

di

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

042

Reichssiedlungsg § 20; ZVG §§ 91, 92

- a) Das Wiederkaufsrecht nach § 20 RSG ist - jedenfalls nach seiner Eintragung im Grundbuch - ein allen Regeln des Grundbuchrechts unterliegendes Recht mit dinglicher Wirkung.
- b) Das Wiederkaufsrecht erlischt mit dem Zuschlag, wenn es nicht nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben soll.
- c) Zur Frage des Verzichts auf den Wertersatzanspruch des Wiederkaufsberechtigten im Fall des § 92 ZVG.

BGH, Urt. v. 17. Dezember 1971 - V ZR 137/69 - OLG Köln
LG Bonn

20

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 137/69

URTEIL

Verkündet am

17. Dezember 1971
S c h o r m ,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft "R[REDACTED] Heim"
GmbH, B[REDACTED], M[REDACTED] Allee [REDACTED], vertreten durch ihre
Geschäftsführer Dipl.-Landwirt Johann Heinrich H[REDACTED] und
Dipl.-Landwirt Theo J[REDACTED], ebenda,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Arbeiter Josef W [REDACTED], C[REDACTED]-Wi[REDACTED], A[REDACTED]-
[REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

11

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 11. April 1969 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt ist.

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 10. Mai 1968 verkündete Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Bonn in vollem Umfang abgeändert.

Die Klage wird ganz abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits fallen dem Kläger zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger und sein Sohn Michael W. [REDACTED] waren Miteigentümer zu je 1/2 der im Grundbuch von Wa. [REDACTED] Band 36 Blatt 1384 verzeichneten Grundstücke Flur 5



Nr. 33, 34, 36, 37 und 291. In Abteilung III des Grundbuchs waren unter lfd. Nr. 1 und 2 zwei gleichrangige Siedlungshypotheken zugunsten der Deutschen Landesrentenbank in Bonn in Höhe von 10 000 DM und 14 000 DM eingetragen. In Abteilung II lfd. Nr. 2 war für die Beklagte ein Wiederkaufsrecht gemäß § 20 RSG mit Rang nach den Posten Abteilung III lfd. Nr. 1 und 2 eingetragen.

Am 23. November 1965 wurde auf Grund einer Forderung des Kaufmanns Edmund F. [REDACTED] gegen den Sohn des Klägers die Zwangsversteigerung in dessen Miteigentumsanteil angeordnet. Am 5. Oktober 1966 beantragte die Kreiskasse des Siegkreises im Namen der Deutschen Siedlungs- und Landesrentenbank als Rechtsnachfolgerin der Deutschen Landesrentenbank aus der in Abt. III lfd. Nr. 2 eingetragenen Hypothek in Höhe von 14 000 DM den Beitritt zu dem schwebenden Zwangsversteigerungsverfahren gegen Michael W. [REDACTED] und die Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils des Klägers. Beide Verfahren wurden miteinander verbunden. Am 14. März 1967 wurden die Grundstücke dem meistbietenden Edmund F. [REDACTED] unter Erlöschen aller Rechte zum Betrag von 20 000 DM zugeschlagen. Im Teilungsplan vom 10. April 1967 teilte das Amtsgericht Siegburg der Beklagten als Ersatz für ihr erloschenes Wiederkaufsrecht einen Betrag von 3 500 DM, das sind 5 % von 70 000 DM als Schätzwert der Grundstücke, zu. Hiergegen erhob der Kläger im Verteilungstermin vom 13. April 1967 Widerspruch; der im Verteilungstermin persönlich anwesende Sohn des Klägers widersprach der Zuteilung an die Beklagte nicht.

Der Kläger hat die Ansicht vertreten, das Wiederkaufsrecht der Beklagten sei durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung nicht erloschen. Selbst wenn es erloschen sei, stelle es jedenfalls keinen ersatzfähigen Vermögenswert im Sinne von § 92 ZVG dar. Zumindest könne der Wert des Wiederkaufsrechts allenfalls mit 2 % des Grundstückswerts im Zeitpunkt des Zuschlags, also nur mit 1 400 DM angesetzt werden.

Der Kläger hat beantragt,

1. festzustellen, daß der gegen den Teilungsplan des Amtsgerichts Siegburg vom 10. April 1967 seinerseits im Verteilungstermin vom 13. April 1967 erhobene Widerspruch begründet ist,
2. den Teilungsplan dahin zu ändern, daß der Betrag von 3 500 DM nicht der Beklagten, sondern ihm zugeteilt wird;

hilfsweise,

den Teilungsplan des Amtsgerichts Siegburg dahin zu ändern, daß von dem Betrag von 3 500 DM der Beklagten lediglich 1 400 DM, dem Kläger hingegen 2 100 DM zugeteilt werden.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Sie hat die Auffassung vertreten, das Wiederkaufsrecht sei als nachrangiges Recht erloschen und stelle auf Grund des Wiederkaufspreises von 90 % des

jeweiligen Grundstückswertes sogar einen Vermögenswert von 10 % dar.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Die Beklagte hat sich dagegen mit der Berufung gewandt und weiterhin Klagabweisung begehrt.

