

261. (§. 4791 bis 4812.)

Es lag der Antrag vor:

dem §. 381 des Entw. II hinzuzufügen:

§. 381
b. Entw. II.
Gewährs-
leistung
wegen einer
Vormerkung.

Ist zur Sicherung des Anspruchs eines Dritten auf Uebertragung des Eigenthums an dem verkauften Grundstück oder auf Uebertragung oder Erhaltung des verkauften Rechtes eine Vormerkung eingetragen, so ist der Käufer zum Rücktritte vom Vertrage berechtigt, wenn der Dritte die Vormerkung gegen den Käufer oder dessen Rechtsnachfolger geltend macht. Eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs eines Dritten auf Bestellung einer Hypothek oder einer Grundschuld an dem verkauften Grundstück oder auf Bestellung eines Pfandrechts an dem verkauften Rechte ist der Verkäufer zu beseitigen verpflichtet.

hierzu der Unterantrag:

für den Fall, daß auf den Antrag eingegangen wird, als §. 377a zu bestimmen:

Der Verkäufer eines Grundstücks oder eines Rechtes an einem Grundstück ist verpflichtet, eine zur Sicherung des Anspruchs eines Dritten auf Uebertragung des Eigenthums an dem Grundstück oder auf Uebertragung oder Aufhebung des Rechtes eingetragene Vormerkung auf seine Kosten zur Löschung zu bringen, es sei denn, daß der Käufer bei dem Abschlusse des Kaufes wußte, daß der Anspruch, zu dessen Sicherung die Vormerkung dient, begründet ist.

Der Satz 2 des Antrags wurde angenommen, der Satz 1 des Antrags und der Unterantrag wurden abgelehnt.

Zur Begründung des Antrags wurde geltend gemacht: Der §. 381 bestimme, daß der Verkäufer einen Mangel im Rechte nicht zu vertreten habe, wenn dem Käufer der Mangel bei dem Abschlusse des Kaufes bekannt war; zur Beseitigung eines Pfandrechts oder einer Grundschuld solle der Verkäufer indessen verpflichtet sein, auch wenn der Käufer die Belastung gekannt habe. Sei das verkaufte Grundstück zur Zeit der Veräußerung nur mit einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld belastet, so werde man zwar an der Hand eines argumentum a maiore ad minus dahin gelangen, dem Verkäufer die Verpflichtung zur Beseitigung der Vormerkung aufzuerlegen; es sei jedoch angezeigt, dies zur Vermeidung von Zweifeln besonders auszudrücken, zumal da man es nicht umgehen könne, die Wirkungen, welche andere Vormerkungen auf die rechtlichen Beziehungen zwischen dem Käufer und dem Verkäufer ausüben, gesetzlich zu regeln. In Betracht zu ziehen seien nämlich weiterhin die Vormerkungen zur Erhaltung eines Rechtes auf Auflassung oder auf Uebertragung eines sonstigen Rechtes an dem Grundstück sowie eingetragene Widerspruchsrechte. Seien Vormerkungen der bezeichneten Art eingetragen, so entspreche es regelmäßig nicht der Willensmeinung der Parteien, daß der vereinbarte Kaufpreis auch dann gezahlt werden solle, wenn von der Vormerkung Gebrauch gemacht werde und in Folge dessen der Käufer das Eigenthum bezw. das sonstige von ihm erworbene Recht verliere.

Es sei deshalb gerechtfertigt, dem Käufer für diesen Fall ein gesetzliches Rücktrittsrecht zu gewähren. Für die Fälle des Widerspruchsrechts könne die Frage möglicherweise zweifelhaft sein. Das Widerspruchsrecht sei wenigstens seiner juristischen Natur nach ein von der Vormerkung verschiedenes Gebilde. Habe der Käufer von dem Eigenthume des Widersprechenden, abgesehen von der Eintragung des Widerspruchs, noch sonst Kenntniß erlangt, so handele er unreell und es geschehe ihm kein Unrecht, wenn er das Eigenthum bezw. das sonstige Recht an dem Grundstück nicht erwerbe; habe dagegen der Käufer von dem Rechte des Widersprechenden keine Kenntniß gehabt, so sei der Verkäufer schon nach dem allgemeinen Grundsatz des §. 381 gewährleistungspflichtig.

Zu Gunsten des Unterantrags wurde geltend gemacht: Halte man überhaupt eine Vorschrift im Sinne des Satzes 1 des Antrags für erforderlich, so sei es richtiger, dem Käufer nicht ein Rücktrittsrecht zu gewähren, sondern den Verkäufer zur Beseitigung der Vormerkung zu verpflichten. Diese Regelung stehe im Einklange mit der Regelung, welche die Komm. für den analogen Fall des §. 377 des Entw. II beschlossen habe; sie werde ferner der billigen Rücksichtnahme auf beide Kontrahenten insofern mehr gerecht, als sie den Verkäufer vor den Nachtheilen eines sofortigen Rücktritts sichere. Endlich werde sie eine erheblich größere Rechtsicherheit bieten als der Antrag, weil es sehr zweifelhaft sei, was unter der „Geltendmachung“ der Vormerkung im Sinne des Antrags zu verstehen sei.

