Grundstück nachträglich für die Zwecke der Ansiedlung als ungeeignet erweist, oder weil keine Kaufliebhaber für die aus dem Grundstück gebildeten Parzellen vorhanden sind, oder endlich, weil es der Gesellschaft aus irgendwelchen anderen Gründen geboten erscheint, eine Aufteilung zu unterlassen. Ein Grund, in solchen Fällen, in denen das ganze Grundstück unverändert ohne Aufteilung von der Siedlungsgesellschaft wieder abgegeben wird, dem Pächter die Wohl-



tat des Vorkaufsrechts zu verfahren, es ihm aber dann zu gewähren, wenn nach Abzweigung von möglicherweise ganz geringfügigen Parzellen zu Siedlungszwecken ein Restgut in fast der gleichen Größe wie das ursprüngliche Grundstück gebildet wird, ist nicht ersichtlich. Geht der Gesetzgeber davon aus, daß die Siedlungsgesellschaft im Falle der Aufteilung eines Grundstücks zu Siedlungszwecken das Vorkaufsrecht des Pächters zu beachten hat, so kann die Stellung der Gesellschaft nicht dadurch verbessert werden, daß sie entgegen der Zweckbestimmung des Gesetzes, Grundstücke zu Siedlungszwecken aufzuteilen, das erworbene Grundstück im ganzen weiter veräußert. Wenn die Revision meint, bei dem Unterlassen einer Aufteilung werde eine unwirtschaftliche Verwertung des Inventars, die durch die Vorschrift des § 6 Abs. 3 RSG. verhindert werden solle, in der Regel vermieden, da der neu angestiedelte Eigentümer den Beschlag des Pächters im ganzen übernehmen könne, so ist demgegenüber darauf hinzuweisen, daß eine Verpflichtung des Erwerbers des Grundstücks zur Übernahme des Inventars des Pächters nicht besteht, und daß auch in diesem Fall die Gefahr besteht, die das Gesetz gerade verhüten will, daß der Erwerber die durch den Verkauf der Pachtstelle geschaffene ungünstige wirtschaftliche Lage des Pächters dazu ausnutzt, den Pächter zu einem unwirtschaftlichen Verkauf seines Inventars an ihn zu nötigen. Das Schutzbedürfnis des Pächters besteht daher nicht minder in Fällen der vorliegenden Art, in denen die Siedlungsgesellschaft das ganze Grundstück weiterveräußert, weil es zur Aufteilung nicht verwendet wird, als in dem Regelfall des § 6 Abs. 3 RSG., in welchem nach Aufteilung ein Restgut übrigbleibt. Das Berufungsgericht hat daher eine entsprechende Anwendung des § 6 Abs. 3 RSG. auf den vorliegenden Fall mit Recht für geboten erachtet. Der Umstand, daß sich das an R. verkaufte Grundstück durch Austausch einiger Parzellen um etwa  $\frac{1}{2}$  ha vergrößert hat, vermochte das Vorkaufsrecht nicht zu beseitigen. Mit Recht weist das Berufungsgericht darauf hin, daß es nicht von dem Gutdünken der Siedlungsgesellschaft abhängen dürfe, durch Einbeziehung ganz geringfügigen anderen Landes das Vorkaufsrecht des Pächters zu vereiteln. Die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts des Klägers waren hiernach gemäß § 6 Abs. 3 RSG. gegeben.

Die Schadensersatzpflicht der Beklagten hat das Berufungsgericht mit Recht bejaht. (Wird ausgeführt.)

Es kann sich daher nur noch fragen, ob der Kläger auf das ihm zustehende Vorkaufsrecht rechtswirksam verzichtet hat.

Daß das vertraglich eingeräumte Vorkaufsrecht, wie im Bereich der Schulverhältnisse überhaupt, nicht durch einseitigen Verzicht, sondern nur durch eine vertragliche Vereinbarung erlöschen kann, steht in der Rechtsprechung des Reichsgerichts fest (§ 397 BGB., RGZ. Bd. 72 S. 171; JW. 1912 S. 858 Nr. 14; Urteil des erkennenden Senats vom 28. März 1925 V 472/24). Das gleiche muß aber auch für das dem Pächter durch § 6 Abs. 3 RStG. eingeräumte gesetzliche Vorkaufsrecht gelten, auf das, wie erwähnt, die Bestimmungen der §§ 504ffg. BGB. über das schulrechtliche Vorkaufsrecht entsprechend anzuwenden sind. Durch eine einseitige Verzichtserklärung des Klägers konnte daher das ihm zustehende Vorkaufsrecht nicht erlöschen. Dazu hätte es vielmehr der ausdrücklichen oder stillschweigenden Annahme der Verzichtserklärung durch die Beklagte bedurft. Daß ein Erlaßvertrag nicht zustande gekommen ist, ergeben die Ausführungen des Berufungsgerichts.