

17. Steht § 16 des Thüringischen Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken vom 16. Mai 1923 mit Art. 153 Abs. 2 Reichsverf. im Einklang?

V. Zivilsenat. Ur. v. 4. November 1925 i. S. Land Thüringen (Weil.) w. B. (Rl.). V 197/25.

I. Landgericht Weimar.

II. Oberlandesgericht Jena.

Die Klägerin hat durch notariellen Vertrag vom 27. Juni 1923 ihr Hausgrundstück F.straße 36 in Weimar für 9 Millionen Mark

an den Kaufmann A. verkauft. Der Vertrag ist auf Grund des Thüringischen Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken vom 16. Mai 1923 dem Stadtdirektor in Weimar zur Genehmigung eingereicht worden. Das Land Thüringen hat das ihm vom Stadtkreis Weimar übertragene Vorkaufsrecht am 5. September der Klägerin gegenüber ausgeübt. Die Klägerin behauptet, der Kaufvertrag sei nichtig, weil entgegen der mündlichen Vereinbarung, daß der Käufer die Wertzuwachssteuer zu tragen habe, der notarielle Vertrag bestimme, daß der Verkäuferin die Wertzuwachssteuer zur Last falle. Damit entfalle auch das Vorkaufsrecht. Zwar könnten sich nach § 16 des bezeichneten Thüringischen Gesetzes die Vertragsparteien dem Vorkaufsberechtigten gegenüber nicht darauf berufen, daß der Vertrag zum Schein abgeschlossen oder unrichtig beurkundet sei; aber diese Vorschrift sei rechtsungültig. Die Klägerin begehrt die Feststellung, daß das beklagte Land durch die Ausübung des Vorkaufsrechts kein Recht auf die Übereignung des Grundstücks erworben habe. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Die Revision hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Das Oberlandesgericht stellt fest, daß die Klägerin und der Kaufmann A. auf die mündliche Vereinbarung, wonach der Käufer die Wertzuwachssteuer zu tragen habe, wesentliches Gewicht gelegt und an ihr trotz der abweichenden Beurkundung des Kaufvertrags durch den Notar festgehalten haben. Die aus diesem Sachverhalte vom Berufungsgerichte gezogene rechtliche Folgerung, daß der Kaufvertrag vom 27. Juni 1923 wegen Formmangels nach den §§ 313, 125 BGB. in seinem ganzen Umfange nichtig ist, steht mit der Rechtssprechung des Reichsgerichts im Einklang und wird auch von der Revision nicht bekämpft.

Das Oberlandesgericht prüft alsdann, ob trotz der Nichtigkeit des Kaufvertrags dem Lande Thüringen auf Grund der §§ 14 ff. des Thüringischen Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken vom 16. Mai 1923 ein Vorkaufsrecht zustehe. Im Anschluß an die RGZ. Bd. 107 S. 261 abgedruckte Entscheidung des Senats, durch welche die Gültigkeit des im wesentlichen gleiche Ziele verfolgenden sächsischen Gesetzes vom 20. November 1920 anerkannt ist, führt das Oberlandesgericht aus, daß auch gegen die Rechtsgültigkeit des Thüringi-

schen Gesetzes im allgemeinen keine Bedenken bestehen und insbesondere die Einführung des gesetzlichen Vorkaufsrechts für die Gemeinden und die übergeordneten öffentlichrechtlichen Verbände durch Art. 109 GGWB. gedeckt sei. § 16 des Thüringischen Gesetzes bestimmt:

„Die Vertragsteile können sich dem Vorkaufsberechtigten gegenüber nicht darauf berufen, daß der Vertrag ganz oder zum Teil nur zum Schein abgeschlossen oder unvollständig oder unrichtig beurkundet sei. Ein Kaufvertrag, welcher der für seine Wirksamkeit erforderlichen Form entbehrt, gilt dem Vorkaufsberechtigten gegenüber als wirksam, wenn ein Antrag auf Genehmigung nach §§ 1 flg. dieses Gesetzes gestellt ist.“