Die Mehrheit hatte erwogen:

Es seien die Fälle zu unterscheiden, in denen der Käufer gewußt habe, daß das Recht desjenigen, zu dessen Gunsten ein Widerspruch oder eine Vormerkung eingetragen sei, zu Recht bestche, und diejenigen Fälle, in denen der Käufer sich in Unkenntniß oder wenigstens im Zweifel befunden habe. Habe der Käufer gewußt, daß der Verkäufer nicht der Eigenthümer sei, so erwerbe er kein Eigenthum und es entfalle selbstverständlich jeder Gewährleistungsanspruch. Der Fall, wenn der Käufer wisse, daß der durch eine Vormerkung gesicherte Anspruch bestche, sei zwar im juristischen Sinne anders aufzufassen als der vorher besprochene, in wirtschaftlicher Hinsicht sei er ihm indessen gleichzustellen. Der Käufer, welcher das Grundstück trotz der Kenntniß von dem Bestande des vorgemerkten Rechtes erwerbe, wolle das Risiko übernehmen, daß der Berechtigte von dem vorgemerkten Rechte keinen Gebrauch mache. Werde das Recht trotzdem geltend gemacht, so sei der Verkäufer, eben weil der Käufer das Risiko habe übernehmen wollen, nicht gewährleistungspflichtig und ebenso wenig könne ein gesetzliches Rücktrittsrecht in Frage kommen. Wisse der Käufer nicht, ob das vorgemerkte Recht zu Recht bestche oder der Widerspruch begründet sei, so werde er doch andererseits durch die Eintragung der Vormerkung oder des Widerspruchs darauf hingewiesen, beim Abschlusse des Kaufvertrags in dieser Beziehung eine nähere Verabredung mit dem Verkäufer zu treffen. Diesen Fällen sei mithin eine nur geringe praktische Bedeutung beizumessen. Mit Rücksicht hierauf sei es auch nicht erforderlich, eine dispositive Vorschrift des Inhalts aufzustellen, daß der Käufer zum Rücktritte berechtigt sei, wenn der Berechtigte das vorgemerkte Recht geltend mache, oder daß der Verkäufer die Beseitigung der Vormerkung bewirken müsse. Es werde vor-

kommenden Falles der Auslegung überlassen bleiben müssen, den vermuthlichen Willensinhalt der Parteien zu erforschen. Von anderer Seite wurde hervorgehoben, die Beseitigungspflicht des Verkäufers werde sich in den erwähnten Fällen schon aus §. 376 ergeben.

II. Es wurde von einer Seite noch ausgeführt: Die Vorschriften des §. 345 Abs. 1 und des §. 361 Abs. 1 der Zuf. d. Red.Komm. müßten auch für die den Anspruch des Gläubigers sichernde Vormerkung gelten; es sei ferner zweckmäßig, die Red.Komm. zu ermächtigen, daselbst die Fassung des Entw. etwa mit Ersetzung des Wortes „Nebenrechte“ durch „Rechte“ wiederherzustellen¹⁾. Die Wirkung, welche das Bestehen eines Pfandrechts oder einer Hypothek nach §. 188 des Entw. II auf die Verjährung des Anspruchs hat, werde auf die Vormerkung nicht zu erstrecken sein. Daß die Forderung ohne die Vormerkung übertragen werden könne und daß die Vormerkung in solchem Falle als gegenstandslos geworden erlösche, sei selbstverständlich und bedürfe keines besonderen Ausdrucks im Gesetze. Die Mehrheit, welche zustimmte, überwies die Vorschläge, soweit sie die Fassung des Gesetzes betreffen, der Red.Komm.

Anwendbarkeit der §§. 345 Abs. 1 u. 361 Abs. 1 d. Entw. II auf die Vormerkung.

III. Die Komm. wandte sich hierauf zur Berathung des fünften Abschnitts über das Vorkaufsrecht an Grundstücken. Es lag der Antrag vor:

§§. 952, 954. Dingliches Vorkaufsrecht.

die §§. 956 bis 958 durch folgende Vorschriften zu ersetzen:

§. 956. (958b.) Das im §. 444 Abs. 2 des Entw. II bestimmte Erlöschen des Vorkaufsrechts tritt auch dann ein, wenn der Berechtigte nach dem Empfange der Mittheilung des neuen Eigenthümers von dem Inhalte des Kaufvertrags und der Uebertragung des Eigenthums an ihn nicht innerhalb der für die Ausübung des Vorkaufsrechts bestimmten Frist und in Ermangelung einer solchen nicht binnen zwei Monaten dem neuen Eigenthümer erklärt, daß er von seinem Rechte Gebrauch mache. Hatte der Berechtigte vor dem Ablaufe der Frist dem Verkäufer erklärt, daß er das Vorkaufsrecht ausübe, so treten mit der Unterlassung der rechtzeitigen Erklärung dem neuen Eigenthümer gegenüber die mit einem Verzicht auf das Recht gegen diesen verbundenen Wirkungen ein.

§§. 957, 958. Soweit der zwischen dem Verkäufer und dem Käufer vereinbarte Kaufpreis berichtigt ist, ist der neue Eigenthümer nur gegen Ersatz des entrichteten Kaufpreises zur Uebertragung des Eigenthums an dem Grundstücke verpflichtet.

Hat der Berechtigte dem neuen Eigenthümer erklärt, daß er ihm gegenüber von seinem Rechte Gebrauch mache, so kann der neue Eigenthümer von dem Berechtigten den Ersatz des entrichteten Kaufpreises gegen Uebertragung des Eigenthums an dem Grundstück und Herausgabe des Grundstücks verlangen.

§. 958a. Der Berechtigte kann sein Recht dem neuen Eigenthümer gegenüber geltend machen, bevor er dem Verkäufer erklärt hat, daß er das Vorkaufsrecht ausübe. Hat er die Erklärung dem

¹⁾ Es fehlt in §. 345 das Wort „Hypothek“, in §. 361 der Satz 2 des Abs. 1.

