

83. 1. Besteht das Vorkaufsrecht nach § 57 des preuß. Enteignungsgesetzes auch dann, wenn die enteignete Grundstücksfläche mit dem Restgrundstück nicht räumlich zusammenhängt, sondern von diesem getrennt liegt?

2. Kann bei weiterer Verteilung des Restgrundstücks das Vorkaufsrecht einem einzelnen Erwerber von Restgrundstücksteilen, insbesondere dem Eigentümer des Stammgrundstücks vorbehalten bleiben, oder muß es von sämtlichen Teilerwerbern gemeinschaftlich ausgeübt werden?

V. Zivilsenat. Urt. v. 4. Mai 1910 i. S. des preuß. Fiskus (Bekl.) w. B. u. Gen. (Rl.). Rep. V. 455/09.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Von dem klägerischen Grundstück Sch. Bb. 1 Bl. 30 war im Jahre 1855 zur Erweiterung des Botanischen Gartens an der P.-Straße ein Streifen Landes von 1 Morgen 73 Quadratruten enteignet worden, der sich in einer Breite von 6—10 m von der G.-Straße nach Norden bis zur P.-Straße erstreckte und von den andern zu Bb. 1 Bl. 30 gehörigen Grundflächen, insbesondere der Hoffstelle in der G.-Straße Nr. 133, 134 getrennt lag. Später wurde auch der Rest des Grundbesitzes zerteilt und veräußert, so daß gegenwärtig zu Bb. 1 Bl. 30 nur noch eine Straßenparzelle von 60 qm am B.-Platz gehört, während die andern 160 Teilstücke auf andern Grundbuchblättern verzeichnet sind. Als im Jahre 1905 der Beklagte, nachdem der Botanische Garten nach D. verlegt war, mit der Absicht, den früheren Garten an die Stadt B. zu veräußern, hervortrat, nahmen die Kläger, als Eigentümer des Stammgrundstücks, für

dieses das Vorkaufsrecht an der im Jahre 1855 enteigneten Fläche gemäß § 4 des Ablösungsgesetzes vom 2. März 1850 und § 57 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 in Anspruch, indem sie behaupteten, daß das Recht bei allen Abberäuerungen dem Stammgrundstück vorbehalten worden sei. Nachdem sie mit ihrem Antrage auf Feststellung des Vorkaufsrechts in erster Instanz abgewiesen worden waren, weil sie allein zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts nicht befugt seien, beantragten sie in der Berufungsinstanz, in erster Linie festzustellen, daß ihnen allein das Vorkaufsrecht an der fraglichen Grundfläche zustehe, eventuell das Vorkaufsrecht ihnen in Gemeinschaft mit den andern 160 Teileigentümern zuzusprechen. Nach letzterem Antrage erkannte der zweite Richter. Revision und Anschlußrevision wurden zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

... „Der Hauptangriff der Revision richtet sich unter Berufung auf das zu den Akten überreichte Rechtsgutachten des Professors H. . . . gegen die Annahme, daß den Klägern überhaupt ein Vorkaufsrecht zustehe. Der Beklagte stellt dies in Abrede, weil die im Jahre 1855 dem Besitzer des Grundstücks Sch. Bb. 1 Bl. 30 enteignete Fläche mit dem Restbestand des Grundstücks nicht in örtlichem Zusammenhang gestanden, vielmehr ganz getrennt gelegen habe, das gesetzliche Vorkaufsrecht aber auf solche Fälle nicht auszudehnen sei. Dem Berufsungsrichter war jedoch darin beizutreten, daß das Gesetz eine solche Unterscheidung nicht rechtfertigt.