Hiernach gestatte, wie das Oberlandesgericht weiter ausführt, das Gesetz die Ausübung des Vorkaufsrechts auch für den Fall, daß ein rechtswirksamer Kaufvertrag nicht vorliege, weil die Beteiligten einen Vertrag dieses Inhalts überhaupt nicht abschließen wollten. Durch das Festhalten des Verkäufers an einem seinem Willen nicht entsprechenden Vertrage zugunsten des Vorkaufsberechtigten finde aber eine Abnötigung des Eigentums und damit eine Enteignung statt. Nach Art. 153 Abs. 2 Satz 2 NVersf. sei aber die Enteignung, soweit nicht ein Reichsgesetz ein anderes bestimme, nur gegen angemessene Entschädigung zulässig. Es sei schon zweifelhaft, ob der vereinbarte Kaufpreis als angemessene Entschädigung gelten könne. Jedenfalls sei aber eine Gewähr für eine angemessene Entschädigung dann nicht gegeben, wenn der Kaufvertrag unwirksam sei, weil er dem wahren Willen der Vertragsparteien nicht entspreche. Insofern widerspreche der § 16 des Thüringischen Gesetzes dem Art. 153 Abs. 2 Satz 2 und sei deshalb ungültig. Daraus folge die Unwirksamkeit des Vorkaufsrechts im Streitfalle.

Die Revision macht folgendes geltend: Das Oberlandesgericht nehme eine Enteignung an, weil ein Eintritt in den wegen Formmangels ungültigen notariellen Vertrag nicht möglich sei. Die in dem Art. 153 NVersf. verlangte gesetzliche Grundlage für die Enteignung sei in dem Thüringischen Gesetze gegeben. Wenn das Oberlandesgericht die angemessene Entschädigung vermissen, so beruhe das auf der Verwechslung des ungültigen notariellen Vertrags mit der gültigen wirklichen mündlichen Vereinbarung. Das Berufungsgericht meine zu Unrecht, daß der Verkäufer an dem unwirksamen, seinem

Willen nicht entsprechenden Vertrage festgehalten werde. Der § 16 des Thüringischen Gesetzes berechtere das beklagte Land aber gar nicht, in den notariellen Vertrag einzutreten und das Grundstück zu den in diesem Vertrage festgesetzten Bedingungen zu übernehmen; sondern er berechtere es nur, in den wirklich geschlossenen Vertrag einzutreten. Danach erhalte die Klägerin aber das, was sie selbst in freier Vereinbarung als angemessene Vergütung für die Übereignung des Grundstücks angesehen habe. Eine Verletzung des Art. 153 sei nicht gegeben. Es werde auch zur Nachprüfung verstellt, ob bei dieser Sachlage überhaupt von einer Enteignung gesprochen werden könne. Nach § 1 des Gesetzes brächten die Beteiligten durch den Antrag auf Genehmigung ihres Vertrags zum Ausdruck, daß sie den Vertrag — natürlich den wirklich gewollten — zur Ausführung bringen wollten. Wenn das Gesetz ohne Verstoß gegen die Reichsverfassung den Zweck verfolge, die Steuerhinterziehung zu bekämpfen, so sei die Ansicht nicht gerechtfertigt, daß das Gesetz das eine Mal die Ausübung eines Vorkaufsrechts und im andern Falle eine Enteignung zum Gegenstande haben solle.

Der Revision ist der Erfolg zu versagen.