Verkäufer gegenüber nicht vorher abgegeben, so wird sie durch die dem neuen Eigenthümer gegenüber abgegebene Erklärung des Berechtigten ersetzt, daß er diesem gegenüber von seinem Rechte Gebrauch mache. Der Berechtigte hat in diesem Falle dem Verkäufer von der dem neuen Eigenthümer gegenüber abgegebenen Erklärung unverzüglich Mittheilung zu machen; unterläßt er dies, so ist er für den daraus entstehenden Schaden verantwortlich.

§. 958b vergl. §. 956.

§. 958c. Wird das Grundstück von einem Anderen als dem Eigenthümer verkauft, so treten die in den §§. 954 bis 958b bestimmten Wirkungen ein, wenn der Käufer (oder auf Grund des Rechtes des Käufers ein Dritter) nach §. 837 das Eigenthum an dem Grundstück erlangt.

Der Antragsteller zog mit Rücksicht auf die zum Vorkaufsrechte gefaßten Beschlüsse diesen Antrag zurück.

Die Komm. beschloß, die Berathung der §§. 952, 954 mit einander zu verbinden. Zu den §§. 952, 954 lagen die Anträge vor:

1. a) die §§. 952, 954 wie folgt zusammenzufassen:

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das Vorkaufsrecht in Ausübung des Grundstücks gegen den derzeitigen Eigenthümer desselben nach Maßgabe der §§. 439 bis 447 des Entw. II hat. Die Belastung kann auch in der Weise erfolgen, daß dem Berechtigten das Vorkaufsrecht gegen den jeweiligen Eigenthümer in jedem Verkaufsfalle zusteht. Die Belastung kann auch zu Gunsten des jeweiligen Eigenthümers eines anderen Grundstücks erfolgen.

Die Belastung hat die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Berechtigten auf Uebertragung des Eigenthums des Grundstücks nach Maßgabe des durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zu Stande gekommenen Kaufvertrags.

- b) als §. 952a nach §. 952 folgende Vorschrift einzustellen:

Das Vorkaufsrecht bezieht sich im Zweifel auch auf das Zubehör, soweit dasselbe zur Zeit des Verkaufs dem Eigenthümer des Grundstücks gehört und zusammen mit diesem verkauft ist.

2. a) den §. 952 zu fassen:

Ein Grundstück kann zu Gunsten einer bestimmten Person oder des jeweiligen Eigenthümers eines Grundstücks mit dem Vorkaufsrechte belastet werden. Das Vorkaufsrecht kann dahin erweitert werden, daß es nicht nur in dem ersten Falle, sondern auch in den nachfolgenden Fällen des Verkaufs stattfinden solle.

Die Belastung mit dem Vorkaufsrechte hat die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des von der Ausübung des Vorkaufsrechts abhängigen Anspruchs auf Auflassung.

- b) den §. 954 zu streichen.

3. den Art. 70 des Entwurfs des Einführungsgegesetzes unter Ziffer 2 zu fassen:

Unberührt bleiben:

2. die landesgesetzlichen Vorschriften, nach welchen die Belastung eines Grundstücks mit Vorkaufsrechten, mit gewissen Grunddienstbarkeiten u.

4. a) eventuell an Stelle des Antrags 3 im Entw. d. E.G. zu bestimmen:

Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, welche die Belastung von Grundstücken mit Vorkaufsrechten, die über die Dauer des Eigenthums des Bestellers und seiner Erben hinaus bestehen, und die Belastung mit Vorkaufsrechten zu Gunsten des jeweiligen Eigenthümers eines anderen Grundstücks ausschließen oder beschränken.

- b) als §. 952a folgende Vorschrift aufzunehmen:

Das Vorkaufsrecht kann in der Weise bestellt werden, daß es sich auf das Zubehör des Grundstücks erstreckt. Im Zweifel ist anzunehmen, daß es sich auf das Zubehör erstrecken soll. Auf Zubehörstücke, die nicht in das Eigenthum des Eigenthümers des Grundstücks gelangt sind, erstreckt sich das Vorkaufsrecht nicht.

- c) den §. 954 zu fassen:

Wird das belastete Grundstück von dem Eigenthümer verkauft, so bestimmt sich das Rechtsverhältniß zwischen dem Berechtigten und dem Verkäufer nach den Vorschriften der §§. 439 bis 447 des Entw. II.

Dritten gegenüber hat das Vorkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Berechtigten auf Erlangung des Eigenthums an dem Grundstücke, soweit nicht in den §§. 957 bis 958c ein Anderes bestimmt ist.

5. in §. 952 Abs. 1 des Antrags 2 in Zeile 3 nach Vorkaufsrecht einzufügen: oder, wenn es gegen Uebernahme einer festen Geldrente oder einer festen Abgabe in Körnern veräußert ist, mit dem Wiederkaufsrechte (belastet werden)

und demgemäß im Abs. 2 unter Streichung der Worte „mit dem Vorkaufsrechte“ in Zeile 1 in Zeile 3 nach „Vorkaufsrechts“ einzufügen „oder Wiederkaufsrechts“.

Die Verathung beschränkte sich zunächst auf die Anträge 3 und 4a. Der Antrag 3 will durch einen in den Art. 70 des Entw. d. E.G. aufzunehmenden Vorbehalt aussprechen, daß die landesgesetzlichen Vorschriften unberührt bleiben, nach denen die Belastung eines Grundstücks mit Vorkaufsrechten ausgeschlossen oder beschränkt werden kann. Der Antrag 4a will eventuell diejenigen Landesgesetze aufrechterhalten, welche die Belastung von Grundstücken mit Vorkaufsrechten, die über die Dauer des Eigenthums des Bestellers und seiner Erben hinaus bestehen, und die Belastung mit Vorkaufsrechten zu Gunsten des jeweiligen Eigenthümers eines anderen Grundstücks ausschließen oder beschränken. Zur Begründung des Antrags 3 wurde seitens des Antragstellers geltend gemacht: Die Zulassung des dinglichen Vorkaufsrechts an Grundstücken unterliege schweren Bedenken. Das dingliche

Rechts-
rechtliche
Regelung.

