

41. Erstreckt sich eine auf Grund von § 4 Satz 2 des Reichsiedlungsgesetzes erlassene Verordnung auch auf einen zur Zeit ihres Ergehens bereits beurkundeten, aber noch nicht behördlich genehmigten Grundstückskauf?

Verordnung vom 15. März 1918 über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken (RGBl. S. 123) § 1. Reichsiedlungsgesetz vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429) — RSiedlG. — § 4. Kundenerlaß des Reichs- und Preussischen Ministers für Ernährung und Landwirtschaft vom 26. November 1935 (MinBl. der Preuß. Landw. Verw. Sp. 533).

V. Zivilsenat. Urt. v. 10. April 1937 i. S. Siedlungsgesellschaft
R. G. (Rl.) w. 1. Re., 2. Rk. (Befl.). V 251/36.

I. Landgericht Dortmund.

Der Zweitbeklagte war seit dem Jahre 1922 Eigentümer eines Grundstücks in der preussischen Provinz Westfalen, das aus rund 13 ha Ackerland bestand. Durch einen am 13. November 1935 notariell beurkundeten Vertrag verkaufte er ein 5,88 ha großes Teilstück

an den Erstbehafteten. Der Preis betrug 23520 RM. und wurde sofort bezahlt. Auflassung und Übergabe erfolgten ebenfalls sogleich. Erst am 18. April 1936 erteilte aber der Landrat die Genehmigung nach § 1 der Verordnung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918. Am 16. Juni 1936 wurde der Erstbehaftete als neuer Eigentümer des Fremdstücks eingetragen.

Die Klägerin, das gemeinnützige Siedlungsunternehmen für die Provinz Westfalen, erklärte am 24. April 1936, daß sie an dem veräußerten Ackerland das Vorkaufsrecht nach §§ 4 flg. RSiedlG. ausübe. Sie stützte sich dabei auf den am 8. Dezember 1935 in Kraft getretenen Runderlaß des Reichs- und Preussischen Ministers für Ernährung und Landwirtschaft vom 26. November 1935, wodurch für Preußen auf Grund der Ermächtigung in § 4 Satz 2 RSiedlG. das Vorkaufsrecht des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens ausgedehnt worden war auf Grundstücke von 5 ha aufwärts mit der Maßgabe, daß bei Teilverkäufen von Grundstücken, die im ganzen weniger als 25 ha umfaßten, das Vorkaufsrecht nur dann Platz greifen sollte, wenn der verkaufte Teil mindestens 1 ha groß wäre.

Da die Beklagten das Vorkaufsrecht der Klägerin nicht anerkannten, erhob diese Klage. Gestützt auf ihre Erklärung vom 24. April 1936 verlangt sie im Rechtsstreit vom Zweitbehafteten die Auflassung des am 13. November 1935 verkauften Teilstücks, vom Erstbehafteten die Herausgabe des Ackerlandes und die Zustimmung zur Umschreibung des Eigentums auf sie Zug um Zug gegen Erstattung des Kaufpreises von 23520 RM. Die Beklagten begehren in erster Reihe die Abweisung der Klage; hilfsweise machen sie ein Zurückbehaltungsrecht nicht nur in Höhe von 23520 RM., sondern in Höhe von 24205,60 RM. geltend. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Sprungrevison der Klägerin führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Der Streit der Parteien dreht sich im wesentlichen um die Frage, ob die Klägerin gegenüber dem Kaufvertrag vom 13. November 1935 vorkaufsberechtigt ist. Sie kann ihr Vorkaufsrecht nur auf den Runderlaß vom 26. November 1935 stützen. Als dieser Erlass erging und in Kraft trat, war der Vertrag vom 13. November 1935 zwar schon

beurkundet, aber noch nicht gemäß der Verordnung vom 15. März 1918 behördlich genehmigt, also noch schwebend unwirksam. Es fragt sich daher, ob sich der Erlaß vom 26. November 1935 auch auf einen solchen zur Zeit seines Ergehens bereits beurkundeten, aber erst später durch die behördliche Genehmigung voll wirksam gewordenen Kaufvertrag erstreckt hat. Die Klägerin bejaht, die Beklagten verneinen diese Rechtsfrage. Das Landgericht ist der Ansicht der Beklagten beigetreten mit folgender Begründung:

Die Genehmigung des Landrats vom 18. April 1936 habe gemäß § 184 BGB. auf den 13. November 1935 zurückgewirkt. Kraft dieser Rückwirkung gelte der Vertrag als schon mit der Beurkundung wirksam zustande gekommen. Die Vorschriften der §§ 182 flg. BGB. enthielten keinen Anhaltspunkt dafür, daß die gesetzliche Fiktion nur zwischen den Vertragsparteien, nicht auch gegenüber jedem Dritten gelten sollte. Es möge zwar richtig sein, daß die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach §§ 4 flg. RSiedlG. erst mit der Erteilung der Genehmigung nach § 1 der Verordnung vom 15. März 1918 zu laufen beginne. Für die Entstehung des Vorkaufsrechts sei aber allein maßgebend der Zeitpunkt des wirksamen Vertragschlusses. Hier habe nun kraft gesetzlicher Fiktion ein wirksamer Kaufvertrag schon am 13. November 1935 vorgelegen. Damals habe der Runderlaß vom 26. November 1935 noch nicht bestanden. Rückwirkende Kraft komme ihm nicht zu. Also sei für die Klägerin kein Vorkaufsrecht begründet. Allerdings sei nicht zu verkennen, daß das Reichsriedlungsgesetz und der Runderlaß des Ministers im allgemeinen Interesse ergangen seien und daß es deshalb erstrebenswert erscheine, das Vorkaufsrecht auf möglichst viele Grundstückskäufe auszudehnen. Solange aber das Gesetz nicht zum Ausdruck bringe, daß es nicht nur zukünftige Käufe erfassen wolle, sondern auch solche, die schon früher wirksam geworden seien oder durch nachträgliche Genehmigung rückwirkend zu einem früheren Zeitpunkt wirksam werden würden, so lange lasse sich für einen Vertrag, wie er hier vorliege, mit Rücksicht auf den eindeutigen Wortlaut und Sinn des § 184 BGB. nur die Verneinung des Vorkaufsrechts rechtfertigen.

Diese Begründung hält der von der Revision erbetenen rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Das Landgericht irrt, wenn es die Antwort auf die eingangs umschriebene Kernfrage des Rechtsstreits glaubt dem § 184 BGB. entnehmen zu können. Schon mehrfach

hat das Reichsgericht betont, daß die §§ 182 flg. BGB. auf die behördliche Genehmigung nach der Verordnung vom 15. März 1918 überhaupt nicht anwendbar sind, weil es sich hier nicht um eine privatrechtliche Erklärung, sondern um einen Staatshoheitsakt handelt (RGZ. Bd. 106 S. 145, Bd. 123 S. 330). Die Wirkungen eines solchen Aktes sind nicht nach privatrechtlichen Grundsätzen, sondern nach seiner Zweckbestimmung und nach allgemeinen praktischen Gründen zu beurteilen. Wenn das Reichsgericht von dieser Grundlage aus dazu gelangt ist, für die Abwicklung gewisser Rechtsverhältnisse — insbesondere auf dem Gebiet des Aufwertungsrechts — eine Rückwirkung der behördlichen Genehmigung anzunehmen (vgl. RGZ. Bd. 123 S. 331, Bd. 125 S. 55), so ist damit noch nichts gewonnen für die hier zu entscheidende Frage, ob die Fiktion der Rückwirkung auch Geltung beanspruchen kann gegenüber einem anderen Staatshoheitsakt, wie ihn die Ausdehnung des gesetzlichen Vorkaufrechts durch eine Verordnung nach § 4 Satz 2 RSiedlG. darstellt. Diese Frage läßt sich vielmehr nur beantworten aus der Zweckbestimmung der durch eine solche Verordnung geschaffenen gesetzlichen Neuregelung selbst. Daß nun aber der Runderlaß vom 26. November 1935 hätte Halt machen wollen vor Verträgen, die zur Zeit seines Inkrafttretens noch schwebend unwirksam waren und erst später behördlich genehmigt wurden, dafür fehlt jeder Anhalt. Die von der Klägerin überreichte amtliche Auskunft des Reichs- und Preussischen Landwirtschaftsministers vom 4. August 1936 spricht eindeutig für das Gegenteil. Auch der Reichsbauernführer und der Deutsche Gemeindevorstand haben sich in diesem Sinne geäußert. Dieselbe Auffassung wurde übrigens auch schon früher in der Rechtsprechung (z. B. Beschluß des Oberlandesgerichts Kassel vom 17. Dezember 1920 in SeuffArch. Bd. 76 Nr. 108) und im Schrifttum (z. B. Pland-Ströcker BGB. 5. Aufl. Bd. III 1 S. 898 Vorbem. 3a vor § 1094) vertreten. Abweichende Stimmen sind, soweit festzustellen, nicht laut geworden.

Die Bedenken, welche die Beklagten gegen die Ansicht erheben, daß der Erlass vom 26. November 1935 den bei seinem Inkrafttreten noch nicht behördlich genehmigten Vertrag vom 13. November 1935 ergriffen habe, sind nicht stichhaltig. Den Beklagten kann nicht zugegeben werden, daß diese Ansicht auf einem Umwege dem Ministerialerlass die in RGZ. Bd. 105 S. 359 abgelehnte rückwirkende

Kraft beilege. Das dort veröffentlichte Urteil des erkennenden Senats vom 15. November 1922 beschäftigt sich mit der jetzt zu entscheidenden Frage überhaupt nicht. Ob damals eine behördliche Genehmigung nach der Verordnung vom 15. März 1918 erforderlich, ob sie eingeholt und erteilt worden war, das alles läßt sich nicht mehr feststellen. Jedenfalls hat die Genehmigungsfrage — gleichviel ob mit Recht oder mit Unrecht — damals für die Entscheidung ausweislich der Urteilsgründe keine Rolle gespielt. Bei richtiger Betrachtung dieser Frage kann jedoch keine Rede davon sein, daß die Erstreckung des Erlasses vom 26. November 1935 auf den am 13. November 1935 beurkundeten, aber erst am 18. April 1936 behördlich genehmigten Vertrag der „Rückwirkung“ eines Gesetzgebungsaktes auf bereits „abgeschlossene“ Verträge gleichkomme. Denn der Vertrag vom 13. November 1935 war eben bis zum 18. April 1936 noch nicht fertig abgeschlossen, sondern in der Schwebe. Und gerade für die Geltendmachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach §§ 4flg. RSiedlG. kommt es, wie in der Rechtsprechung des Reichsgerichts feststeht, entscheidend auf den Zeitpunkt der behördlichen Genehmigung, nicht auf den Tag der Beurkundung des Kaufvertrags an (RGZ. Bd. 98 S. 47, Bd. 106 S. 320, Bd. 114 S. 158; JW. 1926 S. 2628 Nr. 11, 1927 S. 1516 Nr. 2). Wichtig ist allerdings die Bemerkung der Beklagten, daß bei dieser Gesetzesauslegung unter Umständen die Zubilligung oder Versagung eines Vorkaufsrechts an das gemeinnützige Siedlungsunternehmen von dem Arbeitstempo der Genehmigungsbehörde abhängen und daß die Beteiligten, die einen Vertrag haben beurkunden lassen, durch ein erst nachträglich während des Genehmigungsverfahrens gesetzgeberisch aufgestelltes Vorkaufsrecht überrrascht werden könnten. Solche Erwägungen dürfen aber nicht dazu führen, die Tragweite einer zum Wohle der Volksgesamtheit erlassenen Verordnung aus § 4 Satz 2 RSiedlG. einzuschränken auf Kaufverträge, bei deren Beurkundung die Vertragsparteien bereits mit einem Vorkaufsrecht rechnen konnten. Eine so weitgehende, in den Urteilsgründen von RGZ. Bd. 105 S. 361 allerdings noch mit anklingende Berücksichtigung des Einzelinteresses vor dem Interesse der Gesamtheit entspricht nicht mehr dem Rechtsdenken unserer Zeit. Heute gilt es nicht mehr den Schutz des einzelnen vor der Gesetzgebung seines Staates, sondern die Unterordnung aller unter den Staatswillen auch da, wo der einzelne den Eingriff in seinen Rechtskreis unliebsam empfinden mag. Von dieser Grund-

einsetzung hat sich auch der Richter bei der Gesetzesanwendung leiten zu lassen. Von ihr aus sind die Rechtsbedenken, die das Landgericht gehindert haben, das ersichtlich auch ihm erwünschte Ergebnis des Rechtsstreits, nämlich die Bejahung des Vorkaufrechts der Klägerin, zu erreichen, schon nach dem geltenden Recht keineswegs unüberwindlich, sondern hinfällig. Mithin ist festzustellen, daß die Klägerin dem Vertrag vom 13. November 1935 gegenüber vorkaufsberechtigt ist.

Spruchreif ist die Sache nur deshalb noch nicht, weil der Umfang der den Beklagten zustehenden Gegenleistung bisher ungeklärt ist . . .