Entgegen der Ansicht der Revision legt das Oberlandesgericht den § 16 des Thüringischen Gesetzes dahin aus, daß danach der Vorkaufsberechtigte in den vorgelegten notariellen Vertrag eintreten dürfe, obwohl dieser Vertrag unwirksam und von den Beteiligten in Wahrheit nicht gewollt sei. Diese Auslegung des Landesgesetzes ist nach §§ 549, 562 RPD. für das Reichsgericht bindend, so daß der Beschwerdeführer mit seiner abweichenden Auffassung der Gesetzesvorschrift in diesem Rechtszuge nicht gehört werden kann. Tatsächlich ist aber das Vorkaufsrecht in bezug auf den notariellen Vertrag ausgeübt, wie der Tatbestand beider Urteile ergibt.

Mag man das landesgesetzliche Vorkaufsrecht auf Art. 109 oder Art. 119 Nr. 1 des GGWB. stützen, so ist es jedenfalls insofern ungültig, als es mit den im Art. 153 Abs. 2 der RWerf. aufgestellten Grundsätzen über das Enteignungsrecht in Widerspruch steht. Die Frage, ob eine Enteignung vorliegt, ist nach Reichsrecht zu entscheiden. Maßgebend hierfür ist nicht die Benennung, welche das Landesgesetz dem von ihm geschaffenen Rechte beilegt, sondern dessen rechtliche Gestalt. Durch den rechtsungültigen, von dem

wahren Willen der Vertragsschließenden abweichenden notariellen Vertrag wurde die Klägerin weder rechtlich verpflichtet, das Eigentum am Grundstück zu übertragen, noch hat sie sich tatsächlich bereit erklärt, für die beurkundete Gegenleistung das Eigentum am Grundstück aufzugeben. Hieran würde es nichts ändern, wenn die Klägerin nicht nur der zur Genehmigung des Kaufvertrags berufenen Behörde, sondern mittelbar dem Vorkaufsberechtigten gegenüber täuschende Angaben über die Wirksamkeit und den Inhalt des Kaufvertrags gemacht haben sollte. Denn dadurch wird der notarielle Vertrag zwischen den Vertragsschließenden nicht rechtswirksam und ebensowenig erwächst nach Bürgerlichem Gesetzbuch ein Recht für den Vorkaufsberechtigten, in den Kaufvertrag unter Bedingungen einzutreten, die mit dem Dritten nicht vereinbart sind. Wenn das Thüringische Gesetz durch § 16 nach der maßgeblichen Auslegung des Berufungsgerichts den Eigentümer im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts zur Verfügung über das Grundstück zwingt, die seinem erklärten Willen zur Veräußerung widerspricht, so hat das Oberlandesgericht darin mit Recht eine Enteignung im Sinne des Art. 153 RVerf. gefunden. Die Enteignung beruht zwar auf gesetzlicher Grundlage und wenn sie, wie das Oberlandesgericht annimmt, zum Wohle der Allgemeinheit geschehen soll, so ist das im Art. 153 Abs. 2 Satz 1 RVerf. aufgestellte Erfordernis erfüllt. Dem Oberlandesgericht ist aber darin beizutreten, daß eine Gewähr für die im Art. 153 Abs. 2 Satz 2 RVerf. angeordnete angemessene Entschädigung durch die Vorschrift des Thüringischen Gesetzes insofern nicht geboten ist, als das Grundstück gegen eine geringere Gegenleistung enteignet werden soll, als im Kaufvertrag wirklich vereinbart ist. Ferner kommt in Betracht, daß das Gesetz entgegen der zwingenden Vorschrift im Art. 153 Abs. 2 Satz 3 RVerf. (RGZ. 104 S. 137) den Rechtsweg wegen der Höhe der Entschädigung nicht offen läßt. Da hiernach die hervorgehobene Vorschrift des Thüringischen Gesetzes in mehrfacher Hinsicht gegen die Reichsverfassung verstößt, so hat sie das Oberlandesgericht mit Recht für ungültig erklärt (RGZ. Bd. 109 S. 323). Durch das Erbieten zu ausreichender Entschädigung kann das der gesetzlichen Grundlage entbehrende Vorkaufsrecht nicht wirksam gemacht werden.