Vorkaufsrecht lege die wirthschaftliche Bewegungsfreiheit des Eigenthümers lahm; das Grundstück werde hierdurch thatsächlich in weit gehender Weise dem commercium entzogen und erleide in Folge dessen Einbuße an seinem Verkehrswerthe. Die Belastung eines Grundstücks mit einem dinglichen Vorkaufsrechte mache das Grundstück thatsächlich unverkäuflich oder vermindere jedenfalls seinen Verkaufswerth. Hierunter müsse nothwendig auch die Bewirthschaftung des Grundstücks leiden, da es dem Besitzer in Folge der Verminderung des Werthes des Grundstücks schwer fallen werde, die zur Bewirthschaftung desselben erforderlichen Kapitalien zu einem angemessenen Zinsfuß aufzunehmen. Ganz unannehmbar sei es, den Inhalt des Vorkaufsrechts so zu gestalten, daß es in jedem Veräußerungsfalle Platz greife; es würde alsdann die schwere Belastung, welche das dingliche Vorkaufsrecht mit sich bringt, bis in die ferne Zukunft hinein mit dem Grundstück verbunden sein. Der Grundsatz des §. 102a des Entw. II, daß die Befugniß zur Verfügung über ein veräußerliches Recht durch Rechtsgeschäft nicht aufgegeben werden könne, werde hierdurch zwar nicht in der Theorie, wohl aber der Sache nach durchbrochen. Ferner könne, wer sein Grundstück mit einem derartigen, auch seine Rechtsnachfolger bindenden dinglichen Vorkaufsrechte belaste, die Verhältnisse, wie sie sich in der Zukunft gestalten, nicht immer mit Bestimmtheit voraussagen. Es sei deswegen richtiger, wenn der Gesetzgeber dem Eigenthümer die Möglichkeit entziehe, seinem Grundstück eine Belastung aufzuerlegen, die sich möglicherweise erst in der Zukunft sowohl für die Interessen der Rechtsnachfolger als auch für das allgemeine Wohl als verderblich herausstelle. Allerdings könne Jemand ein berechtigtes Interesse daran haben, daß das Grundstück eines Anderen nicht in den Besitz gewisser Dritter übergehe, weil er von einem solchen Besitzwechsel Nachtheile für sich zu erwarten habe; solchen Interessen genüge indessen das obligatorische Vorkaufsrecht. Gegen die Zulassung des dinglichen Vorkaufsrechts spreche aber auch der Gang der Rechtsentwicklung. Im alten deutschen Rechte hätten eine Reihe von gesetzlichen Vorkaufsrechten bestanden, die Erblosung, die Theillosung, das Ganerbeurecht, der Retrakt des Grundherrn u. dgl. Diese dauernden Belastungen des Grundeigenthums hätten mehr und mehr weichen müssen und hätten sich größten Theiles nur in Verbindung mit einzelnen sonderrechtlichen Instituten, namentlich bei den Lehen und Fideikommissen, erhalten. Der Grund für die Beseitigung der gesetzlichen Vorkaufsrechte sei in der mehr und mehr sich geltend machenden Ueberzeugung zu suchen, daß diese Veräußerungsverbote kultur-schädlich wirkten. Der Gesetzgeber müsse es verhindern, daß durch vertragsmäßige Festsetzung wieder ein ähnlicher Zustand herbeigeführt werde, dessen Beseitigung als eine der wichtigsten Errungenschaften der Neuzeit anzusehen sei. Die dargelegten Erwägungen würden an sich die Streichung der §§. 952 bis 960 rechtfertigen. Es sei indessen mit der Thatsache zu rechnen, daß in gewissen Kreisen die Schaffung von Rentengütern als ein wichtiges Mittel zur Besserung der agrarischen Verhältnisse in einzelnen Theilen Deutschlands, namentlich den östlichen Provinzen von Preußen, angesehen werde und daß bei der Ausgestaltung des Instituts der Rentengüter das dingliche Vorkaufsrecht eine Rolle spiele. Mit Rücksicht hierauf könne es sich wohl rechtfertigen, wenn der Landesgesetzgebung die Möglichkeit gewährt werde, da, wo nach den gegebenen Ver-

