

34. 1. Sind auf das Vorkaufsrecht des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens gemäß § 4 des Reichsiedlungsgesetzes im österreichischen Rechtsgebiete die Vorschriften der §§ 505 flg. BGB. oder die Vorschriften der §§ 1072 flg. ABGB. anwendbar?

2. Ist die Frage, ob im Sinne des § 1 des Reichsiedlungsgesetzes das Grundstück zu Siedlungszwecken geeignet ist oder ob die Voraussetzungen für eine Anliegersiedlung vorliegen, durch die Gerichte nachzuprüfen?

3. Kann von der Regel des § 505 Abs. 2 BGB., daß mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bedingungen zustande kommt, die der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat, durch Vereinbarung zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten abgewichen werden? Kann eine solche abweichende Vereinbarung auch noch beim Eintritte des Vorkaufsfalles getroffen werden?

BGB. §§ 505 flg. ABGB. §§ 1072 flg. Reichsiedlungsgesetz vom 11. August 1919 (RGBl. I S. 1429) §§ 1, 4 bis 8. Verordnung über die Einführung des Rechts der Neubildung deutschen Bauerntums im Lande Österreich vom 7. Februar 1939 (RGBl. I S. 203) Art. 1 und 2.

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 12. Dezember 1942 i. S. S. (Wefl.) w. D. Ansiedlungsgesellschaft B. (Kl.). VIII 96/42.

I. Landgericht Graz.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Klägerin will auf Grund des Reichsiedlungsgesetzes in den Kaufvertrag eintreten, den die Beklagte als Verkäuferin im Jahre 1939 mit Dr. L. als Käufer über ein 31 ha großes Grundstück (die sog. K. Alpe) abgeschlossen hat. Die Beklagte bestreitet das Vorkaufsrecht der Klägerin. Diese klagt deshalb auf Anerkennung ihres Vorkaufsrechts und auf Übertragung des Eigentums an dem genannten Grundstück.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht ihr stattgegeben. Die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Gründe:

1. Die Revision erblickt eine unrichtige rechtliche Beurteilung der Sache darin, daß das Berufungsgericht der Klägerin das Vorkaufsrecht auf Grund des § 4 des Reichsiedlungsgesetzes zugesprochen habe, ohne zu prüfen, ob im Sinne des § 1 das in Betracht kommende Grundstück zu Siedlungszwecken geeignet und bei den drei Anliegern B., G. und F. die Voraussetzungen für eine Anliegersiedlung gegeben seien. Die Revision führt dazu aus, daß bei der in einer Höhe von 1430 bis 1700 m gelegenen R. Alpe eine Neusiedlung überhaupt nicht in Betracht kommen könne, daß aber auch „Anliegersiedlungen „zur Hebung bestehender Kleinbetriebe auf die Größe einer selbständigen Nahrung“ hier nicht in Frage stünden, da es sich bei den genannten drei Anliegern nicht um Kleinbetriebe, sondern um Besitzungen im Ausmaße von 33, 36 und 70 ha handle. Sie ist der Ansicht, das Berufungsgericht hätte die Vorfrage, ob bei dieser Sachlage die Klägerin befugt gewesen sei, ihr Vorkaufsrecht auszuüben, prüfen und verneinen müssen; es handle sich dabei allerdings um eine verwaltungsrechtliche Vorfrage; diese selbständig zu entscheiden, sei aber im vorliegenden Falle das Gericht berechtigt und verpflichtet gewesen, da insoweit eine das Gericht bindende rechtskräftige Entscheidung durch die Verwaltungsbehörde noch nicht vorliege und ein verwaltungsrechtliches Verfahren auch nicht anhängig sei (§ 190 Stz. B. D.).

