

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

2063 067

Reichssiedlungsg §§ 20, 1

Im Falle der Anliegersiedlung (Aufstockung) setzt das Entstehen des Wiederkaufsrechtes voraus, daß der Landzukauf dem landwirtschaftlichen Betrieb des Käufers die wirtschaftliche Selbständigkeit verschafft oder den Betrieb wenigstens wesentlich stärkt.

BGH, Urt. v. 23. Dezember 1966 - V ZR 46/64 - OLG Oldenburg
LG Aurich

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 46/64

URTEIL

Verkündet am

23. Dezember 1966
Hirth, Justizan-
gestellter

in Sachen

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Landwirts und Ingenieurs Friedrich F [REDACTED]
sen., in H [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die N [REDACTED] Landgesellschaft mbH in Ha [REDACTED],
K [REDACTED]straße [REDACTED], gesetzlich vertreten durch ihre Geschäfts-
führer Heinrich Reinhard und Gerhard Fl [REDACTED] in Ha [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Dezember 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag, Offterdinger und Dr. Grell für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers werden das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Aurich vom 19. September 1963 und das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 18. Februar 1964 aufgehoben. Die Beklagte wird verurteilt, in die Löschung des in Abteilung II des Grundbuchs von H [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 4 [REDACTED] für die Beklagte eingetragenen Wiederkaufsrechts einzuwilligen.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist als gemeinnützige Siedlungsgesellschaft damit beauftragt, im Lande Niedersachsen die Aufgaben wahrzunehmen, die solchen Gesellschaften in § 1 des Siedlungsgesetzes übertragen sind. Sie hat im Jahre 1959 dem Landwirt Bernhard M [REDACTED] aus H [REDACTED] aus staatlichem Domänenbesitz eine Siedlungsstelle im Klostermoor übertragen. Um diese Stelle zu übernehmen, mußte M [REDACTED] seinen landwirtschaftlichen Besitz in Holte veräußern. Hierzu gehörten auch die Flurstücke 15/1 (Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude in Größe von 0,3064 ha), 256/2 (0,5573 ha groß) und 318/162 (0,2417 ha



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

groß). Der Kläger, der damals schon Eigentümer eines Hofes in Größe von 20 ha war, interessierte sich für den Ankauf dieser Grundstücke. Die Beklagte bemühte sich um den Verkauf des Besitztums des M[REDACTED]. Sie veranlaßte, daß am 7. August 1959 vor einem zum Urkundsbeamten bestellten Regierungsinspektor des Kulturamtes in A[REDACTED] Kaufverträge beurkundet wurden. Jedem dieser Verträge geht folgende Bemerkung voraus:

Aufgrund des § 29 des Reichssiedlungsgesetzes wird versichert, daß ein Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes vorliegt und daß nachstehender Kaufvertrag zur Durchführung eines solchen Verfahrens erfolgt. Das Verfahren ist gemäß § 29 des Reichssiedlungsgesetzes ... gebühren-, stempel- und steuerfrei.

Diese Erklärung ist vom Vorsteher des niedersächsischen Kulturamtes in A[REDACTED] unterzeichnet.

Nach dem Kaufvertrag Nr. 514 verkaufte M[REDACTED] die Flurstücke 256/2 und 318/162 für 6.000 DM an den Kläger, nach dem Kaufvertrage Nr. 515 das Flurstück 15/1 mit dem aufstehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude für 12.200 DM an den Kläger und seinen gleichnamigen Sohn je zur Hälfte. Jeder dieser Verträge enthält folgenden § 5:

An der durch diesen Vertrag begründeten Ansiedlungsstelle im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes steht dem Kulturamt A[REDACTED] gemäß § 20 dieses Gesetzes ein Wiederkaufsrecht zu, wenn der Ansiedler sie ganz oder teilweise veräußert oder aufgibt oder wenn er sie nicht dauernd bewohnt oder bewirtschaftet...

Das Wiederkaufsrecht erstreckt sich auf das ganze Grundstück nebst Gebäuden, Inventar und Zubehör.

