

76. Kann das nach § 57 Abs. 2. 3 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 zu Gunsten des Restgrundstückes vorgesehene Vorkaufsrecht im Falle der Teilung des letzteren nur von den zeitigen Eigentümern sämtlicher Teilparzellen gemeinsam geltend gemacht werden? Ist insbesondere, wenn nach der ersten Enteignung ein Teil des Restgrundstückes von einer anderen Behörde enteignet worden ist, der Eigentümer der dann noch verbleibenden Restparzelle berechtigt, das Vorkaufsrecht bezüglich der zuerst enteigneten Parzelle allein geltend zu machen?

II. Civilsenat. Urt. v. 18. Juni 1895 i. S. v. C. (Kl.) w. M. u. W.  
(Wefl.) Rep. II. 106/95.

- I. Landgericht Köln.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Das Reichsgericht hat die Revision des Klägers gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes, durch welches der Klagenanspruch auf Geltendmachung des Vorkaufsrechtes an einer gegen denselben im Jahre 1857 enteigneten Parzelle abgewiesen wurde, zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

„Die Revision konnte keinen Erfolg haben.

Der Revisionskläger nimmt mit der Klage auf Grund des § 57 Absf. 2. 3 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 das alleinige und ausschließliche Vorkaufsrecht an der den Beklagten seitens des den Beklagten als Nebenintervenient beigetretenen Eisenbahnfiskus durch Notarialakt vom 17. Februar 1892 verkauften, auf dem zur Verhandlung vor dem Landgerichte übergebenen Plane mit B bezeichneten Parzelle in Anspruch, wiewohl derselbe, — nachdem der weitaus größere Teil (A des Planes) mittlerweile von der Stadt Köln gleichfalls im Wege der Enteignung zu einer Straßenanlage erworben und verwandt worden, — zur Zeit des erwähnten Verkaufes Eigentümer nur noch eines Teiles seines durch die im Jahre 1887 stattgehabte Enteignung verkleinerten Grundbesizes (Katasterparzelle B 118), nämlich der Parzellen D und E des Planes, war.

Wenn nun auch im Falle einer solchen Teilung des nach einer Enteignung verbliebenen Restgrundstückes mit der Mehrzahl der Schriftsteller und auch dem preussischen Obertribunal anzunehmen sein mag, vgl. Eger, Enteignungsgesetz Bd. 2 S. 575; Sendell, Enteignungsgesetz S. 256 Nr. 4; Loebell, Enteignungsgesetz S. 226 Nr. 6; Dernburg, Preussisches Privatrecht Bd. 1 § 380 Anm. 8; Förster-Eccius, Preussisches Privatrecht 5. Aufl. Bd. 2 S. 174 und Anm. 51; Entscheidungen des Obertribunals Bd. 79 S. 166; U. M.: Bessel u. Kühlwetter, Preussisches Eisenbahnrecht Bd. 1

S. 123. 124; Oppenhoff, Preussisches Berggesetz S. 201 Nr. 797, daß das Vorkaufsrecht in Folge derselben nicht erlischt, so ergibt doch der klare Wortlaut des Gesetzes, wonach dasselbe „dem zeitigen Eigentümer des verkleinerten Grundbesizes“ zusteht, daß keinesfalls der

Eigentümer eines Teiles der Restparzelle der Alleinberechtigte ist, sondern das Vorkaufsrecht immer nur den Eigentümern der sämtlichen Teilparzellen zusammen zustehen kann. Jeder Teil des verkleinerten Grundbesitzes ist als solcher gleichberechtigt.

Daraus ergibt sich die Unbegründetheit des vom Kläger erhobenen Anspruches, sofern nicht anzunehmen sein sollte, wie auch von der Revision geltend gemacht wird, daß dieses untergebens um deswillen eine Ausnahme erleide, weil die Teilung der Restparzelle wiederum infolge einer Enteignung nunmehr zu Gunsten der Stadt Cöln erfolgt ist. Das ist aber zu verneinen.

Nach der bezogenen Bestimmung des § 57 Abs. 2 kommt es für die Frage der Berechtigung hinsichtlich des Vorkaufsrechtes, welches sich objektiv als ein obligatorischer Anspruch auf Erwerb des früher enteigneten Grundstückes charakterisiert, lediglich auf das Eigentum an dem Restgrundstücke, und zwar zur Zeit des Eintrittes der Voraussetzungen, also, wenn das zu den Enteignungszwecken entbehrlich gewordene Grundstück verkauft werden soll, an. Mit dem Eintritte dieser Voraussetzungen wird das Recht als jus quassitum für den zeitigen Eigentümer erworben. Dabei ist es ohne jede rechtliche Bedeutung, auf welche Art, insbesondere ob durch Vertrag oder Enteignung, das Eigentum erworben worden ist. Die Ausführungen des Oberlandesgerichtes über die rechtliche Natur des Eigentums-erwerbes durch Enteignung und die daran geknüpften, von der Revision bemängelten rechtlichen Folgerungen liegen danach neben der Sache. Übrigens würde, wenn es darauf ankäme, für den erkennenden Senat keine Veranlassung vorliegen, von der in dem Urteile vom 20. Mai 1887,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 18 S. 341 flg. 346, ausgesprochenen Ansicht, daß die Enteignung rechtlich als ein erzwungener Verkauf zu qualifizieren sei, abzugehen. Danach handelt es sich immer nur um einen derivativen Erwerb, durch welchen alle mit dem Eigentume verbundenen Rechte auf den Enteigner übergehen. Daß der Enteignungszweck sich nicht auch auf das Vorkaufsrecht erstreckt hat, wie die Revision geltend macht, ist dabei unerheblich. Es könnte höchstens in Frage kommen, ob nicht ein stillschweigender Vorbehalt des Vorkaufsrechtes zu Gunsten des Klägers bei der zweiten Enteignung anzunehmen sein möchte. Indessen fehlt es hierfür zu-

nächst an jeder thatsächlichen Grundlage, und außerdem würde einem solchen Vorbehalte dem früheren Enteigner bezw. dem dritten Erwerber gegenüber rechtliche Wirkung um deswillen nicht beigelegt werden können, weil das Vorkaufsrecht, da das Gesetz den Berechtigten bestimmt, überhaupt in jenem Verhältnisse nicht übertragbar ist (vgl. Eger, a. a. D. S. 575). Aus diesem Grunde würde auch die in den Vorinstanzen aufgestellte Behauptung des Klägers, daß die Stadt Cöln auf das ihr durch den Erwerb der Parzelle A überkommene Vorkaufsrecht verzichtet habe, die alleinige Berechtigung des Klägers nicht begründen können, da aus der Unübertragbarkeit auch die Unmöglichkeit eines Zuwachsrechtes, für welches es übrigens auch an jedem Anhaltspunkte im Gesetze fehlen würde, sich ergibt.

Weiterhin muß aber auch der vom Oberlandesgerichte wesentlich betonte Grund, daß im Falle der Teilung der Restparzelle das Vorkaufsrecht auch nur von sämtlichen Eigentümern der Parzelle gemeinschaftlich im Prozeßwege geltend gemacht werden kann, als gegen die angestellte Klage entscheidend erachtet werden. Es folgt dies schon aus der Unteilbarkeit des Vorkaufsrechtes. Dem Unternehmer bezw. dem dritten Erwerber kann nicht zugemutet werden, einen Anteil des Grundstückes zurückzukaufen. Die von Klostermann (Preussisches Bergrecht S. 308) aufgestellte Ansicht, daß nach Teilung des Restgrundstückes jedem Besitzer der Trennstücke das Vorkaufsrecht nach Verhältnis seines Anteiles zustehen, ist mit Recht vereinzelt geblieben. Hiernach hätte, selbst wenn der Anspruch auf anteilige Anerkennung des Vorkaufsrechtes als ein Minus des Klageantrages aufgefaßt und als eventuell vom Kläger erhoben angenommen werden könnte, dem Klageantrage auch in dieser Beschränkung nicht entsprochen werden können.“