Diesem Revisionsangriff muß der Erfolg versagt bleiben. § 4 des Reichsiedlungsgesetzes gibt den gemeinnützigen Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht schlechthin ohne jede Einschränkung. Insbesondere wird in § 4 nicht gesagt, daß das Vorkaufsrecht nur für bestimmte Ziele gegeben werde und daß die Ausübung des Vorkaufsrechts unzulässig und ungültig sei, wenn vom Siedlungsunternehmen andere Zwecke verfolgt würden oder wenn das durch das Vorkaufsrecht gewonnene Land von ihm anders verwendet werde. Nach der Fassung und dem Sinn des § 4 des Reichsiedlungsgesetzes unterliegt daher der Nachprüfung der Gerichte nur die Frage, ob die dort aufgestellten förmlichen Erfordernisse für die Ausübung des Vorkaufsrechts gegeben sind, nämlich ob es ein „landwirtschaftliches“ Grundstück und ob es ein Grundstück von dem sich aus § 4 Satz 1 und 2 ergebenden Mindestumfang (in Österreich: 1 ha) ist. Dagegen haben die Gerichte nicht nachzuprüfen, ob das Siedlungs-

unternehmen wirklich die Absicht hat, das Grundstück zu Siedlungszwecken der im § 1 des Reichsiedlungsgesetzes bezeichneten Art zu verwenden (Bonfid-Wenzel Reichsiedlungsgesetz, 3. Aufl. 1930, Bem. 2 Abf. 3 zu § 4 S. 127). Die Absicht einer solchen Verwendung ist im § 4 des Reichsiedlungsgesetzes nicht zur Voraussetzung für die Entstehung und die Geltendmachung des Vorkaufsrechts gemacht und konnte dazu, wie Bonfid-Wenzel a. a. O. zutreffend bemerken, naturgemäß auch nicht gemacht werden. Der nach § 4 des Reichsiedlungsgesetzes Vorkaufspflichtige kann also dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen gegenüber, wenn dieses von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht, den Einwand der mangelnden Siedlungsabsicht oder der mangelnden Siedlungseignung nicht erheben. Nur die Aufsichtsbehörden haben darüber zu wachen, daß die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen mit ihrer Befugnis zur Ausübung des Vorkaufsrechts keinen Mißbrauch treiben (vgl. auch Bonfid *JB.* 1923 S. 278, sowie *Archiv für Innere Kolonisation* Bd. XVII [1925] S. 283). Die auf § 503 Nr. 2 und 4 *ÖstZPO.* gestützte Revisionsrüge, daß Berufungsgericht hätte zunächst die Vorfrage prüfen müssen, ob die *R. Alpe* zur Neusiedlung geeignet oder ob die Voraussetzungen für eine Anliegersiedlung gegeben seien, ist also ebenso wie der Hinweis der Revision auf § 190 *ÖstZPO.* rechtsirrig und unbegründet.

2. Die Entscheidung des Berufungsgerichts, die Beklagte sei verpflichtet, das gesetzliche Vorkaufsrecht der Klägerin zu dem am 28. September/5. Oktober 1939 zwischen der Beklagten und Dr. L. abgeschlossenen Kaufvertrag über das Grundstück anzuerkennen, geht von folgendem Sachverhalt aus:

Die Beklagte hat mit Dr. L. im September 1939 das Übereinkommen getroffen, das Grundstück auf der *R. Alpe*, an dem Dr. L. jagdlich beteiligt war, an diesen zum Kaufpreise von 3100 *RM.* zu verkaufen. Zwei mit diesem Kaufvertrage zusammenhängende Nebenabreden haben die Vertragsschließenden sich gegenseitig durch Briefwechsel vom 19. September 1939 schriftlich bestätigt; durch die eine Nebenabrede wurde der Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht nach Ablauf von 3 Jahren eingeräumt; nach der andern Nebenabrede sollte der Verkäuferin die bisher auf dem Grundstück ausgeübte Alpnutzung auch weiterhin dergestalt überlassen bleiben, daß der bisherige pachtweise ausgeübte Alpnutzungsbetrieb durch verschiedene Bauern für ihre

Rechnung weiterlaufen sollte. Am 28. September/5. Oktober 1939 wurde der vom Rechtsanwalt Dr. N. entworfene schriftliche Kaufvertrag von den Vertragsparteien unterzeichnet; die beiden erwähnten Nebenabreden wurden aber in die Urkunde nicht aufgenommen. Dieser schriftliche Vertrag wurde am 18. April 1940 vom Reichsstatthalter gem. § 3 der Grundstücksverkehrsbesanntmachung genehmigt. Mit Brief vom 14. Mai 1940 hat Rechtsanwalt Dr. N. in Vertretung beider Vertragsteile den Kaufvertrag und den Genehmigungsbeschluß des Reichsstatthalters an die Klägerin übersandt mit der Bitte, die Erklärung abzugeben, daß sie auf die Ausübung des Vorkaufsrechts im Sinne des Reichsiedlungsgesetzes verzichte; in dem Brief heißt es, es handle sich um eine ziemlich wertlose Alpe, die für den Erwerber nur jagdliche Bedeutung habe, die Weide werde durch mehrere benachbarte Bauern ausgeübt, denen der Erwerber den Fortbestand der Pachtverträge verbindlich zugesagt habe, die Alpe liege an der Hohen W., von einer Siedlungsmöglichkeit sei dort natürlich keine Rede. Die Klägerin hat mit Brief vom 16. Mai 1940 geantwortet, daß sie von dem ihr nach § 4 des Reichsiedlungsgesetzes zustehenden Vorkaufsrecht Gebrauch mache und es hiermit ausübe. Rechtsanwalt Dr. N. hat mit Brief vom 20. Mai 1940 erwidert, die Mitteilung der Klägerin überrasche ihn sehr, da er nicht angenommen habe, daß die Siedlungstätigkeit der Deutschen Ansiedlungsgesellschaft sich auch auf Alpen erstrecke; er müsse aber nun der Klägerin ergänzend mitteilen, daß die Verkäuferin den Verkauf an Dr. L. an zwei wesentliche Bedingungen geknüpft habe, nämlich an die Einräumung eines Wiederkaufsrechts und an die Zusicherung, daß Dr. L. die Alpnutzung auch weiterhin an die benachbarten Bauern zu Weidezwecken überlasse. Die Klägerin hat sich dann in ihrem Briefe vom 10. Juni 1940 auf den Standpunkt gestellt, daß die außerhalb des schriftlichen Kaufvertrags von den Vertragsparteien getroffenen Nebenabreden ihr gegenüber unwirksam seien und für sie der Kaufvertrag maßgebend sei, wie er durch die Genehmigung des Reichsstatthalters Wirksamkeit erlangt habe.

Dieser Sachverhalt wird im Urteil des Landgerichts vom 14. November 1940 eingehend rechtlich gewürdigt. Dieser rechtlichen Würdigung ist das Berufungsgericht beigetreten. Sie geht aus von den das persönliche Vorkaufsrecht behandelnden §§ 504 fig. BGB. Nach § 510 BGB. habe der Vorkaufspflichtige dem Vorkaufsberechtigten nach

Abschluß des mit dem Dritten geschlossenen Kaufvertrags den Inhalt des Vertrags unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilung müsse so beschaffen sein, daß der Vorkaufsberechtigte in die Lage versetzt werde, vom Inhalte des Kaufvertrags genaue Kenntnis zu nehmen. Solange das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht noch nicht ausgeübt habe, seien allerdings die Vertragsschließenden nicht gehindert, den Kaufvertrag noch zu ergänzen oder zu ändern. Diese Änderungen oder Ergänzungen müßten aber noch vor Ausübung des Vorkaufsrechts dem Siedlungsunternehmen mitgeteilt werden. Vereinbarungen, für die es in der dem vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmen übersandten Kaufvertragsurkunde an jedem Ausdruck fehle, bänden das Siedlungsunternehmen nicht. Die beiden Nebenabreden, die zwischen den vertragsschließenden Parteien vereinbart worden, in dem der Klägerin übersandten Kaufvertrag aber nicht enthalten gewesen seien, bänden daher die Klägerin nicht, weil sie ihr nicht vor der Ausübung ihres Vorkaufsrechts mitgeteilt worden seien. Es könne nicht Sache des Siedlungsunternehmens sein, sich zu vergewissern, ob außer den — in dem ihr übersandten schriftlichen Vertrag enthaltenen — Vereinbarungen noch andere Nebenabreden zwischen den Vertragsschließenden getroffen worden seien. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts trete der Vorkaufsberechtigte an Stelle des dritten Käufers in dessen Vertrag ein. Nachträgliche Änderungen seien für den Vorkaufsberechtigten nicht verbindlich (RGZ. Bd. 67 S. 42, Bd. 72 S. 385). Für ihn könne nur das verbindlich sein, was ihm mitgeteilt worden sei. Das Ergebnis sei hier, daß die beiden Nebenabreden über das Wiederkaufsrecht der Beklagten und über die Überlassung der Anpflanzung an die Beklagte, weil sie in dem der Klägerin mitgeteilten schriftlichen Kaufvertrage nicht enthalten waren, für die Klägerin nicht verbindlich seien.

Dieser rechtlichen Beurteilung des Sachverhalts durch die Vorderrichter ist jedenfalls insoweit beizupflichten, als sie auf das der Klägerin nach § 4 des Reichs-Siedlungsgesetzes zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht die das Vorkaufsrecht behandelnden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs und nicht die Vorschriften der §§ 1072 flg. WOB. angewendet haben. Denn aus der in Art. 2 der Verordnung über die Einführung des Rechts der Neubildung deutschen Bauerntums im Lande Österreich vom 7. Februar 1939 (RGBl. I S. 203) ent-

haltenen „Angleichungsbestimmung“ zu § 8 des Reichsiedlungsgesetzes ergibt sich, daß auch im österreichischen Rechtsgebiet — zwar nicht die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über das dingliche Vorkaufsrecht (§§ 1098 bis 1102), wohl aber — die Vorschriften der §§ 505 bis 509 und des § 510 Abs. 1 BGB. über das persönliche Vorkaufsrecht auf das im Reichsiedlungsgesetz dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen eingeräumte Vorkaufsrecht anzuwenden sind. Diese Teileinführung des deutschen Rechts hat, wie die amtliche Begründung sagt, ihren Grund darin, daß das Reichsiedlungsgesetz den Begriff des Vorkaufsrechts voraussetzt, wie er in § 504 BGB. geprägt ist. Daneben ist allerdings im zweiten Absatz der erwähnten „Angleichungsbestimmung“ den vorkaufrechtlichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs hilfsweise die Geltung vorbehalten geblieben. Die Auslegung, welche die Vordergerichte den §§ 505 ff. BGB. gegeben haben, ist jedoch nicht frei von Rechtsirrtum. Rechtsirrig ist es nämlich, wenn sie die Rechtsfolge, daß die beiden Nebenabreden für die Klägerin nicht verbindlich seien, weil sie ihr nicht mitgeteilt worden seien, aus der Vorschrift des § 510 BGB. hergeleitet haben. § 510 BGB. legt allerdings dem Vorkaufsverpflichteten die Pflicht auf, dem Vorkaufsberechtigten den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags unverzüglich mitzuteilen; die Nichterfüllung dieser Mitteilungspflicht macht den Vorkaufspflichtigen nach allgemeinen Grundsätzen schadensersatzpflichtig; außerdem hat sie die Wirkung, daß die gesetzliche Frist, innerhalb deren der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht ausüben muß, nicht zu laufen beginnt, solange die Mitteilung nicht geschehen ist (§ 510 Abs. 2 BGB., § 7 des Reichsiedlungsgesetzes). Dagegen besagt § 510 BGB. nicht, daß der Inhalt der hier vorgeschriebenen Mitteilung maßgebend sei für den Inhalt des zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufspflichtigen entstehenden Vertragsverhältnisses. Der Inhalt des durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entstehenden Rechtsverhältnisses zwischen beiden bestimmt sich vielmehr grundsätzlich nach der Regel des § 505 Abs. 2 BGB., wo es heißt, daß mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bestimmungen zustande kommt, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat. Der Sinn und Zweck der Bestimmung des § 505 Abs. 2 BGB. ist klar: Der Vorkaufsberechtigte braucht sich keine andern, insbesondere keine ungünstigeren Bedingungen gefallen zu