hältnissen ein Bedürfnis dafür bestehe, von dem dinglichen Vorkaufsrechte Gebrauch zu machen, und wenn zu diesem Zwecke das Institut des dinglichen Vorkaufsrechts reichsgesetzlich geregelt werde. Auf der anderen Seite sei aber billige Rücksicht auf solche Gebiete zu nehmen, in denen die sozialen und agrarischen Zustände derart seien, daß sich ein Bedürfnis für dieses Institut nicht geltend mache. Es gehe nicht an, in solchen Landestheilen die Möglichkeit zur Schaffung von Einrichtungen zu geben, die im Widerspruche mit der rechtsgeschichtlichen Entwicklung darauf abzielen, den seßhaften Arbeiter wieder unter die wirtschaftliche Abhängigkeit von einem Grundherrs zu bringen. Ein Bedürfnis für die Zulassung des dinglichen Vorkaufsrechts habe sich insbesondere in Baden nicht geltend gemacht. Die Zweckmäßigkeit des Instituts habe die badische Regierung in wiederholten eingehenden Berathungen geprüft. Das Ergebnis sei gewesen, daß man sich in allen Berathungsstadien gegen das dingliche Vorkaufsrecht ausgesprochen habe. Die einzelnen Gutachter seien nur darüber verschiedener Meinung gewesen, ob das Institut reichsgesetzlich zu beseitigen sei oder ob man sich mit einem Vorbehalte begnügen solle, welcher die Landesgesetze zur Ausschließung bezw. Einschränkung dieses Instituts ermächtige. Der letztere Weg verdiene aus den dargelegten Gründen den Vorzug. Der entsprechende Vorbehalt lasse sich ohne Schwierigkeit im Art. 70 Nr. 2 des Entw. d. E.G. machen; es liege um so näher, ihn an dieser Stelle einzuschalten, als die unter Nr. 2 erwähnten Reallasten mit dem dinglichen Vorkaufsrecht innerlich verwandt seien.

Von anderer Seite wurde zur Begründung des Antrags geltend gemacht, der hauptsächlichste Zweck des dinglichen Vorkaufsrechts sei dessen Verwendung beim Rentengute. In dieser Hinsicht handele es sich indessen vorläufig nur um gesetzgeberische Versuche; es sollten gewisse Zustände geschaffen werden, die in der Hauptsache noch neu seien. Fraglich könne es hierbei namentlich erscheinen, ob das dingliche Vorkaufsrecht nicht auf bestimmte Arten von Grundstücken zu beschränken und gewissen zeitlichen Schranken zu unterwerfen und endlich seiner Ausgestaltung nach durch Vorschriften über die Aufhebung des dinglichen Vorkaufsrechts zu ergänzen sei. Mit Rücksicht auf die geringen praktischen Erfahrungen, welche in dieser Beziehung zur Zeit vorlägen, erscheine es richtiger, die erforderlichen gesetzgeberischen Versuche zunächst der Landesgesetzgebung zu überweisen.

Seitens des Antragstellers zu 4a wurde zur Begründung seines eventuellen Antrags ausgeführt, der Entw. mache mit der Zulassung des dinglichen Vorkaufsrechts in seiner Erweiterung nach Maßgabe des Abs. 2 des §. 952 gewissermaßen einen Sprung in das Mittelalter zurück. Das dingliche Vorkaufsrecht solle hiermit Bestrebungen nutzbar gemacht werden, die gewisse soziale Schäden der Gegenwart durch Wiederaufrichtung eines Stückes der mittelalterlichen Arbeitsorganisation zu heilen suchten. Diese Bestrebungen liefen thatsächlich darauf hinaus, in gewisser Hinsicht wieder einen unfreien von dem Arbeitgeber abhängigen Arbeiterstand zu schaffen. Es müsse den einzelnen Bundesstaaten überlassen bleiben, ob sie die mit einer solchen Organisation der Arbeit für das Gemeinwohl verbundenen Gefahren heraufbeschwören wollten; es gehe jedoch nicht an, denjenigen Bundesstaaten, welche diese Gefahren nicht über-

nehmen wollten, rechtliche Bestimmungen aufzunöthigen, durch welche die Schaffung einer derartigen dem Gemeinwohle gefährlichen Organisation der Arbeit ermöglicht werde. Aus diesen Gründen sei es jedenfalls dringend geboten, die Landesgesetzgebung durch einen entsprechenden Vorbehalt zu ermächtigen, die Zulassung des dinglichen Vorkaufsrechts im Sinne des eventuellen Antrags zu beschränken.

Die Mehrheit lehnte den prinzipialen und den eventuellen Antrag ab. Erwogen war:

Der Vorschlag des prinzipialen Antrags, die Landesgesetzgebung zu ermächtigen, die Vorschriften des B.G.B. über das dingliche Vorkaufsrecht für einzelne Landestheile außer Kraft zu setzen, sei nicht annehmbar. Entschließe sich der Gesetzgeber einmal, eine Materie nicht der Landesgesetzgebung vorzubehalten, sondern sie reichsrechtlich zu regeln, so sei es mit der Autorität, welche die Reichsgesetzgebung für sich in Anspruch nehmen müsse, schwer vereinbar, wenn der Landesgesetzgebung gestattet würde, die reichsgesetzlichen Normen für gewisse Gebiete auszuschließen. Es sei dies ein Verfahren, zu dem man sich nur dann entschließen könnte, wenn ganz besondere lokale Verhältnisse in einzelnen Gebieten der Einführung der reichsrechtlichen Norm widerstrebten. Dies sei indessen bei dem dinglichen Vorkaufsrechte nicht der Fall. Die Auffassung der Minderheit beruhe zunächst auf dem Gedanken, daß das dingliche Vorkaufsrecht in erster Linie für die Schaffung von Rentengütern von Bedeutung und deswegen nur in denjenigen Landestheilen einzuführen sei, in denen sich mit Rücksicht auf die besonderen agrarischen Verhältnisse ein Bedürfnis gezeigt habe, durch Errichtung von Rentengütern auf die Schaffung eines sesshaften Standes von ländlichen Arbeitern hinzuwirken. Das dingliche Vorkaufsrecht sei jedoch keineswegs nur für die Errichtung von Rentengütern von Bedeutung. Ein Bedürfnis, auf die Sesshaftigkeit der Arbeiterbevölkerung hinzuwirken, sei nicht minder in den Bezirken mit größeren industriellen Anlagen hervorgetreten. Die Minderheit könne sich mithin nicht auf besondere in einzelnen Landestheilen bestehende lokale Verhältnisse berufen. Die Minderheit gehe in der That auch von einer anderen prinzipiellen Auffassung aus, indem sie die völlige Befreiung des Grund und Bodens von allen dauernden Lasten als ein durch die moderne Rechtsentwicklung angestrebtes Ziel durchführen und, soweit die Befreiung schon erreicht sei, sie erhalten wolle. Die Ansicht, daß der Gesetzgeber unter allen Umständen auf eine Befreiung des Grund und Bodens von allen dauernden Lasten hinwirken müsse, werde für die gegenwärtigen Verhältnisse vom sozialpolitischen wie vom volks- und privatwirthschaftlichen Standpunkte von einem nicht unbeträchtlichen Theile der Theoretiker und der Praktiker als unrichtig bekämpft. Ohne in dieser Beziehung in den Streit der Meinungen einzutreten, könne sich der Gesetzgeber schon deshalb zur Aufnahme des dinglichen Vorkaufsrechts entschließen, weil das dingliche Vorkaufsrecht selbst zu einer Zeit, als das Erforderniß der Befreiung des Grund und Bodens von allen dauernden Lasten ganz allgemein zu einem theoretischen Axiom und einer politischen Devise erhoben wurde, durch die preuß. Ablösungsgesetze der fünfziger Jahre in seinem Bestande nicht berührt worden sei. Der von dem prinzipialen Antrage vorgeschlagene Vorbehalt lasse sich mithin weder durch die lokalen Verhältnisse ein-