Anschließend wurden nähere Bestimmungen über die Ausgestaltung des Wiederkaufsrechtes getroffen. Am Schluß jeder Urkunde befindet sich eine vom Vorstand des Kulturamtes unterzeichnete Abtretung des Wiederkaufsrechtes an die Beklagte. Auf Grund der Urkunde Nr. 514 wurde der Kläger als Eigentümer der Flurstücke 256/2 und 318/162 eingetragen.

Zugleich wurde unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung für die Beklagte ein Wiederkaufsrecht gemäß § 20 des Reichs-siedlungsgesetzes in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs unter Nr. 3 eingetragen, und zwar an dem Hof des Klägers sowie an den beiden neu erworbenen Grundstücken.

Der Kläger begehrt die Löschung dieses Wiederkaufsrechtes. Er trägt vor, das Recht sei nicht wirksam entstanden. Sein Hof mit 20 ha Land habe keiner Aufstockung bedurft. Bei der Beurkundung hätten sich zunächst Differenzen in der Richtung ergeben, daß die Grundstückspreise anders in die Verträge eingesetzt werden sollten, als die Parteien es ursprünglich vereinbart hätten. Der Außenstellenleiter R. der Beklagten habe jedoch darauf bestanden, daß in die Verträge entgegen dem wirklichen Willen der Vertragsschließenden die dort angegebenen Beträge eingesetzt wurden. Eine weitere Unstimmigkeit habe sich ergeben, als der Kläger bei der Verlesung der Urkunde bemerkt habe, daß er die Eintragung eines Wiederkaufsrechtes bewilligen solle. Dazu sei er zunächst nicht bereit gewesen. Er habe sich der Unterzeichnung der Urkunde schließlich doch nicht mehr widersetzt, da Keibel ihm versichert habe, daß es sich bei der Eintragung des Wiederkaufsrechtes um eine belanglose Formalität handle. Er habe zudem nicht gewußt, daß das Wiederkaufsrecht an dem ganzen Grundbesitz eingetragen werde. Die Beklagte handle arglistig, wenn sie sich auf das für sie eingetragene Wiederkaufsrecht weiterhin berufe.

Das Wiederkaufsrecht an dem Flurstück 15/1 ist inzwischen gelöscht worden. Die Löschung des Wiederkaufsrechtes an dem Hof des Klägers verweigert die Beklagte. Der Kläger hat deshalb Klage erhoben mit dem Antrag, die Beklagte zu verurteilen, in die Löschung des für sie eingetragenen Wiederkaufsrechtes einzuwilligen.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie hat bestritten, daß in den beurkundeten Kaufverträgen die Kaufpreise der einzelnen Parzellen unrichtig angegeben seien. Es sei zwar richtig, daß die Verteilung des von den Vertragsschließenden in Aussicht genommenen Gesamtpreises auf die einzelnen Parzellen von der Beklagten angeregt worden sei. Die beurkundeten Kaufpreise hätten aber dem Werte der einzelnen Parzellen entsprochen. Es sei auch nicht richtig, daß Keibel durch unrichtige Angaben den Kläger zur Bewilligung des Wiederkaufsrechtes veranlaßt habe. Richtig sei vielmehr, daß der Kläger die Eintragung zunächst nicht habe bewilligen wollen, er sei aber dann darauf hingewiesen worden, daß der Kaufvertrag vor dem Kulturamt nur zustandekäme, wenn er die Eintragung bewillige. K. [REDACTED] habe ihm sodann erklärt, das Wiederkaufsrecht sei für ihn ohne praktische Bedeutung, wenn er den Hof nicht veräußern, sondern, wie er erklärt habe, seinem Sohn hinterlassen wolle. Der Hof des Klägers habe auch nach dem Hinzukauf der Parzellen noch nicht die Größe von 25 ha überschritten, bis zu der nach feststehendem Verwaltungsbrauch eine Aufstockung im Wege des Siedlungsverfahrensmöglich sei. Im übrigen sei die Frage, ob es sich um ein Siedlungsverfahren handele, von dem dafür zuständigen Kulturamt geprüft und bejahend entschieden worden. Diese Entscheidung sei vom Gericht nicht nachzuprüfen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Der Kläger hat gegen dieses Urteil Berufung eingelegt und ergänzend ausgeführt, allenfalls hätte sich das Wiederkaufsrecht begrifflich nur auf solche Grundstücke erstrecken können, die Gegenstand des Kaufvertrages gewesen seien.

Der Kläger hat beantragt unter Abänderung des angefochtenen Urteils, die Beklagte zu verurteilen, in die Löschung des Wiederkaufsrechtes einzuwilligen, hilfsweise die Beklagte zu verurteilen, die Löschung des Wiederkaufsrechtes zu bewilligen,

soweit sich dieses nicht auf die Flurstücke 256/2 und 318/162 bezieht.

Die Berufung des Klägers hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Berufungsantrag weiter, die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet; mit Recht macht die Revision geltend, die gesetzlichen Voraussetzungen für das Entstehen eines Wiederkaufsrechts (§ 20 Reichssiedlungsgesetz) seien nicht gegeben.

a) Der Kläger begehrt die Löschung eines Wiederkaufsrechtes, das auf seinem gesamten Grundbesitz eingetragen ist. Er behauptet, das Recht sei nicht entstanden, das Grundbuch also unrichtig. Das kraft Gesetzes entstehende Wiederkaufsrecht (§ 20 RSG) hat zur Voraussetzung, daß eine Ansiedlerstelle von einem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen (hier Kulturamt) begründet worden ist. Ob diese Tatbestandsmerkmale gegeben sind, haben die Gerichte, wenn das Bestehen eines Wiederkaufsrechtes streitig wird, selbständig zu entscheiden. Sie entscheiden damit nicht, wie die Revisionserwiderung meint, über die Rechtmäßigkeit eines Verwaltungsaktes, sondern über das Gegebensein eines Rechtes, nämlich des Wiederkaufsrechtes. Die Verneinung eines Wiederkaufsrechtes besagt auch nicht, daß ein Siedlungsverfahren im Sinne des § 29 RSG nicht vorliegt (Ehrenforth, Reichssiedlungsgesetz und Grundstückverkehrsgesetz S. 252). In der Entscheidung des Reichsgerichts (RGZ 170, 208, 209), auf die sich das Berufungsgericht beruft, wird kein anderer Stand-

punkt vertreten. Dort wird in Bezug auf § 4 RSG ausgesprochen, daß das Gericht die Frage prüfen müsse, ob die im Gesetz aufgestellten Erfordernisse für die Ausübung des Vorkaufsrechtes gegeben sind, nämlich, ob es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück von bestimmtem Mindestumfang handelt. Die Gerichte hätten dagegen nicht nachzuprüfen, ob das Grundstück zur Siedlung geeignet sei und ob die Siedlungsbehörde die Absicht einer Siedlung habe; diese Merkmale seien nämlich keine Voraussetzungen für die Entstehung des Vorkaufsrechtes. Andererseits hat das Oberlandesgericht Braunschweig (Archiv für Innere Kolonisation Band 19 S. 391) hinsichtlich eines Wiederkaufsrechtes nach § 20 RSG geprüft, ob der landwirtschaftliche Betrieb eines Käufers durch den Zukauf nicht über den Umfang einer selbständigen Acker-nahrung vergrößert werde und deshalb kein Wiederkaufsrecht entstehe. An der Nachprüfung, ob die Voraussetzungen für das Entstehen des gesetzlichen Wiederkaufsrechtes gegeben sind, sind im vorliegenden Falle die Gerichte auch nicht durch die im Kaufvertrag abgegebene Versicherung des Kultur-amtes, die inhaltlich dem § 29 Abs. 2 RSG entspricht, ge-hindert. Diese Versicherung hat nur Bedeutung für das Ge-öhren- und Steuerrecht (BGHZ 42, 235, 236), nicht aber für die Frage des Entstehens eines Wiederkaufsrechtes. Im übrigen werden solche Versicherungen von den Finanzgerichten einer gewissen Nachprüfung unterzogen (vgl. hierzu BayObLG RdL 1965, 144, 147). Es mag im Rahmen des § 29 RSG schließlich zu vertreten sein, den Verkauf der Grundstücke an den Kläger noch als Durchführung des Siedlungsverfahrens Meyer zu bezeichnen. Damit steht indessen nicht schon fest, daß die Ansiedlerstelle im Sinne des § 20 Abs. 1 RSG vom Kultur-amt begründet worden ist.

b) Das Wiederkaufsrecht ist nur bei Siedlungen im Sinne des § 1 RSG gegeben (Oberlandeskulturamt JW 1927, 478, 480). Eine Ansiedlerstelle wird aber im Sinne des § 20 RSG begründet

wenn das Siedlungsunternehmen bei der Schaffung einer Siedlung im Sinne des § 1 RSG irgend eine Gründungstätigkeit entfaltet hat (KG - Gutachten vom 30. September 1920, abgedruckt bei Ehrenforth, a.a.O. S. 589). Für den vorliegenden Fall scheidet die Neuansiedlung aus. In Betracht kommt die sog. Anliegersiedlung, d.h. die Anhebung eines landwirtschaftlichen Kleinbetriebes auf die Größe einer selbständigen Ackernahrung (§ 1 RSG). Feststellungen darüber, daß der vom Kulturamt vermittelte Ankauf der beiden Grundstücke die Voraussetzungen einer Anliegersiedlung erfüllt, lassen sich dem Berufungsurteil nicht entnehmen.

Das Land Niedersachsen hat, gestützt auf § 1 der Ausführungsbestimmungen des Reichsarbeitsministers zum Reichs-siedlungsgesetz vom 26. September 1919 (RMBl 1919, 1143), durch Ministerialerlass vom 10. September 1956 (Nds.MBl 1956, 760) bestimmt, daß Siedlungsmaßnahme im Sinne des Reichs-siedlungsgesetzes neben der Aussiedlung die Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebes, d.h. die Hebung eines kleinen landwirtschaftlichen Betriebes durch Landzulage bis zur Größe eines bäuerlichen Familienbetriebes sei. Es wirft sich die Frage auf, ob damit neben Neusiedlung und Anliegersiedlung (§ 1 RSG) die Aufstockung als eine weitere Siedlungsart geschaffen oder nur der Begriff der selbständigen Ackernahrung ausgelegt und als Familienbetrieb den modernen Agrarverhältnissen angeglichen werden sollte; selbständige Ackernahrung und bäuerlicher Familienbetrieb werden häufig einander gleichgesetzt, jedenfalls hinsichtlich ihres Mindestumfangs (Ehrenforth a.a.O. S. 100 d, 106 dd). Andererseits läßt der Gemeinschaftliche Ministerialrunderlass vom 24. Juli 1964 (Nds.MBl 1964, 760) für den bäuerlichen Familienbetrieb Größen zu, die eine selbständige Ackernahrung im Sinne des § 1 RSG übersteigen dürften. Indessen bedarf es keiner abschließenden Beantwortung der aufgeworfenen Frage nach dem Verhältnis von Anliegersiedlung und Aufstockung (vgl. dazu

noch Ehrenforth, Innere Kolonisation 1957, 224); denn sowohl bei der Anliegersiedlung wie bei der Aufstockung im Sinne des genannten Erlasses vom 10. September 1956 kann mit Blickrichtung auf § 20 RSG von einer "vom Siedlungsunternehmen begründeten Ansiedlerstelle" abgesehen von sonstigen Voraussetzungen nur gesprochen werden, wenn der mit Hilfe des Siedlungsunternehmens zustande gekommene Zukauf dem landwirtschaftlichen Betrieb des Käufers die wirtschaftliche Selbständigkeit verschafft (so im Falle der Anhebung zur selbständigen Ackernahrung) oder ihn doch wenigstens wesentlich kräftigt und stärkt. Eine dahingehende Auslegung des § 20 RSG erfordern Sinn und Zweck der Bestimmung. Das dort vorgesehene Wiederkaufsrecht soll verhindern, daß die unter Einsatz öffentlicher Stellen und Mittel geschaffenen Ansiedlerstellen Objekte der Spekulation werden. Diese Regelung hat ihre Berechtigung, wenn mit Hilfe der öffentlichen Hand dem Erwerber etwas zugekommen ist, was er in dieser Ausgestaltung bisher noch nicht besaß. Liegen diese Voraussetzungen vor, so erstreckt sich nach herrschender Meinung das Wiederkaufsrecht auch nicht nur auf das hinzuerworbene Land, sondern auf die ganze durch den Neuerwerb gestaltete Stelle. Ein so weitgreifendes Recht läßt sich aber nicht rechtfertigen, wenn der Zuerwerb im Verhältnis zum bisherigen Grundbesitz unbedeutend, unwesentlich ist. Sering, dessen Erläuterungen zum Entwurf eines Siedlungsland-Beschaffungsgesetzes sehr wertvolles Material für die Auslegung des Reichssiedlungsgesetzes bilden (Haack RSG S. 31), führt in diesen Erläuterungen (abgedruckt bei Ponfick-Wenzel RSG S. 90) aus, das Wiederkaufsrecht beziehe sich bei der Anliegersiedlung auf solche Anwesen, welche durch den Zukauf ihre wirtschaftliche Selbständigkeit erlangt haben oder wesentlich gekräftigt wurden. In der Preussischen Ausführungsanweisung IV zu den Siedlungsgesetzen wird als Ziel des Wiederkaufsrechtes die ungeschmälerte Erhaltung "der durch Vergrößerung lebensfähig gemachten Stelle" bezeichnet.

Was hier für die Anliegersiedlung ausgesprochen wurde, muß ebenso für die Aufstockung gelten. So wiederholt denn auch - ohne Unterscheidung zwischen Anliegersiedlung und Aufstockung - der niedersächsische Ministerialrunderlass vom 17. Januar 1963 (Nds.MBl 1963, 80) unter II, 2 die aus der Preussischen Ausführungsanweisung IV stammende Wendung: das Wiederkaufsrecht diene der ungeschmälerten Erhaltung der "durch Vergrößerung lebensfähig gemachten Stelle" (vgl. auch Ehrenforth, RSG und GrdstVG S. 252 ff).

Vom Boden dieser Gesetzesauslegung aus ergibt sich für den vorliegenden Sachverhalt folgendes:

Der Hof des Klägers war zur Zeit des hier in Betracht kommenden Zukaufs bereits 20 ha groß. Der Kläger hat vorgebracht, es handele sich durchweg um gutes Ackerland; dem ist die Beklagte mit substantiierten Ausführungen nicht entgegengetreten. Der Zukauf von 0,8 ha Land stellt bei einem Hof dieser Größe und Güte keine wesentliche Vergrößerung oder Verstärkung dar, erst recht nicht die Erlangung wirtschaftlicher Selbständigkeit. Gleichviel, ob man den Zukauf unter dem rechtlichen Gesichtspunkt der Anliegersiedlung oder der Aufstockung würdigt, in keinem Fall handelt es sich bei diesen Größenverhältnissen um eine vom Kulturannt "be-
gründete Ansiedlerstelle" (§ 20 RSG). Ist demnach dieses Tatbestandsmerkmal des § 20 RSG nicht erfüllt, so ist das gesetzliche Wiederkaufsrecht nicht entstanden; der Kläger kann die Berichtigung des durch den Eintrag des Wiederkaufsrechtes unrichtig gewordenen Grundbuchs verlangen. Auf alle weiteren, in diesem Zusammenhang von den Parteien erörterten und vom Berufungsgericht behandelten Gesichtspunkte kommt es nicht mehr an.

d) Zu prüfen war nur noch, ob die Entscheidung des Berufungsgerichts nicht aus einem anderen Grunde aufrecht erhal-

ten werden kann; das ist jedoch nicht der Fall. Die unter Ziffer 5 des Kaufvertrages festgelegten näheren Bedingungen des Wiederkaufsrechtes beziehen sich nur auf die Ausgestaltung des gesetzlichen Wiederkaufsrechtes und stellen kein Angebot des Käufers zu einem schuldrechtlichen Ankaufsrecht zugunsten der Beklagten dar, für das eine Vormerkung im Grundbuch zu bewilligen sei. Damit scheidet ein vertragliches Wiederkaufsrecht aus.

Unter Aufhebung der Erkenntnisse der Vorinstanzen war daher der Klage stattzugeben.

Die Entscheidung im Kostenpunkt[?] beruht auf § 91 ZPO.

Dr. Augustin Dr. Piepenbrock Dr. Freitag Offterdinger Dr. Grall