Es handelt sich im wesentlichen um die Auslegung des nach der Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bb. 34 S. 290 allein in Betracht kommenden, übrigens dem § 4 des Ablösungsgesetzes vom 2. März 1850 von der Herrenhauskommission,

vgl. Druckfachen Nr. 108 Anlageband 2 zu den stenographischen Berichten 1873/74 zu § 58 (57) des Entwurfs S. 551, wörtlich nachgebildeten § 57 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874. H. folgert in seinem Gutachten aus den Worten „Teilung“ und „Verkleinerung eines Grundstücks“, daß nur die Abtrennung räumlich zusammenhängender Flächen, nicht auch, wie vorliegend, die Enteignung getrennt liegender Flächen in Frage kommen könne. Diese Ansicht findet aber weder im Wortlaut des Gesetzes, noch in dessen Entstehungsgeschichte genügenden Anhalt. Es mag sein, daß

§ 8 Abs. 2 und § 9 Abs. 4 des Enteignungsgesetzes, die den Begriff des Grundstücks auf allen „in örtlichem oder wirtschaftlichem“ Zusammenhang stehenden „Grundbesitz“ desselben Eigentümers ausdehnen,

vgl. Eger, Handbuch Bem. 35 zu § 8, Bem. 42 zu § 9 a. a. O.;
Ber. d. Komm. d. Abg.-Hauses I. Session 1873/74 Nr. 149 S. 6,
20; Stenogr. Ber. d. Abg.-Hauses S. 1271 flg., 1504.

auf den später von der Herrenhauskommission eingefügten § 57 des Enteignungsgesetzes nicht ohne weiteres anwendbar sind, wie dies Koffka, Enteignungsgesetz, S. 267 will. Daraus folgt aber nicht, daß der § 57 unter „Grundstücken“ und „Teilen von Grundstücken“ nur örtlich zusammenhängende Flächen versteht. In den §§ 8, 9 ist der Begriff des Grundstücks auf eine Mehrheit von Grundstücken (den Grundbesitz) desselben Eigentümers, die in örtlichem, (nach dem Zusatz des Abgeordnetenhauses) auch in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, ausgedehnt worden; in § 57 handelt es sich allerdings nur um Einzelgrundstücke; dies schließt aber nicht aus, daß die einzelnen Teile dieses Grundstücks getrennt liegen und keinen örtlichen, sondern nur rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang haben.

Wenn H. unter Berufung auf die §§ 42, 43 flg. AR. I. 2 und auf die Anmerkung Kochs zu § 43 behauptet, daß getrennt liegende Flächen nicht Substanzteile seien, sondern nur Pertinenzien des Grundstücks sein könnten, so mißversteht er beide. § 43 a. a. O. und Koch sprechen nur von der natürlichen Verbindung mit einem Grundstück (Alluvion, Baumwuchs) und rechnen sie zur Substanz; §§ 42, 44 sprechen von der „Zuschlagung“ beweglicher oder unbeweglicher Sachen zu einem „Ganzen“ und legen ihnen dann die Eigenschaft von Pertinenzien bei. Dies hindert nicht, daß das Ganze von vornherein aus mehreren getrennt liegenden Teilen bestehen kann, oder daß Grundstücke als Bestandteil zu einem andern hinzutreten können. Die Annahme des Gegenteils wäre, wie Koch in der Anmerkung zu § 44 sagt, absurd; „ein aus unzusammenhängenden Ackerstücken bestehendes Landgut hätte dann nur Pertinenzien, aber gar keine Substanz, denn die Gebäude sind instrumenta fundi.“ Von Bedeutung für die Pertinenz-eigenschaft der enteigneten Fläche könnte vielleicht nach § 147 der Gemeinheitsteilungsordnung vom 7. Juni 1821 der von H. erörterte Umstand sein, daß die enteignete Fläche dem Grundstück Bd. 1 Bl. 30

in der Separation der Feldmark von Alt-Sch. zugeteilt worden ist. Dieser Umstand ist aber in den Vorinstanzen gar nicht zur Sprache gebracht worden, und es erhellt nicht, ob die fragliche Zuteilung an Stelle einer Berechtigung, die Pertinenz Eigenschaft hatte, erfolgt ist, oder ob es sich um eine Gemeinheitssteilung handelt, die gleichmäßig alle dem Koffätengrundstück zugewiesenen Flächen ergriffen hat.

Die von H. aus den Kommissionsberichten des Abgeordnetenhaus und Herrenhauses,

Materialien a. a. D. S. 637, 877 flg.,

hervorgehobenen Stellen, die das Vorkaufsrecht „namentlich“ damit zu rechtfertigen suchen, daß es für den Eigentümer in den Fällen, wo das Unternehmen (die Eisenbahn) den Grundbesitz durchschneide, von höchstem Interesse sein könne, die Einschlebung kleinerer Besitzer zu verhüten, führen damit nur Beispiele an. Aus diesen kann ein Schluß, daß das Vorkaufsrecht sich auf solche Fälle beschränken sollte, um so weniger gezogen werden, als daneben noch andere Beispiele sich finden, die einen zusammenhängenden Flächenraum nicht zur Voraussetzung haben, so im Bericht der Abgeordnetenhauskommission das Interesse an der Wiederurbarmachung ausgenutzter Grundstücke, in dem der Herrenhauskommission der Fall, wo das Unternehmen nach der Enteignung wieder aufgegeben wird.

Nach den Ausführungen des Obertribunals in den Entsch. Bd. 79 S. 181 findet das Vorkaufsrecht seine Rechtfertigung in dem, auch in den Vorschriften der §§ 74 flg. Einl. §§ 4 flg. ADR. I. 11 anerkannten, Grundsatz, daß das Privateigentum nicht mehr und nicht länger beschränkt werden darf, als das öffentliche Interesse es erfordert, so daß nach dem Wegfall der Gründe, die zu seiner Entziehung führten, der Wiedererwerb zu gestatten ist. Die Wiedervereinigung mit dem verkleinerten Grundstück dagegen erachtet das Obertribunal nicht für wesentlich. Geht man von dieser zutreffenden Erwägung aus, so kann es darauf, ob das enteignete Stück mit dem Restgrundstück in räumlichem Zusammenhange stand, nicht ankommen. Vielmehr genügt dann der rechtliche und wirtschaftliche Zusammenhang, wie er in der Zusammenfassung und Eintragung auf einem Grundbuchblatte sich kundgibt.

Vgl. Dernburg, Preuß. Privatrecht, Bd. 1 § 380 Bem. 9; Roffka, Enteignungsgesetz § 57 Bem. II. 1. Eger, Handausgabe

§ 57 Anm. 239 Ia, auch Förster-Eccius Bd. 2 § 131 bei Anm. 50 (Teil eines Grundbesitzes); Klostermann-Fürst, Berggesetz, 5. Aufl. S. 427 Bem. 3 zu § 141.

Unbegründet ist aber auch die Anschlußrevision. Wie bereits in dem Urteil des Obertribunals vom 15. Januar 1877 (Entsch. Bd. 79 S. 166, 177 flg.) ausführlich dargelegt und auch vom Reichsgericht in dem Urteil vom 18. Juni 1895 (Entsch. in Zivilf. Bd. 35 S. 306) angenommen worden ist, haftet das gesetzliche Vorkaufsrecht nicht lediglich an dem Stammgrundstück, von dessen Vorhandensein im vorliegenden Falle übrigens kaum noch die Rede sein kann, sondern geht im Falle der Verteilung des nach der Enteignung verbliebenen Restgrundstücks auf alle Teileigentümer bergestalt über, daß es ihnen nur noch gemeinschaftlich zusteht. Daran wird nach den vorerwähnten Entscheidungen, von denen abzugehen keine Veranlassung vorliegt, auch durch Vorbehalte bei der Teilung nichts geändert, weil das Vorkaufsrecht seiner Natur nach vom Eigentum des berechtigten Grundstücks nicht getrennt und den Eigentümern anderer Teilstücke nicht übertragen, folgeweise auch nicht vorbehalten werden kann (§ 594 A.R. I 20, §§ 514, 1103 B.G.B.)“ . . .