zelter Bundesstaaten noch durch prinzipielle auf die Rechtsentwicklung in Deutschland basirte Gründe rechtfertigen. Ebenso fehle es an einem zureichenden Grunde, die Landesgesetze zu ermächtigen, für die ihnen unterstellten Gebiete die Belastung von Grundstücken mit Vorkaufsrechten, die über die Dauer des Eigenthums des Bestellers und seiner Erben hinaus bestehen, und die Belastung mit Vorkaufsrechten zu Gunsten des jeweiligen Eigenthümers eines anderen Grundstücks auszuschließen oder zu beschränken. Die Kraft und die Bedeutung des dinglichen Vorkaufsrechts liege gerade in der Erweiterung, welche der eventuelle Antrag ausschließen wolle. Der Vorbehalt des eventuellen Antrags würde die Bedeutung haben, daß das dingliche Vorkaufsrecht thatsächlich reichsgesetzlich nicht aufgenommen würde. Das dingliche Vorkaufsrecht solle aber dazu dienen, gewissen sozialpolitischen Bestrebungen, die auf eine Seßhaftmachung der ländlichen und industriellen Arbeiter gerichtet seien, die Wege zu ebenen. Die Komm. dürfe sich dieser Aufgabe nicht entziehen, wenn sie sich nicht dem schweren Vorwurf aussetzen wolle, bei der Aufstellung ihrer Normen die sozialpolitischen Verhältnisse der Gegenwart außer Acht gelassen zu haben. Die Belastung, welche der Grund und Boden durch das dingliche Vorkaufsrecht erleide, werde vielfach überschätzt. Ebenso wenig seien Gefahren für das Gemeinwohl daraus zu befürchten, daß das dingliche Vorkaufsrecht den auf Errichtung von Rentengütern und ähnlichen Instituten gerichteten Bestrebungen nutzbar gemacht werde. Diese Institute bezweckten, die Liebe der landwirthschaftlichen und industriellen Arbeiter zu ihrer engeren Heimat zu wecken; bei den vernünftigeren und einsichtsvolleren Arbeitern würden diese Bemühungen voraussichtlich von Erfolg gekrönt sein; sie würden die hierdurch geschaffenen Zustände nicht als eine Verschlechterung, sondern als eine Verbesserung ihrer sozialen Zustände ansehen.

IV. Zu den §§. 952, 954 wurde noch der Antrag gestellt:

dem §. 954 hinzuzufügen:

Das Vorkaufsrecht kann jedoch auch dann ausgeübt werden, wenn das Grundstück von dem Konkursverwalter aus freier Hand verkauft wird.

Bestellung für
mehrere
Verkaufsfälle;
Rechts-
verhältniß;
Wirkung
gegen Dritte.

Die Komm. setzte die Berathung und die Beschlußfassung über die Anträge 1b, 4b und 5 unter III vorläufig aus und nahm den Antrag 1a bezw. den in sachlicher Hinsicht übereinstimmenden Antrag 2 unter III mit dem vorstehenden Zusatzantrag an.

Erwogen war:

Der Abs. 1 des §. 952 bestimme in zweckentsprechender Weise den Inhalt des einfachen dinglichen Vorkaufsrechts. Die Anträge stimmten hiermit überein; die Red.Komm. werde jedoch zu ermächtigen sein, durch einen Zusatz zu verdeutlichen, daß das Vorkaufsrecht auch den Erben des derzeitigen Eigenthümers gegenüber ausgeübt werden könne. Der Abs. 2 sei, abgesehen von den bereits erledigten Vorschlägen 3 und 4a unter III, nicht beanstandet. Der §. 954 bestimme zunächst, daß sich das Rechtsverhältniß zwischen dem Berechtigten und dem Vorkaufspflichtigen nach den Vorschriften über das persönliche Vorkaufsrecht (§§. 439 bis 447) richte. In dieser Beziehung habe sich kein Widerspruch erhoben; es sei jedoch behauptet worden, die Ausübung des dinglichen Vor-

kaufsrechts müsse auch einem freihändigen Verkaufe gegenüber seitens des Konkursverwalters zulässig sein. Diese Abweichung von den für das persönliche Vorkaufsrecht geltenden Grundsätzen sei zu billigen, weil das dingliche Vorkaufsrecht mit Rücksicht auf seine dingliche Natur auch der Konkursmasse gegenüber wirke. Für den Verkauf im Wege der Zwangsversteigerung sei jedoch ein entsprechender Zusatz wegen der hiermit verbundenen Komplikationen nicht rathsam; der Vorkaufsberechtigte könne sich hier dadurch helfen, daß er das höchste Gebot noch um einen kleinen Betrag überbiete. Die weitere Vorschrift des §. 954, daß sich das Rechtsverhältniß zwischen dem Berechtigten und dem Dritten, an welchen das Grundstück veräußert sei, nach den Vorschriften der §§. 955 bis 959 richte, sei aus redaktionellen Gründen zu streichen. Im Anschluß an die zu §. 844 früher beschlossene Vorschrift, wonach zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung eines Rechtes an einem Grundstück eine Vormerkung mit der Wirkung eingetragen werden könne, daß eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück getroffen wird, insoweit unwirksam sei, als sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde, empfehle es sich jedoch, der Belastung eines Grundstücks mit dem dinglichen Vorkaufsrechte die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Berechtigten auf Uebertragung des Eigenthums an dem Grundstück beizulegen.

§. 957.
Zurück-
behaltungs-
recht wegen
des Kauf-
preises

V. Zu §. 957 lagen die Anträge vor:

1. den §. 957 durch folgende Vorschriften zu ersetzen:

Hat der Berechtigte auf Grund des Vorkaufsrechts das Eigenthum an dem belasteten Grundstück erworben, so kann der dritte Besitzer des Grundstücks von dem Berechtigten Ersatz desjenigen verlangen, was er oder ein Vorbesitzer dem Vorkaufspflichtigen in Erfüllung des mit diesem geschlossenen Kaufvertrags geleistet hat oder noch zu leisten verpflichtet ist.

Auf diesen Ersatzanspruch finden die Vorschriften der §§. 938, 938a der Zuf. d. Red.Komm.¹⁾ entsprechende Anwendung.

2. die Vorschrift zu streichen;

3. den Abs. 1 des Antrags 1 durch folgende Vorschrift zu ersetzen:

Der Erwerber ist berechtigt, die Bewilligung zur Eintragung des Erwerbes des Vorkaufsberechtigten und die Herausgabe des Besitzes solange zu verweigern, bis ihm der Kaufpreis, soweit er berichtigt ist, erstattet wird.

Soweit der Vorkaufsberechtigte auf Grund dieser Vorschrift dem Erwerber Ersatz zu leisten hat, wird er von der Verpflichtung dem Verkäufer gegenüber frei.

4. im Antrag 1 in Zeile 1 nach „Vorkaufsrechts“ einzufügen „oder des Wiederkaufsrechts“.

Die Berathung über den Antrag 4 wurde vorläufig aufgeschoben. Der Antragsteller zu 1 zog seinen Antrag zu Gunsten des Antrags 3 zurück. Der Antrag 3 wurde mit 9 gegen 8 Stimmen angenommen.

¹⁾ Den §§. 938, 938a entsprechen C. II §§. 913, 914; R.L. §§. 985 bis 987; B.G.B. §§. 1001 bis 1003.

Der Entwurf verpflichtet den Retrahenten, dem Dritten den Kaufpreis, welchen der Dritte dem Vorkaufspflichtigen gezahlt hat, zu erstatten, und ihn von den Verpflichtungen, welche ihm aus dem Kaufe noch obliegen, zu befreien. Der Antrag 3 will gleichzeitig zum Ausdruck bringen, daß der Dritte, solange der Vorkaufsberechtigte diesen Verpflichtungen nicht genügt hat, die zur Eintragung des Erwerbes des Vorkaufsberechtigten erforderliche Bewilligung solange verweigern dürfe, bis ihm der Kaufpreis, soweit er berichtigt sei, erstattet werde. Der Antrag 2 will den §. 957 ganz streichen. Zur Begründung dieses Antrags wurde Folgendes geltend gemacht: Es sei am Einfachsten und Natürlichsten, wenn jeder der Betheiligten sich nur an denjenigen halte, der ihm persönlich verpflichtet sei. Nach dem Inhalte des dinglichen Vorkaufsrechts sei der Eigenthümer des belasteten Grundstücks verpflichtet, dem Berechtigten das Eigenthum an dem Grundstück gegen Erfüllung der Bedingungen zu überlassen, welche in dem zwischen dem Verpflichteten und einem Dritten geschlossenen Kaufvertrage festgesetzt seien. Dieses Recht des Vorkaufsberechtigten dürfe nicht dadurch verkümmert werden, daß der Verpflichtete das Grundstück einem Dritten auflasse. Der Dritte müsse das Grundstück dem Vorkaufsberechtigten herausgeben und könne sich wegen der Zurückzahlung des Kaufpreises nur an den Verkäufer halten. Dem Dritten geschehe hierdurch kein Unrecht. Aus der Eintragung im Grundbuch ersehe er, daß ein dingliches Vorkaufsrecht bestehe; erwerbe er trotzdem das Grundstück käuflich in der Hoffnung, daß das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werde, so habe er eben die Gefahr, daß das Vorkaufsrecht trotzdem ausgeübt werde, übernommen und dem Verkäufer kreditirt, wenn er den Kaufpreis dieses Risikos ungeachtet gezahlt habe. Andererseits käme der Vorkaufsberechtigte in eine schlimme Lage, wenn er nunmehr statt an den Vorkaufspflichtigen an den Dritten den Kaufpreis zahlen müßte; es würde ihm hierdurch unter Umständen die Möglichkeit entzogen, dem Kaufpreise gegenüber mit einer Gegenforderung aufzurechnen.

Die Mehrheit hatte erwogen:

Die Ausführungen der Minderheit beruhten mehr auf theoretischen als auf praktischen Erwägungen. Der Auffassung des Lebens widerspreche es, daß der Vorkaufspflichtige den Kaufpreis zweimal erhalte und es dem Dritten überlassen bleibe, den von ihm gezahlten Kaufpreis von dem Verkäufer zu kondiziren. Besonders unbillig sei dies, wenn der Verkäufer inzwischen zahlungsunfähig geworden sei. Der natürlichen Auffassung und der Auffassung des überwiegenden Theiles des geltenden Rechtes entspreche es, daß der Retrahent dem Dritten das dem Verkäufer auf Grund des Kaufvertrags Gezahlte ersetze. Es bestehe kein Grund die Wirkungen des dinglichen Vorkaufsrechts über das bestehende Recht hinaus noch zu verschärfen; die von der Minderheit gegen die Zulassung des dinglichen Vorkaufsrechts erhobenen Bedenken würden sonst erheblich an Gewicht gewinnen. Dem Einwande, daß sich die Rechtslage des Vorkaufsberechtigten insbesondere durch die Entziehung der Möglichkeit, dem Kaufgelde gegenüber mit einer Forderung an den Vorkaufspflichtigen zu kompensiren, erheblich verschlechtern könne, sei kein all zu großes Gewicht beizulegen; für die Gestaltung des Inhalts des dinglichen Vorkaufsrechts seien solche zufälligen Momente nicht maßgebend, der Vorkaufsberechtigte habe nach dem Inhalte des dinglichen

Vorkaufsrechts an sich keinen Anspruch darauf, den Kaufpreis gerade durch Aufrechnung zu tilgen. Zum Schutze des Dritten sei diesem in Ergänzung des Entw. die Befugniß zu gewähren, die dem Vorkaufsberechtigten geschuldeten Leistungen solange zu verweigern, bis ihm der Kaufpreis, soweit er berichtigt ist, erstattet werde.

262. (C. 4813 bis 4834.)

Erstattung
des Kauf-
preises.

I. Die Komm. erledigte zunächst noch einige Anträge zu §. 957. Nach dem auf C. 758 gefaßten Beschlusse soll der Käufer des mit dem Vorkaufsrechte belasteten Grundstücks, welchem vom Vorkaufspflichtigen das Eigenthum übertragen ist, berechtigt sein, die Bewilligung zur Eintragung des Erwerbes des Vorkaufsberechtigten und die Herausgabe des Besitzes solange zu verweigern, bis ihm der Kaufpreis, soweit er berichtigt ist, erstattet wird. Die noch zu erledigenden Anträge betrafen die Frage, ob dem Käufer neben der durch den früheren Beschluß anerkannten Einrede auch ein selbständiger Anspruch auf Erstattung des von ihm bezahlten Kaufpreises gegen den Vorkaufsberechtigten gegeben werden solle. Es kamen in Betracht:

1. der Abs. 2 des Antrags 1 auf C. 758 sowie der Antrag:
2. dem §. 957 statt des Abs. 2 des Antrags 1 folgenden Zusatz zu geben:
Hat der Vorkaufsberechtigte (auf Grund des Vorkaufsrechts) das Eigenthum an dem Grundstück erlangt, so kann der bisherige Eigentümer von ihm gegen die Herausgabe des Grundstücks den Ersatz des (von dem Käufer) berichtigten Kaufpreises verlangen.

Der Antrag 2 wurde angenommen, womit der Antrag 1 erledigt war. Man hatte erwogen:

Die Billigkeit erfordere, daß dem Käufer dem Vorkaufsberechtigten gegenüber nicht nur das in der Einrede liegende indirekte Zwangsmittel zur Wiedererlangung des von ihm bezahlten Kaufpreises gegeben werde, sondern unter gewissen Voraussetzungen auch ein unmittelbares Angriffsmittel; in diesem Grundgedanken stimmten die Anträge überein. Der Antrag 1 wolle dem Käufer dieselben Rechte geben, welche der Besitzer einer Sache dem Eigentümer gegenüber wegen Verwendungen gemäß den §§. 938, 938a haben solle. Indessen biete die entsprechende Anwendung dieser Vorschriften auf das hier fragliche Verhältniß Schwierigkeiten und führe zu unangemessenen Ergebnissen. Nach §. 938 Abs. 1 Satz 1 solle der Besitzer den Anspruch auf Ersatz von Verwendungen geltend machen können, wenn der Eigentümer die Sache wiedererlangt oder die Verwendungen genehmigt. Es sei mindestens zweifelhaft, wenn dies der Absicht des Antrags 1 auch nicht entsprechen würde, ob die entsprechende Anwendung dieser Vorschrift auf das Verhältniß des Käufers zum Vorkaufsberechtigten nicht dazu führen würde, in der Ausübung des Vorkaufsrechts stets eine Genehmigung der Zahlung des Kaufpreises zu finden, dem Käufer also einen von der Herausgabe des Grundstücks unabhängigen Erstattungsanspruch zuzuerkennen. Nicht passend sei auch für das vorliegende Verhältniß die im §. 938 Abs. 2 bestimmte kurze Ausschußfrist sowie die Vorschrift des §. 938a. Es verdiene daher den Vorzug, die hier in Rede stehende