Der Kläger hat das angefochtene Urteil verteidigt.

Beide Parteien haben ihr Vorbringen wiederholt und ergänzt.

Das Oberlandesgericht hat das landgerichtliche Urteil teilweise geändert, den Widerspruch des Klägers zur Hälfte für begründet erklärt und den Teilungsplan dahin geändert, daß der hinterlegte Betrag von 3 500 DM in Höhe von 1 750 DM dem Kläger, zur anderen Hälfte der Beklagten auszus zahlen ist. Im übrigen hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen und die weitergehende Berufung zurückgewiesen. Es hat die Revision zugelassen.

Gegen dieses Erkenntnis wendet sich die Beklagte mit der Revision. Sie erstrebt die volle Abweisung der Klage. Der Kläger bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Das Wiederkaufsrecht, ein privates Recht, sei durch den Zuschlag erloschen. Der Beklagten stehe aber kein Anspruch auf Wertersatz nach § 92 Abs. 1 ZVG zu. Das folge daraus, daß die öffentliche Hand für Fälle der vorliegenden Art auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts nach § 20 RSG von vornherein bewußt verzichtet habe. Gemäß Ziff. 86 II der Richtlinien für die landwirtschaftliche Siedlung vom 10. November 1931 (abgedruckt bei Haack RSG S. 284) sei das Wiederkaufsrecht gemäß § 20 RSG im Range nach den gleichzeitig einzutragenden Siedlungshypotheken einzutragen. Diese von vornherein herbeigeführte Nachrangigkeit des Wiederkaufsrechts führe im Falle der Zwangsvollstreckung aus den vorrangigen Siedlungshypotheken wie hier dazu, daß das Wiederkaufsrecht als solches überhaupt nicht geltend gemacht werden könne. Mit dem Zuschlag entstehe zwar ein Wiederkaufsfall, der jedoch auf Grund des gleichzeitigen Erlöschens des Wiederkaufsrechts als nachrangiger Post nicht mehr geltend gemacht werden könne. Aus dieser rechtlichen Ausgestaltung ergebe sich "zwingend, daß für diesen Fall die Gründe, die sonst zur Ausübung des Wiederkaufsrechts führen, zurückzustehen" hätten. Das bedeute aber, daß insoweit auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts von vornherein ersatzlos verzichtet worden sei. Der ersatzlose Verzicht auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts für Fälle der vorliegenden Art

lasse im Sinne des Zwangsversteigerungsgesetzes nur den Schluß zu, daß das Wiederkaufsrecht mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung als gegenstandslos geworden anzusehen sei.

Da die Voraussetzungen der §§ 1011, 432 BGB nicht vorlägen, dürfe der Kläger als früherer Miteigentümer für sich aber nur die Hälfte des hinterlegten Betrages verlangen.

II.

A) Hiergegen bringt die Revision insbesondere folgendes vor: Im Hinblick auf den untrennbaren Zusammenhang, in dem die §§ 91, 92 ZVG (i.V.m. § 52 ZVG) ständen, dürfe aus einem Rangrücktritt des Wiederkaufsrechts gegenüber den Siedlungshypotheken (gemäß Nr. 86 II der Richtlinien für die landwirtschaftliche Siedlung vom 10. November 1931) allenfalls auf den Willen geschlossen werden, daß der Wiederkaufsberechtigte mit dem Erlöschen seines Rechts in einer Zwangsversteigerung aus den Siedlungshypotheken einverstanden sei, keineswegs aber auch auf den Willen, auf den an die Stelle des erloschenen Rechts tretenden Wertersatzanspruch zu verzichten. Es könne ferner nicht angenommen werden, daß das gemeinnützige Siedlungsunternehmen (§ 20 RSG) von vornherein selbst für den Fall auf einen Wertersatzanspruch habe verzichten wollen, daß in der aus den Siedlungshypotheken betriebenen Zwangsversteigerung der Erlös auch zur Befriedigung der gegenüber dem Wiederkaufsrecht nachrangigen Belastungen

ausreichen würde. Der vom Berufungsgericht aus der Anordnung einer nachrangigen Eintragung gezogene Schluß sei nicht zwingend.

