

11. 1. Hat der Pächter nach dem Reichsiedlungsgesetz vom 11. August 1919 ein Vorkaufsrecht auch dann, wenn das Siedlungsunternehmen das Pachtgrundstück freihändig erworben hat?

2. Besteht das Vorkaufsrecht des Pächters auch an Flächen, die er nicht in Pachtbesitz gehabt hat?

3. Ist auf das Vorkaufsrecht des Pächters § 508 BGB. anwendbar? Wie ist danach zu verfahren?

Reichsiedlungsgesetz vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429) § 6 Abf. 3.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 4. April 1932 i. S. Sch. (Wett.) w. G. Hofebank GmbH. (Rl.). VI 477/31.

I. Landgericht Kiel.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Klägerin, ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen im Sinne des Reichs-Siedlungsgesetzes, erwarb im Jahre 1920 das damals etwa 1300 ha umfassende Gut H., verwandte davon etwa 600 ha zu Siedlungszwecken und verkaufte an den Rittergutsbesitzer S. die übrigen etwa 700 ha, zu denen neben den Gutsgebäuden, Acker und Weideland ein erheblicher Waldbestand sowie etwa 50 ha Moor- und Obland gehörten. S. verpachtete das landwirtschaftlich nutzbare Land an eine Anzahl von Pächtern. Den erheblichsten Teil des Pachtlandes, nämlich etwa 47 ha, dazu mehrere Gebäude, aber nicht das Herrschaftshaus, pachtete der Beklagte durch Verträge vom 26. Januar und 29. April 1926 bis zum 31. Januar 1936. Er betrieb vorwiegend Schweinezucht. Nach den Pachtverträgen war für den Fall der Veräußerung des Pachtgegenstandes das Pachtverhältnis zum Schlusse des laufenden Pachtjahres gegen eine Entschädigung des Beklagten in Höhe eines Jahrespachtzinses kündbar. Dieser Fall trat dadurch ein, daß die Klägerin im Dezember 1927 die an S. verkaufte Fläche durch freihändigen Kauf zurückerwarb und dem Beklagten die Pacht vertragsgemäß kündigte. Sie legte 17 Siedlerstellen an und verkaufte die noch übrigen 471 ha als ein „Waldgut“ mit dem Herrschaftshaus, dem ganzen Wald und etwa 60 ha landwirtschaftlich nutzbarer Fläche an den bisherigen Pächter der Jagd, den Kaufmann L. Der Pachtbesitz des Beklagten fiel mit etwa 25 ha in dieses Waldgut, im übrigen in Siedlungsland. Die Klägerin bot dem Beklagten die größte, 34,87 ha umfassende Siedlerstelle zum Kauf an. Der Beklagte lehnte aber den Ankauf ab, weil die Stelle für ihn wirtschaftlich nicht geeignet und zu teuer sei, und machte auf das Waldgut ein Vorkaufsrecht geltend, das er aus § 6 Abs. 3 RSiedlG. herleitete.

Im gegenwärtigen Rechtsstreit klagt die Klägerin auf Feststellung, daß dem Beklagten an dem Waldgut kein Vorkaufsrecht und mithin auch kein Übereignungsanspruch zustehet. Der Beklagte verlangt widerklagend die Einräumung des Besizes an dem ganzen Waldgut und die Auflassung. Beide Vorinstanzen gaben der Klage statt und wiesen die Widerklage ab. Die Revision des Beklagten blieb erfolglos.

Gründe:

... Das Berufungsgericht hat für die Verneinung des vom Beklagten beanspruchten Vorkaufsrechts zwei Gründe angegeben. Der erste, der sich auf die dritte Auflage des Erläuterungswerks von Ponfid-Wenzel zum Reichsiedlungsgesetz stützt, geht dahin, daß das Vorkaufsrecht des Pächters nach § 6 Abs. 3 RSiedlG. auf ein freihändig erworbenes Grundstück — abgesehen von Staatsdomänen (Ponfid-Wenzel a. a. O. § 6 Anm. 7 u. 8) — überhaupt nicht anwendbar sei. Diese von Holzappel RSiedlG. § 6 Anm. 6 und Haack im Archiv für innere Kolonisation Bd. 16 S. 213 (gegen Jeschke S. 12 das.) nicht geteilte Ansicht kann freilich nicht für richtig erachtet werden; Ponfid und Wenzel haben sie in ihrem vom Beklagten dem Revisionsgericht vorgelegten Rechtsgutachten selbst aufgegeben. Es trifft schon nicht zu, daß das Reichsiedlungsgesetz nur Vorschriften für die in ihm selbst geregelten Erwerbarten enthielte, wie das Berufungsgericht meint. Das Gegenteil ergibt § 29 RSiedlG., der auch nach Ansicht von Ponfid-Wenzel (a. a. O. § 29 Anm. 1) freihändige Ankäufe mitumfaßt. Auch der Hinweis auf das Wiederkaufsrecht des früheren Eigentümers versagt, weil dieses Recht nach ausdrücklicher Vorschrift des § 21 RSiedlG. nur für Enteignungsfälle gegeben ist. Daß aus dem farblosen Ausdruck „übernommen“ kein sicherer Schluß zu ziehen ist, erkennt auch das Berufungsgericht an. Entscheidend gegen seine Ansicht spricht aber der Umstand, daß schon das Vorhandensein des Reichsiedlungsgesetzes den Siedlungsunternehmungen den freihändigen Ankauf wesentlich erleichtert. Das Vorkaufsrecht des Pächters würde stark beschränkt werden und leicht umgangen werden können, wenn es nur da anwendbar wäre, wo der Erwerb für Siedlungszwecke sich auch in den Formen des Reichsiedlungsgesetzes vollzogen hat. Die Entscheidungen RGZ. Bd. 104 S. 324 und Bd. 110 S. 409 enthalten nichts Gegenteiliges.

Dagegen wird der zweite Grund des Berufungsgerichts von der Revision vergeblich angegriffen. Der Pächter hat nach § 6 Abs. 3 RSiedlG. ein Vorkaufsrecht am Restgut oder an einer geeigneten Siedlungsparzelle nur dann, wenn Restgut oder Parzelle zu seinem Pachtlande gehört haben. Weder der Wortlaut der Vorschrift noch ihre Entstehungsgeschichte (RGZ. Bd. 110 S. 411) geben den geringsten Anhalt dafür, daß dem Pächter ein Vorkaufsrecht auch an

solchen Grundstücken habe eingeräumt werden sollen, die er nicht in Pachtbesitz gehabt hat. Ein derartiger Gedanke würde ganz außerhalb des Zweckes der Vorschrift liegen, die dem Pächter die Fortführung seines bisherigen Betriebes in gewissem Umfang ermöglichen soll, und er müßte zu unlöslichen Verwicklungen führen, wenn mehrere Pächter vorhanden sind, die mit gleichem Recht dasselbe Grundstück beanspruchen können. Der Hinweis im Rechtsgutachten von Bonfick auf die §§ 428, 513 BGB. bietet ebenso wenig wie seine sonstigen Vorschläge brauchbare Lösungen für solchen Fall. Das Vorhandensein mehrerer Pächter mag zwar hier nicht in Betracht kommen, aber schon die Möglichkeit solcher Sachgestaltung steht der Auslegung entgegen, die der Beklagte der Vorschrift geben will. Darum kann der Pächter zwar das Vorkaufsrecht an einem Teile seines bisherigen Pachtlandes ausüben (RGZ. Bd. 104 S. 324) oder auch am ganzen, wenn es unaufgeteilt weiterveräußert wird (RGZ. Bd. 110 S. 415), und es mag dabei auch auf eine unbedeutende Vergrößerung nicht ankommen (RGZ. Bd. 110 S. 417). Unmöglich kann aber der Beklagte ein Vorkaufsrecht auf das 471 ha umfassende Waldgut geltend machen, wovon er nur 25 ha in Pachtbesitz gehabt hat (vgl. Haad a. a. O. S. 213).

Nun mag freilich der Revision zugegeben werden, daß auf das Vorkaufsrecht des Pächters § 508 BGB. grundsätzlich anwendbar ist. Das Gesetz sagt nichts Gegenteiliges, und auch in RGZ. Bd. 110 S. 415 ist die entsprechende Anwendbarkeit der §§ 504 bis 511 BGB. angenommen worden. Das Bedenken des Berufungsgerichts, daß der Aufteilungsplan gestört werden könnte, mag in manchen Fällen der Anwendbarkeit des § 508 BGB. entgegenstehen, ist aber im vorliegenden Falle nicht stichhaltig. Danach hätte der Beklagte das Vorkaufsrecht auf die 25 ha ausüben können, die nicht für Siedlerstellen verwandt, sondern zum Restgut geschlagen worden waren, oder auch, wenn er das vorzog, auf einen anderen Teil seines ehemaligen Pachtlandes, der zur Bildung einer für ihn geeigneten Siedlerstelle (§ 6 Abs. 3 RSiedlG.) verwandt worden war. Der Aufteilungsplan brauchte dadurch nicht gestört zu werden, denn die Klägerin hätte nach § 508 Satz 2 BGB. verlangen können, daß der Verkauf auf das ganze Restgut oder auf die ganze Siedlerstelle erstreckt werde, wenn eine Ausscheidung der vom Beklagten beanspruchten Fläche ohne Nachteil für den Aufteilungsplan nicht mög-

lich gewesen wäre. Der Beklagte hätte alsdann die Freiheit seiner Entschliehung zurückgewonnen, ob er bei der Ausübung des Vorkaufrechts bleiben wolle (RGZ. Bd. 133 S. 79). Nach § 508 BGB. ist der Beklagte aber nicht verfahren. Die Klägerin hat ihm gegenüber niemals das Verlangen gestellt, daß er das Vorkaufrecht, wenn überhaupt, an dem ganzen Waldgut ausübe. Sie hat ihm eine Siedlerstelle angeboten und hat ihm durchweg jedes Vorkaufrecht an dem Waldgute, sei es im ganzen, sei es zu einem Teile, bestritten. Bei dieser Sachlage konnte für ihn auch nach § 508 BGB. die Ausübung eines Vorkaufrechtes am ganzen Waldgute (vgl. RGZ. Bd. 133 S. 78) nicht in Frage kommen. Er konnte nur an den zum Waldgute gezogenen 25 ha, die er in Pachtbesitz gehabt hatte, ein Vorkaufrecht ausüben und mußte es der Klägerin überlassen, ob sie Mittel und Wege fand, die 25 ha für ihn auszuscheiden und ihm für einen verhältnismäßigen Teil des mit L. vereinbarten Gesamtpreises zu überlassen, oder ob sie es vorzog, die Erstreckung des Vorkaufes auf das ganze Waldgut zu verlangen. Dagegen gab ihm § 508 BGB. kein Recht, sich der Klägerin, ohne daß sie solches Verlangen stellte, als Käufer des Waldgutes aufzudrängen. Das hat er aber getan. Entscheidend ist seine innerhalb der Frist des § 7 SiedlG. abgegebene Erklärung. Seine Erklärung vom 4. Juni 1929 über die Ausübung des Vorkaufrechtes und ebenso die von ihm erwirkte Auflassungsvormerkung betrafen das ganze Waldgut. Auch mit seiner Widerklage macht er nicht etwa ein Vorkaufrecht an den 25 ha geltend, sondern am ganzen Waldgut. Ein solches steht ihm aber aus den dargelegten Gründen nicht zu.