lassen als jene, welche mit dem Dritten vereinbart worden sind. Die Regel des § 505 Abs. 2 ist jedoch nachgiebigen Rechtes. Der Vorkaufspflichtige und der Vorkaufsberechtigte können also unter sich auch andere Vereinbarungen treffen als die, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat. Diese anderweitige Vereinbarung zwischen dem Vorkaufspflichtigen und dem Vorkaufsberechtigten kann, wenn es sich um ein vertragsmäßiges Vorkaufrecht handelt, bereits getroffen werden beim Abschluß des das Vorkaufrecht begründenden Vertrags. Die von der Regel des § 505 Abs. 2 BGB. abweichende Vereinbarung kann zwischen den Genannten aber auch dann noch getroffen werden, wenn der Vorkaufsfall schon eingetreten ist. Es ist möglich und zulässig, daß die dabei getroffenen Vereinbarungen zwischen dem Vorkaufspflichtigen und dem Vorkaufsberechtigten für diesen günstigere Bedingungen enthalten als die im Kaufvertrage des Vorkaufspflichtigen mit dem Dritten vereinbarten Bedingungen. Ob eine solche von der Regel des § 505 Abs. 2 abweichende Vereinbarung zwischen dem Vorkaufspflichtigen und dem Vorkaufsberechtigten zustande gekommen ist, ist Sache der Auslegung. Maßgebend sind für die Auslegung die beiderseitigen Erklärungen so, wie sie vorliegen und wie sie von der empfangenden Partei unter Rücksicht auf die Verkehrs-sitte und auf die Auffassung der in Betracht kommenden Verkehrskreise notwendigerweise verstanden werden mußten. Die Anwendung dieser Grundsätze auf den vorliegenden Fall führt zu folgendem Ergebnis: Die Beklagte hat durch ihren bevollmächtigten Anwalt Dr. N. mit Brief vom 14. Mai 1940 der Klägerin gegenüber eine Erklärung abgegeben, die über die bloße Mitteilung, das Grundstück an Dr. L. verkauft zu haben, hinausgeht. Das Schreiben enthält vielmehr die Übermittlung eines vollständigen, in sich abgeschlossenen, alle für einen Kauf wesentlichen Punkte enthaltenden Vertrags. Der Käufer übernimmt nach dem Vertrage die Verpflichtung zur Zahlung von 3100 RM.; von weiteren Verpflichtungen des Käufers ist darin nicht die Rede, insbesondere nicht von einer Verpflichtung des Käufers, der Verkäuferin ein Wiederkaufrecht einzuräumen, oder von einer Verpflichtung des Käufers, ihr die Nutzung der Alpe zu belassen. Von diesen beiden Nebenverpflichtungen, die der Käufer Dr. L. durch Briefwechsel mit der Beklagten neben dem schriftlichen Kaufvertrag übernommen hatte, ist der Klägerin, wie außer Streit ist, beim Empfang des Briefs der

Beklagten vom 14. Mai 1940 nichts bekannt gewesen. Diese Zuschrift konnte daher nach den Umständen des Falles von der Klägerin nicht anders verstanden werden als ein ihr aus Anlaß des ihr zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrechts gemachtes Vertragsangebot, auf der in dem Brief mitgeteilten Vertragsgrundlage mit ihr abzuschließen; die Mitteilung mußte von der Klägerin nicht etwa um deswillen anders verstanden werden, weil gleichzeitig die Hoffnung oder die Bitte ausgesprochen wurde, die Klägerin werde vom Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen. Der erkennende Senat will allerdings mit dieser rechtlichen Beurteilung des Falles nicht grundsätzlich der im Schrifttum von beachtenswerter Seite vertretenen Auffassung beitreten, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts sich seinem Wesen nach überhaupt immer als die Annahme eines vom Vorkaufspflichtigen dem Vorkaufsberechtigten zu machenden Vertragsantrags darstelle („Offertentheorie“; Endemann Bürgerl. Recht, 8. Aufl., Band I S. 1015; Palandt BGB., 1. bis 4. Aufl., Vorbem. 4 [jetzt 3] vor § 504). Die Auffassung des erkennenden Senats, daß die Klägerin im Schreiben vom 14. Mai 1940 einen inhaltlich genau umschriebenen Vertragsantrag erblicken durfte, den sie durch einfache Annahmeerklärung zum Inhalt des dadurch zwischen ihr und der Beklagten zustande kommenden Vertrags machen konnte, beruht vielmehr auf der Würdigung der Umstände des zur Entscheidung stehenden Falles und auf der Auslegung der in Frage stehenden Schriftstücke. Der Entscheidung der Vorbergerichte, daß durch die Briefe vom 14. und 16. Mai 1940 der Kaufvertrag zwischen der Klägerin und der Beklagten ohne die beiden der Klägerin nicht bekannt gewordenen Nebenabreden des Wiederkaufsrechts der Beklagten und der Überlassung der Abnutzung an diese zustande gekommen sei, ist daher im Ergebnis beizupflichten.

3. (Folgt Zurückweisung eines weiteren Revisionsangriffs.)