Die Angriffe dringen durch.

1. Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß das Wiederkaufsrecht - jedenfalls nach seiner Eintragung im Grundbuch - ein allen Regeln des Grundbuchrechts unterliegendes Recht mit dinglicher Wirkung ist (vgl. Güthe/TriebeI, GBO 6. Aufl. S. 2012 f und 2079 f; Jäckel/Güthe, ZVG 7. Aufl. § 52 Anm. 5 e; Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. vor § 497 Anm. 5; vgl. ferner OLG Breslau, JW 1931, 1047; KG JW 1931, 2646; OLG Hamm, Recht der Landwirtschaft 1955, 132, 133; OLG Schleswig, SchlHA 1958, 48, 49; Haegele, Grundbuchrecht 4. Aufl. Rdn. 2262 o; Steiner/Riedel, ZVG 7. Aufl. § 9 Anm. 4 a mit weiteren Nachweisen; aber auch Ehrenforth, RSG und GrdstVG-RSG § 20 Anm. 2 mit weiteren Nachweisen). Das folgt insbesondere aus § 20 Abs. 2 RSG, wonach - im Gegensatz zum Vorkaufsrecht nach § 4 RSG - das Wiederkaufsrecht, welches das gemeinnützige Siedlungsunternehmen nach § 20 Abs. 1 RSG "hat", als Belastung des Grundstücks im Grundbuch einzutragen ist. Diesen Standpunkt nehmen ersichtlich auch die Richtlinien für die landwirtschaftliche Siedlung vom 10. November 1931 Nr. 86 II ein. Dritten gegenüber wirkt das eingetragene Wiederkaufsrecht wie eine Vormerkung nach § 883 BGB (vgl. LG-Flensburg, RdL 1966, 318; Ehrenforth aaO Anm. 5; Güthe/TriebeI aaO; Pannwitz, RdL 1970, 256; Zeller, ZVG 8. Aufl. § 48 Anm. 4, § 92 Anm. 21). Es erlischt mit dem Zu-

schlag, wenn es nicht nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben soll (vgl. Dassler/Schiffhauer, ZVG 10. Aufl. § 48 Anm. 4; Jäckel/Güthe aaO; Ruhl/Oeding, Siedlung und Heimstätte S. 80; Sichter mann, Bedeutung und Behandlung des Rechts in Abteilung II des Grundbuchs 1970 S. 69, 74; a.A. insbesondere Ehrenforth aaO Anm. 2, 5; Haack aaO § 20 Anm. 2).

2. Beim Erlöschen der Vormerkung durch Zuschlag (§ 91 ZVG) tritt an die Stelle des Grundstücks der Versteigerungserlös als Haftungsgegenstand. Das erloschene Recht setzt sich mit seinem alten Rechtsgehalt am Erlös fort (vgl. RGZ 144, 281, 284; OLG Königsberg, JW 1936, 2358). Der Vormerkungsberechtigte ist nach § 92 ZVG aus dem Versteigerungserlös zu befriedigen, soweit der Erlös nicht zur Befriedigung der vorhergehenden Rechte dient. Diese Rechtsfolge gilt für das durch eine Vormerkung gesicherte Wiederkaufsrecht gemäß § 497 BGB, das zur Zeit des Zuschlags noch nicht ausgeübt war, wie auch für das im Grundbuch eingetragene siedlungsrechtliche Wiederkaufsrecht (vgl. Jäckel/Güthe, aaO § 92 Anm. 7; Dassler/Schiffhauer aaO § 48 Anm. 4; Pannwitz aaO S. 256; Ruhl/Oeding aaO Bem. 5; Zeller aaO § 92 Anm. 21; a.A. Wörbelauer, DNotZ 1963, 580, 729). Der Wertersatz ist im Streitfall zu schätzen; dabei ist vom Interesse des Berechtigten auszugehen (vgl. Pannwitz aaO; Zeller aaO Anm. 21, 20). Insoweit verkennt auch das Oberlandesgericht nicht, daß dem Wiederkaufsrecht ein wirtschaftlicher Wert zukommt (vgl. Pannwitz aaO).

3. Die Revision beanstandet aber zu Recht den Standpunkt des Berufungsgerichts, die öffentliche Hand habe in einem Fall, wie er hier gegeben ist, stets auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts "von vornherein ersatzlos verzichtet".

a) Ein solcher Verzicht folgt nicht (zwingend) aus Nr. 86 II der Richtlinien für die landwirtschaftliche Siedlung vom 10. November 1931, wonach das Wiederkaufsrecht nach den gleichzeitig einzutragenden Siedlungshypotheken einzutragen ist. Daraus, daß das Siedlungsunternehmen im Rahmen der jene Richtlinien beherrschenden Vorstellung den Siedlungshypotheken den Rang vor seinem Wiederkaufsrecht bewilligt hat, kann nur entnommen werden, daß es das Erlöschen des Wiederkaufsrechts für den Fall in Kauf genommen hat, daß die Zwangsversteigerung aus den Siedlungshypotheken betrieben und das Wiederkaufsrecht nicht in das geringste Gebot aufgenommen wird. Der in jenen Richtlinien zum Ausdruck kommende Wille der öffentlichen Hand, einen solchen Nachteil in Kauf zu nehmen, schließt nach jener Anordnung für sich allein jedoch nicht den Willen ein, auf die - in diesem Fall ohnehin nicht mehr mögliche - Ausübung des Wiederkaufsrechts zu verzichten und erst recht nicht den Willen, die sich aus dem Erlöschen nach § 92 ZVG ergebende Rechtsstellung vorzeitig aufzugeben. Weder der Siedlungsvertrag vom 17. November 1959 noch der sonstige Klagvortrag rechtfertigen, wie auch der Berufungsrichter ersichtlich nicht verkennt, im übrigen die Annahme, daß das Siedlungsunternehmen bei Einräumung des Vorrangs gegenüber den Siedlungshypotheken auf

ihm aus dem Surrogationsgrundsatz (§ 92 Abs. 1 ZVG) erwachsenen Wertersatzanspruch habe verzichten wollen.

b) Diese Beurteilung wird auch dem Zweck gerecht, den der Gesetzgeber mit dem Wiederkaufsrecht verfolgt. Es soll vor allem verhüten, daß der Siedler die mit Hilfe öffentlicher Mittel geschaffene Siedlungsstelle zum Gegenstand einer Spekulation herabdrückt und sich durch ihre Veräußerung in sachlich nicht gerechtfertigter Weise bereichert (vgl. RGZ 108, 226, 229). Zutreffend bemerkt die Beklagte, daß der Siedler im Hinblick auf die ihm gewährten Vergünstigungen nicht ungerechterweise benachteiligt wird, wenn der nach § 92 ZVG ersatzfähige Vermögenswert des Wiederkaufsrechts nicht ihm, sondern dem Siedlungsunternehmen zugesprochen wird, weil andernfalls dem Siedler eine Spekulationsmöglichkeit eröffnet werden könnte.

c) Vom Standpunkt des Berufungsrichters wäre ferner die Folgerung unabweisbar, daß der Wiederkaufsberechtigte mit der auf Nr. 86 II der Richtlinie für die landwirtschaftliche Siedlung vom 10. November 1931 basierenden Einräumung des Vorrangs gegenüber den Siedlungshypotheken ein für allemal, also auch für den Fall auf Wertersatz nach § 92 ZVG verzichten würde, daß dem Wiederkaufsrecht später im Range Belastungen nachfolgen. Dies müßte selbst dann gelten, wenn eine derartige Belastung gegenüber den Wiederkaufsberechtigten teilweise unwirksam wäre, weil sie über den Wiederkaufspreis hinausginge (vgl. Haack aaO Anm. 7). Wie die Revision mit Recht ausführt, kann schwerlich

angenommen werden, daß das Siedlungsunternehmen "von vornherein" auch für einen solchen Fall auf Wertersatz verzichten wollte, wenn der Versteigerungserlös zur Befriedigung der nachrangigen Belastungen ausreichen würde.

d) Da nach alledem die Annahme eines ersatzlosen Verzichts auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts nach der durch Nr. 86 II der Richtlinien für die landwirtschaftliche Siedlung vom 10. November 1931 veranlaßten Bewilligung des Vorrangs zugunsten der Siedlungshypotheken nicht gerechtfertigt ist, entfällt die Voraussetzung für den vom Berufungsgericht gezogenen Schluß, das Wiederkaufsrecht sei durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung mit der Folge "als gegenstandslos geworden anzusehen", daß ein Wertersatz nach § 92 ZVG nicht in Betracht komme.

III.

Das Berufungsurteil wird hiernach von seinen Gründen nicht getragen. Da sich die Entscheidung auch nicht aus anderen Erwägungen als richtig darstellt (§ 561 ZPO), muß es aufgehoben werden, soweit zum Nachteil der Beklagten erkannt ist. In diesem Umfang ist die Sache zur Endentscheidung reif (§ 565 Abs. 3 ZPO).

Der Widerspruch des Klägers gegen den Teilungsplan vom 10. April 1967 ist in vollem Umfang unbegründet und die Klage somit ganz abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell