



Dingliche Rechte an Grundstücken im Duisburger Innenhafen

Bearbeitung: Dr. Martha Leibrandt

Datum: 21. April 2015

Die Gutachten des Parlamentarischen Beratungs- und Gutachterdienstes des Landtags Nordrhein-Westfalen sind urheberrechtlich geschützt. Die weitere Verarbeitung, Verbreitung oder Veröffentlichung - auch auszugsweise - ist nur unter Angabe der Quelle zulässig. Jede Form der kommerziellen Nutzung ist untersagt.

Inhaltsverzeichnis

A.	GUTACHTENAUFTRAG.....	4
B.	GUTACHTEN	5
I.	INHALT DER GRUNDBÜCHER UND GRUNDAKTEN	5
1.	<i>Flurstücke 18, 98, 20.....</i>	5
2.	<i>Flurstücke 19, 21.....</i>	5
II.	RECHTLICHE BEDEUTUNG DER INHALTE VON GRUNDBÜCHERN UND GRUNDAKTEN.....	5
1.	<i>Zivilrechtliche Vorkaufsrechte</i>	6
2.	<i>Gesetzliche Vorkaufsrechte</i>	8
3.	<i>Wiederkaufsrechte</i>	10
4.	<i>Erbbaurechte.....</i>	12
III.	GESAMTERGEBNIS	13
C.	LITERATURVERZEICHNIS	14

A. Gutachtenauftrag

Mit Schreiben vom 18. November 2014 hat der Parlamentarische Untersuchungsausschuss I (PUA I) den Parlamentarischen Beratungs- und Gutachterdienst mit der Erstellung eines Rechtsgutachtens beauftragt.

Der PUA I beschäftigt sich mit der Untersuchung von Missständen bei der Arbeit des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (BLB NRW). U.a. soll hinsichtlich des Neubaus des Landesarchivs in Duisburg geklärt werden, inwieweit solche Missstände auf rechtswidriges Verhalten Einzelner, fehlerhaftes Management, fehlende politische oder anderweitige Kontrolle oder strukturelle Defizite zurückzuführen sind.

Der Gutachtenauftrag bezieht sich konkret auf den Erwerb der Grundstücke an der Schifferstraße im Duisburger Innenhafen, auf denen das Landesarchiv errichtet wurde. Im Jahr 2007 erwarb eine Investorin die insgesamt fünf Grundstücke, um darauf das Projekt Landesarchiv NRW zu entwickeln. Es handelte sich dabei um die folgenden Grundstücke, die sämtlich in der Gemarkung Duisburg I, Flur 17 liegen:

1. Flurstück-Nr. 18 – Grundbuchblatt 4430 - Schifferstraße 30/32
2. Flurstück-Nr. 98 – Grundbuchblatt 4430 - Schwabenstraße
3. Flurstück-Nr. 20 – Grundbuchblatt 2835 - Schifferstraße 36/38
4. Flurstück-Nr. 21 – Grundbuchblatt 2833 - Schifferstraße
5. Flurstück-Nr. 19 – Grundbuchblatt 2834 - Schifferstraße

Die Stadt Duisburg beabsichtigte zu diesem Zeitpunkt ebenfalls die noch nicht in ihrem Eigentum stehenden Flächen (Flurstücke 18, 98, 20) zu erwerben, um sie später dem BLB NRW zur Errichtung des Landesarchivs am Duisburger Innenhafen zur Verfügung zu stellen. Im Laufe der bisher durchgeführten Beweisaufnahme im PUA I sind unterschiedliche Rechtsauffassungen zu dem Bestehen oder Nichtbestehen der im Grundbuch an den Flächen eingetragenen dinglichen Rechte vertreten worden.

Das Gutachten soll unter Beiziehung der Grundbücher und Grundakten die Frage klären, ob die Stadt Duisburg zum Zeitpunkt des Erwerbs der für die Entwicklung des Projekts Landesarchiv benötigten Flächen durch die Investorin im Jahr 2007 auf diese Grundstücke hätte zugreifen können, um sie einem Dritten, der BLB NRW, für die Durchführung des Projekts Landesarchiv zur Verfügung zu stellen.

B. Gutachten

Zur Beantwortung der zugrundeliegenden Fragen ist zunächst der Inhalt der Grundbücher und Grundakten zu klären. Aufgrund dessen ist im Folgenden die rechtliche Tragweite der Eintragungen darzulegen.

I. Inhalt der Grundbücher und Grundakten

1. Flurstücke 18, 98, 20

Die Flurstücke 18, 98 und 20 standen ursprünglich im Eigentum der Rheinisch-Westfälischen Speditions-Gesellschaft.

Am 21. Juli 1953 wurde für die Duisburg-Ruhrorter-Häfen AG ein Vorkaufsrecht bezüglich des Flurstücks 98 bewilligt und am 2. Juni 1954 in das Grundbuch eingetragen. Für das Flurstück 20 wurde ein solches Vorkaufsrecht am 13. August 1953 in das Grundbuch eingetragen.

Hinsichtlich des Flurstücks 18 wurde mit Kaufvertrag vom 23. Februar 1888 und vom 28. September 1888 ein Wiederkaufsrecht ebenfalls für die Duisburg-Ruhrorter-Häfen AG begründet.

Mit Datum vom 29. Juni 2007 ist für die Investorin an den Flurstücken eine Auflassungsvormerkung in die Grundbücher eingetragen worden. Nach Angaben der Grundbücher (Blatt 23460, Abteilung I) gilt die Investorin seit diesem Datum auch als Eigentümerin.

Mit Auflassung vom 8. August 2008 sind die Flurstücke im Folgenden auf das Land NRW (Bau- und Liegenschaftsbetrieb) übereignet worden.

2. Flurstücke 19, 21

Ursprünglich ist die Duisburg-Ruhrorter Häfen AG als Eigentümerin für die Flurstücke 19 und 21 eingetragen gewesen. Seit dem 9. September 1996 ist die Stadt Duisburg selbst als Eigentümerin der Flurstücke vermerkt. Beide Flurstücke waren ab dem 1. Januar 1953 zunächst mit einem Erbbaurecht zugunsten der Rheinisch-Westfälischen-Speditionsgesellschaft für 50 Jahre belastet. Am 16. August und 2. Oktober 1985 wurde das Erbbaurecht bis zum 31. Dezember 2016 verlängert.

Mit Einigung zwischen der Rheinisch-Westfälischen-Speditionsgesellschaft und der Investorin vom 29. Juni 2007 bestand eine Erbbauberechtigungsvormerkung für die Investorin. Mit diesem Datum ist die Investorin als Erbbauberechtigte im Grundbuch eingetragen.

Durch Auflassung vom 8. August 2008 sind die Flurstücke auf das Land NRW (Bau- und Liegenschaftsbetrieb) übereignet worden.

II. Rechtliche Bedeutung der Inhalte von Grundbüchern und Grundakten

Die in Frage stehenden Flurstücke sind, wie soeben dargelegt, mit unterschiedlichen Rechten belastet. Dabei handelt es sich um Vorkaufs-, Wiederkaufs- und Erbbaurechte. Der Inhalt dieser Rechte und deren Tragweite sind daher zunächst zu klären. Anschließend sind die Handlungsmöglichkeiten der Stadt Duisburg im Wege des Projekts Landesarchiv NRW in Anbetracht der vorliegenden Rechtslage zu erfassen. Maßgeblicher Zeitpunkt ist dabei stets der Zeitpunkt, zu dem die Investorin die betreffenden Grundstücke erwarb, also Juni 2007.

1. Zivilrechtliche Vorkaufsrechte

Das zivilrechtliche Vorkaufsrecht ist sowohl im schuldrechtlichen als auch im sachenrechtlichen Abschnitt des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt. Der Inhalt eines Vorkaufsrechts lässt sich insbesondere durch § 1094 Abs. 1 BGB am einfachsten erfassen. Darin heißt es:

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, dem Eigentümer gegenüber zum Vorkauf berechtigt ist.

Das dingliche Vorkaufsrecht stellt ein vermögenswertes Rechtsgut i.S.d. verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz dar.¹ Ein Vorkaufsrecht ermöglicht dem Berechtigten anstelle des Dritten, der mit dem Eigentümer einen Kaufvertrag abgeschlossen hat, den Kaufgegenstand zu erwerben. Mit Ausübung des Vorkaufsrechts kommt zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Verpflichteten ein Kaufvertrag mit dem Inhalt zustande, der für das Geschäft mit dem Dritten vorgesehen war.² Ist der Kaufgegenstand ein Grundstück, so kann das Vorkaufsrecht einerseits vertraglich vereinbart (schuldrechtliches Vorkaufsrecht) oder, wie vorliegend geschehen, zulasten des Grundstücks bestellt und im Grundbuch eingetragen werden (dingliches Vorkaufsrecht).

Das dingliche Vorkaufsrecht ist eine Grundstücksbelastung, kraft deren der Eigentümer des belasteten Grundstücks zum Verkauf an den Berechtigten verpflichtet ist, wenn:

- er über das Grundstück mit einem Dritten einen rechtswirksamen Kaufvertrag geschlossen hat,
- der Vorkaufsberechtigte vom Eigentümer durch Übermittlung einer Vertragsausfertigung von dem Inhalt des Kaufs mit dem Dritten unverzüglich informiert wurde und
- der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht fristgemäß gegenüber dem Vorkaufsrechtsverpflichteten ausübt.³

Das Vorkaufsrecht an einem Grundstück kann nur ausgeübt werden, wenn der Eigentümer mit einem Dritten einen wirksamen, also einen notariell beurkundeten, Grundstückskaufvertrag abschließt. Für den Vorkaufsfall verweist § 1098 Abs. 1 BGB auf die Vorschriften zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht (§§ 463 ff. BGB). Nach § 469 Abs. 1 BGB kommt dem Verpflichteten gegenüber dem Vorkaufsberechtigten die Pflicht zu, diesem den vollständigen und richtigen Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrages unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung durch den Verpflichteten wird durch eine solche des Dritterwerbers ersetzt (§ 469 Abs. 1 S. 2 BGB). Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt gesetzlich zwei Monate, sie kann vertraglich verkürzt oder verlängert werden⁴ (§ 469 Abs. 2 S. 2 BGB). Die Frist beginnt mit dem

¹ Westermann, in: Münchener Kommentar, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, § 1094 Rn. 14.

² Schermaier, in: Staudinger, BGB, Kommentar, Einl. zu §§ 1094 ff. Rn. 1; Lücke, Sachenrecht, Rn. 452.

³ Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, Rn. 1410 ff.

⁴ Eine besondere Frist sah das Vorkaufsrecht in den vorliegenden konkreten Fällen nicht vor. Es gilt die gesetzliche Frist von 2 Monaten.

Tage an zu laufen, an dem der Vorkaufsberechtigte die Mitteilung des Verpflichteten (oder des Dritterwerbers) erhalten hat. Die Frist ist eine Ausschlussfrist.⁵ Nach erfolglosem Ablauf von Ausschlussfristen erlöschen Rechte, auch wenn das Recht eigentlich entstanden ist.⁶ Die frist- und formgerechte Erfüllung der Mitteilungspflicht des Verpflichteten versetzt den Vorkaufsberechtigten in die Lage, über die Ausübung seines Rechtes zu entscheiden. Mit Ausübung des Vorkaufsrechts innerhalb dieser Frist durch einseitige empfangsbedürftige Erklärung gegenüber dem Verpflichteten kommt zwischen Berechtigtem und Verpflichtetem ein Kaufvertrag zustande, dessen Inhalt dem Vertrag mit dem Dritten entspricht (§ 464 Abs. 2 BGB).

Das dingliche Vorkaufsrecht schützt den infolge seiner Ausübung entstehenden kaufvertraglichen Übereignungsanspruch vor Zwischenverfügungen des Eigentümers. Es wirkt gegenüber Dritten wie eine Vormerkung, so dass alle Verfügungen, die nach der Ausübung bzw. Entstehung des Vorkaufsrechts erfolgen und den Eigentumserwerb des Berechtigten beeinträchtigen, diesem gegenüber relativ unwirksam sind (§§ 1098 Abs. 2, 883 Abs. 2 BGB). Dies gilt beispielsweise für das zwischen Eigentümer und einem Dritten vorgenommene Erfüllungsgeschäft.⁷ Das Vorkaufsrecht führt also zu einer Beschränkung der Verfügungsmöglichkeiten des Eigentümers, der bei der späteren Veräußerung die Person des Erwerbers nicht mehr frei wählen kann. Durch das Vorkaufsrecht kann daher u.a. der Erwerb durch einen Dritten verhindert werden.⁸

Vorkaufsrechte sind für die Flurstücke 98 und 20 zugunsten der Duisburg-Ruhrorter-Häfen AG in den Grundbüchern eingetragen. Die in den Grundbüchern eingetragene „Duisburg-Ruhrorter-Häfen AG“ wurde 1926 gegründet und gehörte zu zwei Dritteln dem Staat Preußen und zu einem Drittel der Stadt Duisburg. Als Konsequenz aus der Neuausrichtung der Unternehmensstrategie firmiert die Hafengesellschaft seit 2000 unter dem neuen Namen „Duisburger Hafen AG“. Am Grundkapital der Gesellschaft sind zu zwei Dritteln das Land Nordrhein-Westfalen und zu einem Drittel die Stadt Duisburg beteiligt.

Diese eingetragenen Vorkaufsrechte hätten es der Duisburger Hafen AG im Jahr 2007 grundsätzlich ermöglicht, die Grundstücke anstelle der Investorin zu erwerben. Diese hatte mit der Eigentümerin, der Rheinisch-Westfälischen Speditionsgesellschaft, am 29. Juni 2007 einen wirksamen Kaufvertrag über die Grundstücke abgeschlossen. Das Vorkaufsrecht der Duisburger Hafen AG verpflichtete die Rheinisch-Westfälische Speditionsgesellschaft, die vorkaufsberechtigte Hafen AG über den geschlossenen Grundstückskaufvertrag zu informieren und eine entsprechende Zustimmung der Stadt Duisburg einzuholen. Der Kaufvertrag wies ausdrücklich darauf hin, dass diese Zustimmung für die Wirksamkeit des Vertrages erforderlich ist.⁹ Der Kaufvertrag weist in § 16 aus, dass Abschriften des Kaufvertrags u.a. die Stadt Duisburg und die Duisburg Ruhrorter-Häfen AG erhalten sollen. Dass die Hafen AG zugestimmt hat, geht aus der Eintragung der Investorin als Eigentümerin in den

⁵ Weidenkaff, in: Palandt, BGB, § 469 Rn. 3.

⁶ Ellenberger, in: Palandt, BGB, Vor § 193 Rn. 13.

⁷ Lücke, Sachenrecht, Rn. 452.

⁸ Lücke, Sachenrecht, Rn. 453.

⁹ Siehe nur § 14 Nr. 1 des Kaufvertrags vom 29. Juni 2007.

Grundbüchern hervor. Ohne Zustimmung würde eine solche Eintragung nicht vorgenommen werden. Die Duisburger Hafen AG hat ihr Vorkaufsrecht nach Aktenlage damit nicht ausgeübt. Das Vorkaufsrecht an den Flurstücken 98 und 20 ist nach Ablauf der Frist folglich untergegangen.

2. Gesetzliche Vorkaufsrechte

Hinsichtlich gesetzlicher Vorkaufsrechte ist vorliegend insbesondere das gemeindliche Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen. Das gemeindliche Vorkaufsrecht gilt als eines der städtebaurechtlichen Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung. Die Vorkaufsrechte können in doppelter Hinsicht Sicherungsfunktionen erfüllen. Sie können Störungen oder Beeinträchtigungen abwehren, die der Bauleitplanung und anderen Maßnahmen drohen, weil geplante Grundstücksverkäufe nicht mit ihren Zielen in Einklang stehen. Neben die Abwehrfunktion tritt – vermittelt durch den kommunalen Grunderwerb – eine positive, die städtebauliche Maßnahme fördernde Funktion. Indem die Gemeinde als Folge der Ausübung des Vorkaufsrechts Grundeigentum in dem Gebiet erwirbt, wird es ihr selbst möglich, unmittelbar auf die Verwirklichung der von ihr festgelegten städtebaulichen Aufgaben im Gebiet Einfluss zu nehmen.¹⁰

In den §§ 24 und 25 BauGB sind die Vorkaufstatbestände und die materiellen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts geregelt. Das BauGB unterscheidet zwischen dem allgemeinen (§ 24 BauGB) und dem besonderen (§ 25 BauGB) Vorkaufsrecht. Anders als in den Fällen der besonderen Vorkaufsrechte bedarf es bei den allgemeinen Vorkaufsrechten keiner speziellen Satzung. Die Vorkaufsrechte stehen der Gemeinde vielmehr unmittelbar kraft Gesetzes unter der Voraussetzung zu, dass eine rechtsgültige Gebietsausweisung im Sinne des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 7 BauGB vorliegt. Die Vorschrift trägt folgenden Wortlaut:

Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

- 1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 festgesetzt ist,*
- 2. in einem Umlegungsgebiet,*
- 3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebauliche Entwicklungsbereich,*
- 4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,*
- 5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,*
- 6. in Gebieten, die nach §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie*
- 7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.*

¹⁰ Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, § 24 Rn. 1.

Hinsichtlich des Verfahrens ist zum wirksamen Abschluss eines Grundstückskaufvertrages zu beachten, dass eine Erklärung von der Gemeinde über das Bestehen und die Ausübung des Vorkaufsrechtes (bzw. auf dessen Verzicht) erforderlich ist. Die Gemeinde wird, wenn sie das Vorkaufsrecht nicht ausübt, eine sogenannte Vorkaufsrechtsverzichtserklärung (Negativattest) abgeben, die durch den beurkundenden Notar bei der Gemeinde beantragt wird. Grundbuchämter dürfen Grundstückskaufverträge nur im Grundbuch eintragen, wenn das so genannte Negativattest vorliegt (vgl. § 28 Abs. 1 BauGB).

Das Bestehen eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes ist vorliegend hinsichtlich der Flurstücke 98 und 20 zu untersuchen. Dabei ist zu prüfen, ob eines der Flurstücke in einem der Gebiete gelegen ist, die von § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 7 BauGB erwähnt werden. In diesem Fall würde ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Stadt Duisburg an den Flurstücken 98 und 20 bestehen. Um festzustellen, ob die Flurstücke, in einem der einschlägigen Gebiete gelegen sind, sind Informationen der Stadt Duisburg heranzuziehen, da diese die Gebietsarten nach § 24 BauGB für das Gebiet der Stadt Duisburg bestimmt.

Aus den Grundakten geht hervor, dass der für den Grundstückskauf zwischen der Investorin und der Rheinisch-Westfälischen Speditionsgesellschaft tätige Notar einen Antrag auf Erteilung der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung gestellt hat.¹¹ Das Amt für Baurecht und Bauberatung der Stadt Duisburg, Abteilung Bodenordnung und Erschließung, ist dem Antrag mit Schreiben vom 1. August 2007¹² nachgekommen. Darin bestätigt die Stadt Duisburg, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB für die dem Grundstückskaufvertrag zugrunde liegenden Grundstücke nicht bestehe. In dem Schreiben wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Grundstück um kein Sanierungsgebiet und kein Umlegungsgebiet handelt.

Mit dem Schreiben hat die Stadt ausdrücklich auf die Gebietsarten nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB Bezug genommen und diese für die Grundstücke ausgeschlossen. Die anderen Gebiete fanden in dem Schreiben jedoch keine Erwähnung. Bei nachträglicher Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt Duisburg wurde erklärt, dass bei Negativattesten der Stadt Duisburg grundsätzlich nur eine Aussage dazu getroffen wird, ob ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht oder nicht, ohne diese Aussage eingehender zu begründen. In einem Negativattest wie dem vorliegenden wird damit konkludent ausgeschlossen, dass eines der ansonsten in § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB erwähnten Baugebiete vorliegt, die ein Vorkaufsrecht begründen würden.¹³

Folglich ist festzuhalten, dass der Stadt Duisburg ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB nicht zukam. Ein solches hätte die Stadt Duisburg gegen den Verkauf der Grundstücke an die Investorin mithin nicht einwenden können.

¹¹ § 3 Nr. 4 des notariellen Kaufvertrages macht die Fälligkeit des Kaufpreises u.a. vom Vorliegen einer entsprechenden Bescheinigung der Stadt Duisburg, über das Nichtvorliegen eines Vorkaufsrechtes nach BauGB, abhängig. § 11 Nr. 1 f. beinhaltet einen Hinweis des Notars, dass eine Verzichtserklärung der Stadt Duisburg eingeholt werden muss. § 16 des notariellen Kaufvertrages weist schließlich explizit darauf hin, dass eine Abschrift des Vertrags an die Stadt Duisburg hinsichtlich des gesetzlichen Vorkaufsrechtes zu versenden ist.

¹² Aktenzeichen der Stadt Duisburg: 62-21 E 960/07.

¹³ Auskunft des Amtes für Baurecht und Bauberatung der Stadt Duisburg - Sachbereichsleiterin Wagner, Sachbearbeiter Echtenbruck, Telefonat vom 19.02.2015.

Ein Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB, insbesondere nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, ist ebenfalls nicht gegeben. Die Voraussetzung dieses Vorkaufsrechts ist – anders als bei § 24 – eine Satzung, die speziell zur Begründung des Vorkaufsrechts erlassen wird. Das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient als Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs.¹⁴ Die Vorschrift lautet wie folgt:

Die Gemeinde kann in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Das Gesetz stellt den Erlass von Satzungen nach § 25 in das Ermessen der Gemeinde. Sie kann von der Ermächtigung Gebrauch machen, wenn eine Vorkaufssatzung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist, um die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zu sichern. Das Vorkaufsrecht ist nicht zur Erleichterung des allgemeinen Grunderwerbs der Gemeinde eingeräumt, sondern unmittelbar an städtebauliche Ziele und damit an konkrete Maßnahmen gebunden. Zudem ist dem Vorkaufsrecht die Notwendigkeit eines Sicherungsbedürfnisses immanent, ohne dessen Vorliegen das öffentliche Interesse am Erlass der Satzung verneint werden müsste.¹⁵

Im vorliegenden Fall ist bereits fraglich, ob bei einer Einzelmaßnahme, also dem Bau des Landesarchivs NRW im Duisburger Innenhafen, der sich über lediglich 5 Flurstücke erstreckt, von einer städtebaulichen Maßnahme gesprochen werden kann. Die Maßnahme erfüllt keine städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsaufgaben. Zudem ist das Sicherungsbedürfnis fraglich, da noch im Juni 2007 zivilrechtliche Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte an den drei Flurstücken bestanden, die nicht im Eigentum der Stadt Duisburg waren. Zwei weitere Flurstücke standen im Eigentum der Stadt Duisburg. Es bestand folglich eine günstige rechtliche Ausgangslage, die die Sicherung der Grundstücke durch Erlass einer Satzung nicht notwendig machte. Insoweit kann von einem Vorkaufsrecht der Stadt Duisburg nach § 25 BauGB nicht ausgegangen werden.

Gesetzliche Vorkaufsrechte sind demnach nicht gegeben.

3. Wiederkaufsrechte

Ein dingliches Wiederkaufsrecht besteht nach den Regelungen des BGB nicht. Ein solches regelt derzeit das sogenannte Reichssiedlungsgesetz in den §§ 20 und 21. Das Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. August 2009, BGBl. I S. 2355, 2386) sieht zur Erleichterung der landwirtschaftlichen Landbeschaffung und Ansiedlung die Bildung gemeinnütziger Siedlungsunternehmen vor, die mittels gesetzlicher Vorkaufsrechte, hilfsweise auch durch Enteignung, Land zu Siedlungszwecken erwerben und weitergeben. Vorliegend geht das Wiederkaufsrecht, mit dem das Flurstück 18 belastet ist, auf einen Kaufvertrag von 1888 zurück, so dass die Regelungen des Reichssiedlungsgesetzes von 1919 keine Anwendung finden

¹⁴ Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB Kommentar, § 25 Rn. 1.

¹⁵ Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB Kommentar, § 25 Rn. 21.

können. Für die rechtlichen Wirkungen des Wiederkaufsrechts sind daher allein die vertraglichen Regelungen erheblich.

Im Grundsatz kommen Wiederkaufsrechten folgende rechtliche Wirkungen zu: Durch ein Wiederkaufsrecht verpflichtet sich der ursprüngliche Käufer gegenüber dem ursprünglichen Verkäufer, den Kaufgegenstand an diesen gegen Zahlung eines Wiederkaufspreises wieder zurück zu übereignen. Die Wiederkaufsvereinbarung dient dem Verkäufer als Sicherung. Ist ein Wiederkaufsrecht im Grundbuch eingetragen, so ist es ein dem Grundbuchrecht unterliegendes Recht mit der dinglichen Wirkung einer Vormerkung. Das heißt, wie bereits zum zivilrechtlichen Vorkaufsrecht erläutert, dass das Wiederkaufsrecht den kaufvertraglichen Übereignungsanspruch vor Zwischenverfügungen des Eigentümers schützt. Alle Verfügungen, die nach der Ausübung bzw. Entstehung des Wiederkaufsrechts erfolgen und den Eigentumserwerb des Berechtigten beeinträchtigen, sind diesem gegenüber relativ unwirksam. Die Ausübung des Wiederkaufsrechts erfolgt durch einseitige formlose Erklärung (vgl. § 456 BGB). Die Frist zur Ausübung des Wiederkaufsrechts beginnt erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Käufer als Grundstückseigentümer eingetragen ist.

Das hier relevante Wiederkaufsrecht geht auf § 4 eines Kaufvertrages vom 23. Februar und 28. September 1888 zurück. Darin behielt sich der damalige Rhein-Ruhr-Kanal Aktien-Verein Duisburg¹⁶ oder dessen Rechtsnachfolger ein Wiederkaufsrecht für folgende zwei Fälle vor:

1. Für den Fall, dass er das Grundstück zu Hafen-, Eisenbahn- oder sonstigen Verkehrszwecken brauchen sollte;
2. Für den Fall, dass von dem gesamten Kaufobjekt, das ein einheitlicher industrieller Komplex bleiben soll, ohne Zustimmung des Aktienvereins Stücke abgetrennt oder an andere Personen veräußert oder übertragen werden soll.

Vorliegend kann davon ausgegangen werden, dass durch den Verkauf des Flurstücks 18 von der Rheinisch-Westfälischen Speditions-Gesellschaft an die Investorin der erste Wiederkaufsfall eingetreten ist. Zu diesem Zeitpunkt waren der Stadt Duisburg Planungen zum Projekt des Landesarchivs im Duisburger Innenhafen bekannt. Da der Duisburger Innenhafen mittlerweile nicht mehr zu originären (Hafen-) Verkehrszwecken sondern als Route der Industriekultur genutzt wird, hätte für die Stadt Duisburg die Möglichkeit bestanden, von dem Wiederkaufsrecht Gebrauch zu machen, um das Flurstück den aktuellen Zwecken zuführen zu können.

Wie bereits zum Vorkaufsrecht dargelegt, verpflichtet auch das Wiederkaufsrecht zu entsprechenden Informations- und Zustimmungshandlungen der beteiligten Parteien. Entsprechende Hinweise sind im Kaufvertrag vom 29. Juni 2007 gemacht worden. Dass die Hafen AG dem Verkauf zugestimmt hat, geht aus der Eintragung der Investorin als Eigentümerin in den Grundbüchern hervor. Ohne Zustimmung würde eine solche Eintragung nicht vorgenommen werden. Die Duisburger Hafen AG hat ihr Wiederkaufsrecht nach Aktenlage damit nicht ausgeübt. Das Wiederkaufsrecht am Flurstück 18 ist folglich untergegangen.

¹⁶ Dieser wurde 1926 in die Duisburg-Ruhrorter Häfen Aktiengesellschaft umgewandelt.

4. **Erbbaurechte**

Das Erbbaurecht wird in § 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) legal definiert. Danach kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Das Erbbaurecht verschafft damit kein Eigentum am Grundstück, aber eine dem Eigentum ähnliche Rechtsposition. Es ermöglicht die (getrennte) Bebauung des Grundstücks ohne das Eigentum an dem Grundstück zu erlangen. Das Erbbaurecht ist befristet. Mit dem Ende des Erbbaurechts gelangt das errichtete Bauwerk in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Dieser muss dafür eine Entschädigung zahlen (§ 27 ErbbauRG). Der Sinn des Erbbaurechts liegt grundsätzlich darin, finanzielle Erleichterungen für die Errichtung von Bauwerken zu schaffen. Der Erbbaurechtseinhaber muss nicht die Erstehungskosten für das Grundstück aufbringen. Stattdessen schuldet der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer den sogenannten Erbbauzins (§ 9a ErbbauRG).¹⁷

Das ErbbauRG enthält über § 1 ErbbauRG hinaus keine weiteren gesetzlichen Inhaltsregelungen für ein Erbbaurecht. Die §§ 2 ff. ErbbauRG geben den Beteiligten die Möglichkeit, weitere Rechte und Pflichten vertraglich mit dinglicher Wirkung als Inhalt des Erbbaurechts zu vereinbaren. Nach § 5 Abs. 1 ErbbauRG kann als Inhalt des Erbbaurechts geregelt werden, dass der Erbbauberechtigte zur Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Gemäß § 6 Abs. 1 ErbbauRG ist die Verfügung des Erbbauberechtigten über das Erbbaurecht und der Vertrag, durch den er sich zu einer solchen Verfügung verpflichtet, unwirksam, solange nicht der Grundstückseigentümer die erforderliche Zustimmung erteilt. Das Fehlen der Zustimmung des Grundstückseigentümers hat eine absolute, gegen jeden Dritten wirkende (schwebende) Unwirksamkeit der Verfügung des Erbbauberechtigten und der betreffenden schuldrechtlichen Vereinbarung zur Folge.¹⁸ Gleichzeitig gibt § 6 Abs. 2 ErbbauRG vor, dass das Zuwiderhandeln gegen die Vorgaben nach § 5 Abs. 1 ErbbauRG nicht die Folgen eines Heimfallanspruchs nach sich ziehen. Heimfall bedeutet die Rückübertragung eines Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Erbbauvertrages. Zweck dieser Verfügungsbeschränkung ist es, dem Grundstückseigentümer Einfluss auf die Wahl des Nachfolgers des Erbbauberechtigten zu geben.¹⁹

Erbbaurechte sind für die Flurstücke 19 und 21 eingetragen. Diese wurden wirksam je mit Verträgen vom 31. Januar 1953 für die Rheinisch-Westfälische Speditions-Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2016 eingeräumt. Der Vertrag sah jeweils in § 12 eine Zustimmungsregelung vor, nach der die Erbbauberechtigte das Erbbaurecht nur mit vorheriger, schriftlicher Zustimmung der Eigentümer veräußern oder belasten durfte.²⁰

¹⁷ Lücke, Sachenrecht, Rn. 147 f.

¹⁸ Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, Rn. 1785

¹⁹ Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, Rn. 1774.

²⁰ Auf dieses Zustimmungsrecht wurden die Vertragsparteien des Grundstückskaufvertrags vom 29. Juni 2007, die Rheinisch-Westfälische Speditions-Gesellschaft und die Investorin, in § 14 Nr. 1 explizit

Mit Kaufvertrag vom 29. Juni 2007 hat die Investorin die Erbbaurechte von der Rheinisch-Westfälischen Speditions-Gesellschaft an den Flurstücken 19 und 21 erworben. Als Grundstückseigentümerin ist die Stadt Duisburg um Zustimmung zur Veräußerung gebeten worden. Diese ist mit Schreiben vom 28. November 2007²¹ erteilt und ins Grundbuch eingetragen worden. Damit wurde das Erbbaurecht wirksam an die Investorin veräußert. Die Investorin trat in die Rechtsposition der bisherigen Erbbauberechtigten. Das Erbbaurecht bestand auch für die Investorin somit bis Ende 2016.

Grundsätzlich hätte die Stadt Duisburg, als Eigentümerin der Grundstücke, die Möglichkeit gehabt, der Veräußerung des Erbbaurechts nicht zuzustimmen. Die Verfügung der Erbbauberechtigten über das Erbbaurecht und der Vertrag, durch den sie sich gegenüber der Investorin zu einer solchen Verfügung verpflichtet, wären unwirksam. Weiterhin würde der Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Duisburg und der Rheinisch-Westfälischen Speditions-Gesellschaft bis Ende 2016 bestehen. Gemäß § 6 Abs. 2 ErbbauRG wäre es im Wege der Veräußerung des Erbbaurechts an die Investorin und einer verweigerten Zustimmung nicht möglich gewesen, das Erbbaurecht vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Erbbauvertrages auf die Stadt Duisburg zurück zu übertragen.

Zur vorzeitigen Beendigung des Erbbaurechts wäre vielmehr eine förmliche Aufhebung erforderlich gewesen, die zwischen der Stadt Duisburg und der Speditionsgesellschaft - sicherlich gegen Entgelt – zu vereinbaren wäre.

III. Gesamtergebnis

Die Untersuchung aller Belastungen an den fünf Flurstücken kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Stadt Duisburg hat ein ihr an den Flurstücken 98 und 20 bestehendes Vorkaufsrecht nicht ausgeübt.

Die Stadt Duisburg hat ein ihr am Flurstück 18 bestehendes Wiederkaufsrecht nicht ausgeübt.

Die Flurstücke 19 und 21 standen noch im Juni 2007 im Eigentum der Stadt Duisburg und waren mit Erbbaurechten bis Ende 2016 zugunsten der Rheinisch-Westfälischen Speditions-Gesellschaft mbH belastet. Ohne zusätzliche rechtsgeschäftliche Einigung zwischen der Stadt Duisburg und der Speditions-Gesellschaft hätte das bis 2016 bestehende Erbbaurecht nicht vorher beendet werden können.

hingewiesen. Ohne die Zustimmung der Stadt Duisburg zur Veräußerung der Erbbaurechte drohe die Unwirksamkeit des Kaufvertrages.

²¹ Schreiben der IMD Duisburg (Immobilien-Management Duisburg, eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Duisburg, die alle immobilienpezifischen Dienstleistungen in einer Organisationseinheit zusammenfasst) vom 28.11.2007 an den Notar, Aktenzeichen der IMD: 439 843.

C. Literaturverzeichnis

Ernst, Werner/ Zinkahn, Willy/ Bielenberg, Walter Baugesetzbuch, Kommentar, Band I, München, Stand: 1995.

Lüke, Wolfgang Sachenrecht, München 2010.

Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, München 2015

Säcker, Franz Jürgen (Hrsg.)/ Rixecker, Roland (Hrsg.) Münchener Kommentar, Bürgerliches Gesetzbuch, Band 6, Kommentar, 5. Auflage, München 2009.

Schöner, Hartmut/ Stöber, Kurt Grundbuchrecht, 5. Auflage, München 2012.

Staudinger, Julius von Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, ErbbauRG, §§ 1018-1112, Berlin 2009.



Ergänzungen zum Gutachten des Parlamentarischen Beratungs- und Gutachterdiensts des Landtags Nordrhein-Westfalen „Dingliche Rechte an Grundstücken im Duisburger Innenhafen“ vom 21.04.2015

Bearbeitung: Yvonne Bach/Jessica Seelen

Datum: 9. Februar 2016

Dieses Gutachten hat der Parlamentarische Beratungs- und Gutachterdienst im Auftrag des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses I erstellt.

Die Gutachten des Parlamentarischen Beratungs- und Gutachterdienstes des Landtags Nordrhein-Westfalen sind urheberrechtlich geschützt. Die weitere Verarbeitung, Verbreitung oder Veröffentlichung - auch auszugsweise - ist nur unter Angabe der Quelle zulässig. Jede Form der kommerziellen Nutzung ist untersagt.

Inhaltsverzeichnis

A. GUTACHTENAUFTRAG	4
I. BESTEHEN EINES WIEDERKAUFSRECHTS	4
1. Inwieweit ist das Allgemeine Landrecht für die Preußischen Staaten vom 01.06.1794 – ALR - auf den vorliegenden Sachverhalt anwendbar?	4
2. Inwieweit ist das Wiederkaufsrecht nach bzw. entsprechend § 316 des 11. Titels des ALR untergegangen? Aus welchen Gründen soll das Wiederkaufsrecht aus § 4 Absatz 1 lit. a des Kaufvertrags einem Rechtsnachfolger des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins zustehen?	4
3. Aus welchen Gründen soll das Wiederkaufsrecht des § 4 Absatz 1 lit. a des Kaufvertrags über den Wortlaut hinaus auch für andere Zwecke als Hafenzwecke, Eisenbahnzwecke und sonstige Verkehrszwecke bestanden haben?	5
4. Inwieweit bestand aufgrund des Verkaufs ein Wiederkaufsrecht nach § 4 Absatz 1 lit. b des Kaufvertrags unter der Prämisse, dass durch die im Jahr 2007 vereinbarte Veräußerung von der Gesamtfläche des Flurstücks 18 nichts abgetrennt, veräußert oder übertragen werden sollte?...	5
II. DURCHSETZBARKEIT	5
1. Inwieweit sind die §§ 535 ff. des neunten Titels ALR auf den Sachverhalt anwendbar?	5
2. Ist vorliegend gemäß § 546 des neunten Titels ALR oder nach anderen Vorschriften Verjährung eingetreten?	5
3. Ist mit der Verjährung – anders als nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch – das Wiederkaufsrecht untergegangen?	5
B. GUTACHTEN	6
I. ZU FRAGE I.1:	6
II. ZU FRAGE I. 2:	8
III. ZU FRAGEN I. 3 UND I. 4:	10
IV. ZU FRAGE II.1:	11
V. ZU FRAGE II.2	11
VI. ZU FRAGE II.3	11
C. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	12
D. LITERATURVERZEICHNIS	13

A. Gutachtenauftrag

Die Vorsitzende des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses I hat den Parlamentarischen Beratungs- und Gutachterdienst des Landtags Nordrhein-Westfalen mit E-Mail vom 25. Juni 2015 um Stellungnahme zu ergänzenden Fragen zum Gutachten des Parlamentarischen Beratungs- und Gutachterdienstes des Landtags Nordrhein-Westfalen „Dingliche Rechte an Grundstücken im Duisburger Innenhafen“ vom 21.04.2015 gebeten, die sich seitens der Fraktionen von CDU und FDP ergeben haben. Von entscheidender Bedeutung seien das Bestehen eines Wiederkaufsrechts bezüglich des Flurstücks 18 und seine Durchsetzbarkeit.

Das hier relevante Wiederkaufsrecht geht auf § 4 eines Kaufvertrages vom 23.02/28.09.1888 zurück.

§ 4 Abs. 1 des Kaufvertrages hat den folgenden Wortlaut:

„Dem Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Verein steht ein Wiederkaufsrecht zu

- a) falls er das verkaufte Terrain nach seinem Ermessen ganz oder teilweise zu Hafenzwecken, Eisenbahnzwecken oder sonstigen Verkehrszwecken bedürfen sollte;
- b) wenn ohne Zustimmung des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins oder **seines Rechtsnachfolgers** von dem gesamten Kaufobjekt, welches ein einheitlicher industrieller Komplex sein und bleiben soll, Stücke abgetrennt oder an andere Personen veräußert werden möchten.“

Beantwortet werden sollen folgende ergänzenden Fragen:

I. Bestehen eines Wiederkaufsrechts

1. *Inwieweit ist das Allgemeine Landrecht für die Preußischen Staaten vom 01.06.1794 – ALR - auf den vorliegenden Sachverhalt anwendbar?*
2. *Inwieweit ist das Wiederkaufsrecht nach bzw. entsprechend § 316 des 11. Titels des ALR untergegangen? Aus welchen Gründen soll das Wiederkaufsrecht aus § 4 Absatz 1 lit. a des Kaufvertrags einem Rechtsnachfolger des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins zustehen?*

3. *Aus welchen Gründen soll das Wiederkaufsrecht des § 4 Absatz 1 lit. a des Kaufvertrags über den Wortlaut hinaus auch für andere Zwecke als Hafenzwecke, Eisenbahnzwecke und sonstige Verkehrszwecke bestanden haben?*
4. *Inwieweit bestand aufgrund des Verkaufs ein Wiederkaufsrecht nach § 4 Absatz 1 lit. b des Kaufvertrags unter der Prämisse, dass durch die im Jahr 2007 vereinbarte Veräußerung von der Gesamtfläche des Flurstücks 18 nichts abgetrennt, veräußert oder übertragen werden sollte?*

II. Durchsetzbarkeit

1. *Inwieweit sind die §§ 535 ff. des neunten Titels ALR auf den Sachverhalt anwendbar?*
2. *Ist vorliegend gemäß § 546 des neunten Titels ALR oder nach anderen Vorschriften Verjährung eingetreten?*
3. *Ist mit der Verjährung – anders als nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch – das Wiederkaufsrecht untergegangen?*

B. Gutachten

I. Zu Frage I.1:

Inwieweit ist das Allgemeine Landrecht für die Preußischen Staaten vom 01.06.1794 – ALR – auf den vorliegenden Sachverhalt anwendbar?

Zum hier fraglichen Zeitpunkt, also bei Abschluss des Kaufvertrags im Jahr 1888, galt in den weit überwiegenden Regionen des Landes das Allgemeine Landrecht für die Preußischen Staaten (ALR). In der Rheinprovinz war nach der Neuordnung des Wiener Kongresses im Jahr 1814 aufgrund einer Kabinettsordre des preußischen Königs von 1818 das französische Recht vorläufig beibehalten worden. Davon ausgenommen waren jedoch u.a. die ehemals rechtsrheinischen preußischen Länder.¹ Das preußische Landrecht galt daher in den Kreisen Rees, Essen und Duisburg der Rheinprovinz.² Mit Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum 1. Januar 1900 traten die privatrechtlichen Vorschriften der Landesgesetze außer Kraft, soweit nicht in dem Bürgerlichen Gesetzbuch oder in diesem Gesetz ein anderes bestimmt ist (Art. 55 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB)).

Das aufgrund des Kaufvertrags vom 23.02./28.09.1888 eingeräumte Wiederkaufsrecht wurde im Grundbuch eingetragen (Grundbuch von Duisburg, Blatt 4430 Gemarkung Duisburg I, Flur 17, Flurstück 18, Abteilung II lfd. Nr.1). Ob für die Wirkungen dieses vor Inkrafttreten des BGB entstandenen Rechts die früheren Vorschriften des ALR gelten oder ob sie nach neuem Recht zu beurteilen sind, ergibt sich aus dem EGBGB. Nach den Überleitungsvorschriften in Art. 180-197 EGBGB sind die Voraussetzungen für das Entstehen oder die Begründung dinglicher Rechte grundsätzlich nach den früheren Gesetzen zu beurteilen, soweit der dazu erforderliche Tatbestand vor dem Inkrafttreten des BGB verwirklicht wurde. Die Wirkungen alter dinglicher Rechte sind dagegen grundsätzlich nach dem neuen Recht zu beurteilen, weil das EGBGB in Art. 180, 181, 184 und in Art. 192 f Überleitungsvorschriften enthält. Für die Wirkungen alter dinglicher Rechte gelten die früheren Vorschriften nur, soweit keine Übergangsvorschrift besteht oder Übergangsvorschriften Ausnahmen enthalten. Knüpft das neue Recht an ein früher entstandenes Recht keine dinglichen Wirkungen mehr, ist das alte Recht mit dem Inkrafttreten des BGB erloschen. Gibt die Überleitungsvorschrift dem alten dinglichen Recht einen anderen Inhalt, so ist nur noch der neue Inhalt nach dem BGB maßgebend.³

Für das hier vorliegende Wiederkaufsrecht kommt die Übergangsvorschrift für die Grunddienstbarkeiten nach Art. 184 EGBGB in Betracht. Denn diese Vorschrift gilt für

¹ <http://www.rheinische-geschichte.lvr.de/epochen/ereignisse/1815bis1848/Seiten/home.aspx>

² Meyers Großes Konversationslexikon, Band 12 Leipzig 1908, S. 119, <http://www.zeno.org/Meyers-1905/A/Landrecht,+preu%C3%9Fisches>

³ Joseph Hönl/Ulrich Hönl in: Staudinger, Kommentar zum EGBGB, Vorbem. zu Art. Art. 180-197, Rn. 4

alle Rechte, mit denen eine (bewegliche oder unbewegliche) Sache am 1.1.1900 zu Recht belastet war. Unter Art. 184 EGBGB fallen auch solche Rechte, die in die geschlossene Zahl der Sachenrechte des BGB nicht aufgenommen worden sind und deren Begründung nach dem BGB deshalb nicht mehr zulässig wäre.⁴

Bei dem in das Grundbuch eingetragenen Wiederkaufsrecht aufgrund des Kaufvertrags vom 23.02./28.09.1888 handelt es sich um einen verdinglichten Anspruch aus einem Schuldverhältnis. Das Wiederkaufsrecht ist in §§ 296 ff. des 11. Titels ALR geregelt. Danach erlangte es Wirkung gegen Dritte, wenn es – wie hier der Fall - im Hypothekenbuch eingetragen war (§ 311 i.V.m. §§ 264, 265 ALR). Diese Wirksamkeit behielt das Wiederkaufsrecht auch nach dem Inkrafttreten des BGB. Art. 179 EGBGB bestimmt: *„Hat ein Anspruch aus einem Schuldverhältnis nach den bisherigen Gesetzen durch Eintragung in ein öffentliches Buch Wirksamkeit gegen Dritte erlangt, so behält er diese Wirksamkeit auch nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs“*. Die Regelung erhält schuldrechtlichen Ansprüchen die Wirkung gegenüber Dritten, die nach altem Recht begründet werden konnten. In Betracht kommen insbesondere schuldrechtliche Veräußerungsverbote sowie Ansprüche auf Erwerb unbeweglicher Sachen.⁵ Soweit solche Eintragungen in öffentlichen Büchern, insbesondere im Grundbuch noch bestehen, haben sie weiterhin (also über die Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs am 01.01.1900 hinaus) Wirksamkeit gegen Dritte, obwohl das BGB die „Verdinglichung“ schuldrechtlicher Ansprüche durch Eintragung in Register beseitigt hat.⁶

Alte dingliche Rechte, die am 1.1.1900 zu Recht bestanden haben, bleiben nach Art. 184 Satz 1 EGBGB grundsätzlich mit dem sich aus den bisherigen Gesetzen ergebenden Inhalt und Rang bestehen, es sei denn es greift eine der in Art. 184 Satz 1, 2. HS und Satz 2 EGBGB getroffenen Ausnahmen. Unter dem Inhalt der sich aus den früheren Vorschriften ergebenden Rechte ist die Gesamtheit der Befugnisse des Berechtigten gegenüber dem Eigentümer zu verstehen;⁷ dazu gehört auch die Übertragbarkeit oder Nichtübertragbarkeit. Die Übertragung selbst einschließlich die Form der Übertragung sowie die Belastung und die (rechtsgeschäftliche) Aufhebung des Rechts richten sich nach dem neuen Recht.⁸ Die aufrechterhaltenen Rechte erlöschen hingegen aus den in den früheren Rechten vorgesehenen Gründen, weil diese Erlöschensgründe zum Inhalt des jeweiligen Rechts gehören.

Art. 192 bis 195 EGBGB, auf die in Art. 184 Satz 1, 2.HS verwiesen wird, betreffen bestehende Pfandrechte und Grundschulden, Art. 184 Satz 2 EGBGB ordnet die Geltung bestimmter Vorschriften des BGB für das Erbbaurecht sowie für Grunddienstbarkeiten an. Das Wiederkaufsrecht fällt nicht unter eines dieser Rechte.

⁴ Joseph Höhle/Ulrich Höhle in: Staudinger, Kommentar zum EGBGB, Art. 184, Rn. 2

⁵ Säcker in: MüKo, Kommentar zum BGB, Band 11, Art. 179 Rn. 1

⁶ Joseph Höhle/Ulrich Höhle in: Staudinger, Kommentar zum EGBGB, Art. 179, Rn. 3

⁷ Joseph Höhle/Ulrich Höhle in: Staudinger, Kommentar zum EGBGB, Art. 184, Rn. 15, m.w.N.

⁸ Joseph Höhle/Ulrich Höhle in: Staudinger, Kommentar zum EGBGB, Art. 184, Rn. 15 f.

Daraus folgt, dass für den Inhalt des vorliegenden Wiederkaufsrechts die Vorschriften in §§ 296 ff. des Allgemeinen Landrechts für die Preußischen Staaten maßgeblich sind. Auch die Auslegung des Inhalts des Wiederkaufsrechts bestimmt sich grundsätzlich nach der Zeit der Bestellung.⁹

Da das Wiederkaufsrecht über die Liquidation des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins hinaus am 1.1.1900 zu Recht bestanden hat (dazu unten Frage I.2), blieb es mit seinem früheren Inhalt und Rang bestehen und war dementsprechend bis zu seiner Löschung im Jahre 2008 im Grundbuch von Duisburg, Blatt 4430, Abteilung II, lfd. Nr. 1 als „Wiederkaufsrecht zu Gunsten des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins oder dessen Rechtsnachfolger auf Grund und nach Inhalt des § 4 Kaufvertrages vom 23.2./28.9.1888“ eingetragen.

II. Zu Frage I. 2:

Inwieweit ist das Wiederkaufsrecht nach bzw. entsprechend § 316 des 11. Titels des ALR untergegangen? Aus welchen Gründen soll das Wiederkaufsrecht aus § 4 Abs. 1 lit. a des Kaufvertrages einem Rechtsnachfolger des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins zustehen?

Das im Grundbuch eingetragene Wiederkaufsrecht beruht auf dem Kaufvertrag vom 23.2./28.9.1888. Inhalt und Umfang des Rechts sind durch Auslegung dieses Vertrags nach den damals geltenden Auslegungsvorschriften zu bestimmen. Die Dauer des Wiederkaufsrechts ist in §§ 314 ff. des 11. Titels des ALR geregelt. Gemäß § 316 geht das Wiederkaufsrecht nicht auf die Erben des Verkäufers über, wenn keine Zeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts bestimmt ist. Mit dem Tod des Verkäufers erlischt in diesem Falle das Wiederkaufsrecht. Wenn der Verkäufer den Wiederkauf sich und seinen Erben demgegenüber ausdrücklich vorbehalten hat, oder sonst aus der Fassung des Vertrages deutlich hervorgeht, dass die Ausübung dieses Rechts zu allen Zeiten stattfinden solle, erlischt das Wiederkaufsrecht nach § 317 nicht durch Verjährung. Maßgebend ist danach der im Vertrag dokumentierte Wille zur unbegrenzten Ausübung des Wiederkaufsrechts.

§ 4 Abs. 1 des Kaufvertrags gewährt dem Verkäufer ein Wiederkaufsrecht, falls er das Terrain nach seinem Ermessen zu Verkehrszwecken bedürfen sollte (lit. a)). Darüber hinaus steht dem Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Verein ein Wiederkaufsrecht zu, wenn ohne Zustimmung des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins oder seines Rechtsnachfolgers von dem gesamten Kaufobjekt Stücke abgetrennt oder an andere Personen veräußert oder abgetrennt werden möchten (lit. b)). Eine Zeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts ist im Kaufvertrag weder für den Wiederkaufsfall a) noch für Fall b) bestimmt.

⁹ Joseph Höhle/Ulrich Höhle in: Staudinger, Kommentar zum EGBGB, Art. 184, Rn. 14

Gleich, ob als „Erbe“ im Sinne der §§ 316, 317 des 11. Titels des ALR auch der (Gesamt-)Rechtsnachfolger einer juristischen Person angesehen werden kann, lässt die unterschiedliche Fassung der beiden Wiederkaufsfälle den Schluss zu, dass das Wiederkaufsrecht im Fall a) an den Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Verein gebunden sein soll. Das Wiederkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 lit. a) des Kaufvertrags stellt nach dessen Wortlaut ausschließlich auf den Bedarf des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins (Nutzung zu Verkehrszwecken) ab, während in lit. b) der Rechtsnachfolger des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins genannt wird. Auch sonst enthält § 4 Abs. 1 lit. a) keine Anhaltspunkte dafür, dass der Verkäufer die unbegrenzte Ausübung des Wiederkaufsrechts sicherstellen wollte. Damit dürfte es sich um einen Fall des § 316 des 11. Titels des ALR handeln mit der Folge, dass das Wiederkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 lit. a) des Kaufvertrages mit der Liquidation des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins erloschen ist.

Im Falle des § 4 Abs. 1 lit. b) des Kaufvertrags wird hingegen ausdrücklich auf die Zustimmung des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins oder seines Rechtsnachfolgers abgestellt. Hier stellt sich zum einen die Frage, ob der Verkäufer den Wiederkauf „sich und seinen Erben“ dadurch ausdrücklich vorbehalten hat (1. Alternative), oder ob daraus im Sinne des § 317 des 11. Titels des ALR sonst „deutlich hervorgeht, dass die Ausübung dieses Rechts zu allen Zeiten stattfinden solle“ (2. Alternative).

Wenn unter „Erbe“ im Sinne der §§ 316, 317 des 11. Titels des ALR auch der (Gesamt-)Rechtsnachfolger einer juristischen Person zu verstehen ist, könnte ein ausdrücklicher Vorbehalt des Wiederkaufs nach der 1. Alternative vorliegen. Dafür spricht, dass § 317 des 11. Titels des ALR maßgeblich auf den sich aus dem Vertrag ergebenden Willen zur unbegrenzten Ausübung des Wiederkaufsrechts abstellt, und dies durch Erstreckung auf den Rechtsnachfolger erreicht werden kann. Zwar bezieht sich dieser Passus des Vertrages nur auf das Zustimmungserfordernis und nicht unmittelbar auf die Wiederkaufsberechtigung. Die Erstreckung auf den Rechtsnachfolger ergibt jedoch nur Sinn, wenn dieser auch das Wiederkaufsrecht ausüben kann für den Fall, dass er dem Grundstücksgeschäft nicht seine Zustimmung erteilt.

Ungeachtet dessen wird man der kaufvertraglichen Bestimmung in § 4 Abs. 1 lit. b) aber auch entnehmen können, dass die Ausübung des Wiederkaufsrechts zu allen Zeiten stattfinden sollte (2. Alternative). Das ergibt sich aus dem ausdrücklich erklärten, in die Zukunft gerichteten Willen, das Kaufobjekt solle ein einheitlicher industrieller Komplex bleiben, aus der Erstreckung des Zustimmungserfordernisses auf den Rechtsnachfolger und nicht zuletzt aus der Eintragung des Rechts in das Grundbuch mit Vorgangsrecht vor allen übrigen Eintragungen (§ 4 des Kaufvertrages, letzter Satz). Danach ist das Wiederkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 lit. b) des Kaufvertrags nicht erloschen.

III. Zu Fragen I. 3 und I. 4:

Aus welchen Gründen soll das Wiederkaufsrecht des § 4 Absatz 1 lit. a des Kaufvertrags über den Wortlaut hinaus auch für andere Zwecke als Hafenzwecke, Eisenbahnzwecke und sonstige Verkehrszwecke bestanden haben?

Inwieweit bestand aufgrund des Verkaufs ein Wiederkaufsrecht nach § 4 Absatz 1 lit. b des Kaufvertrags unter der Prämisse, dass durch die im Jahr 2007 vereinbarte Veräußerung von der Gesamtfläche des Flurstücks 18 nichts abgetrennt, veräußert oder übertragen werden sollte?

Ein Wiederkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 lit. a) des Kaufvertrags bestand nach den Ausführungen oben zu Frage I.2 nicht mehr, so dass es nicht darauf ankommt, ob die Duisburger Hafen AG das verkaufte Terrain zu sonstigen Verkehrszwecken benötigte. Ob mit der Veräußerung des Flurstücks 18 an die Investorin der Wiederkaufsfall nach § 4 Abs. 1 lit. b) des Kaufvertrages eingetreten ist, hängt davon ab, wie die kaufvertragliche Bestimmung ausgelegt wird. Sie bezieht sich auf das „gesamte Kaufobjekt, welches ein einheitlicher industrieller Komplex sein und bleiben soll“. Damit sind die verkauften „Magazinplätze Nr. 36, 37, 38 und 39“ gemäß § 1 des Kaufvertrags gemeint, möglicherweise aber mit den aufstehenden Gebäuden. Unklar ist auch, ob die Magazinplätze Nr. 36-39 mit dem Flurstück 18 identisch sind.

Die Frage, ob die Duisburger Hafen AG ihr Wiederkaufsrecht infolge der Veräußerung des Flurstücks 18 an die Investorin tatsächlich hätte ausüben und durchsetzen können, kann danach nicht abschließend beantwortet werden. Sie kann aber auch offen bleiben. Denn jedenfalls war das Wiederkaufsrecht mit der Wirkung einer Vormerkung im Grundbuch dinglich gesichert. Bei Abschluss des Kaufvertrages mit der Investorin bestand daher das Risiko der relativen Unwirksamkeit der Übertragung des Eigentums am Flurstück 18, wenn die Duisburger Hafen AG ihr Wiederkaufsrecht geltend gemacht hätte. Diesem Risiko haben die Kaufvertragsparteien dadurch Rechnung getragen, dass sie die Fälligkeit des Kaufpreises von der Vorlage einer Verzichtserklärung des Wiederkaufsberechtigten abhängig gemacht (§ 3 Nr. 4 des Kaufvertrags) und den Notar beauftragt haben, „die Anträge gegenüber den berechtigten Unternehmen im Hinblick auf die Geltendmachung bzw. Nicht-Geltendmachung der Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte unverzüglich zu stellen“ (§ 14 Nr. 4 des Kaufvertrags). Eine entsprechende Erklärung der wiederkaufsberechtigten Duisburger Hafen AG muss abgegeben worden sein, sonst wäre der Kaufvertrag nicht vollzogen worden und das Eigentum auf die Investorin übergegangen. Die Eintragung der Investorin als Eigentümerin in das Grundbuch am 9.5.2008 erfolgte auch erst nach der Löschungsbewilligung u.a. des Wiederkaufsrechts vom 31.3.2008.

Danach lässt sich zwar nicht abschließend klären, ob die Duisburger Hafen AG ihr Wiederkaufsrecht hätte ausüben und durchsetzen können. Fest steht aber, dass der Kaufvertrag ohne ihre Verzichtserklärung gegenüber den Kaufvertragsparteien nicht vollzogen worden wäre.

IV. Zu Frage II.1:

Inwieweit sind die §§ 535 ff. des neunten Titels ALR auf den Sachverhalt anwendbar?

Bei den §§ 535 ff. des neunten Titels ALR handelt es sich um allgemeine Vorschriften über die Verjährung eines Rechts durch Nichtgebrauch. Die spezielle Vorschrift über die Verjährung des schuldrechtlichen Wiederkaufsrechts in § 317 des 11. Titels des ALR geht diesen vor. Das eingetragene Recht erlischt nicht. In § 511 ist bestimmt, dass Rechte auf unbeweglichen Sachen, die im Hypothekenbuch eingetragen sind, durch den bloßen Nichtgebrauch nicht erlöschen können. (Entsprechendes gilt nach § 902 BGB).

V. Zu Frage II.2

Ist vorliegend gemäß § 546ff. des neunten Titels ALR oder nach anderen Vorschriften Verjährung eingetreten?

Zur Beantwortung dieser Frage wird auf die Ausführungen zu Frage I. 2 verwiesen.

VI. Zu Frage II.3

Ist mit der Verjährung – anders als nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch – das Wiederkaufsrecht untergegangen?

Zur Beantwortung dieser Frage wird ebenfalls auf die Ausführungen zu Frage I. 2 verwiesen.

C. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
ALR	Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten
Art.	Artikel
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EGBGB	Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch
i.S.d.	im Sinne des
i.V.m.	in Verbindung mit
Rn.	Randnummer

D. Literaturverzeichnis

Staudinger, J. von

Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit
Einführungsgesetz und Nebengesetzen
EGBGB Art.1, 2, 50-218 EGBGB (Inkrafttreten,
Verhältnis zu anderen Vorschriften,
Übergangsvorschriften)

Rixecker, Roland/Säcker, Franz Jürgen Münchner Kommentar zum Bürgerlichen
Gesetzbuch Band 11, Internationales
Privatrecht, Internationales Wirtschaftsrecht.
Art. 25-248 EGBGB

Meyers Großes Konversationslexikon,
Band 12, Leipzig 1908



Ergänzungen zum Gutachten des Parlamentarischen Beratungs- und Gutachterdiensts des Landtags Nordrhein-Westfalen „Dingliche Rechte an Grundstücken im Duisburger Innenhafen“ vom 21.04.2015

Bearbeitung: Yvonne Bach/Jessica Seelen

Datum: 9. Februar 2016

Dieses Gutachten hat der Parlamentarische Beratungs- und Gutachterdienst im Auftrag des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses I erstellt.

Die Gutachten des Parlamentarischen Beratungs- und Gutachterdienstes des Landtags Nordrhein-Westfalen sind urheberrechtlich geschützt. Die weitere Verarbeitung, Verbreitung oder Veröffentlichung - auch auszugsweise - ist nur unter Angabe der Quelle zulässig. Jede Form der kommerziellen Nutzung ist untersagt.

Inhaltsverzeichnis

A. GUTACHTENAUFTRAG.....	4
I. BESTEHEN EINES WIEDERKAUFSRECHTS	4
1. <i>Inwieweit ist das Allgemeine Landrecht für die Preußischen Staaten vom 01.06.1794 – ALR - auf den vorliegenden Sachverhalt anwendbar?</i>	<i>4</i>
2. <i>Inwieweit ist das Wiederkaufsrecht nach bzw. entsprechend § 316 des 11. Titels des ALR untergegangen? Aus welchen Gründen soll das Wiederkaufsrecht aus § 4 Absatz 1 lit. a des Kaufvertrags einem Rechtsnachfolger des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins zustehen?</i>	<i>4</i>
3. <i>Aus welchen Gründen soll das Wiederkaufsrecht des § 4 Absatz 1 lit. a des Kaufvertrags über den Wortlaut hinaus auch für andere Zwecke als Hafenzwecke, Eisenbahnzwecke und sonstige Verkehrszwecke bestanden haben?</i>	<i>5</i>
4. <i>Inwieweit bestand aufgrund des Verkaufs ein Wiederkaufsrecht nach § 4 Absatz 1 lit. b des Kaufvertrags unter der Prämisse, dass durch die im Jahr 2007 vereinbarte Veräußerung von der Gesamtfläche des Flurstücks 18 nichts abgetrennt, veräußert oder übertragen werden sollte? ...</i>	<i>5</i>
II. DURCHSETZBARKEIT.....	5
1. <i>Inwieweit sind die §§ 535 ff. des neunten Titels ALR auf den Sachverhalt anwendbar?.....</i>	<i>5</i>
2. <i>Ist vorliegend gemäß § 546 des neunten Titels ALR oder nach anderen Vorschriften Verjährung eingetreten?</i>	<i>5</i>
3. <i>Ist mit der Verjährung – anders als nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch – das Wiederkaufsrecht untergegangen?.....</i>	<i>5</i>
B. GUTACHTEN	6
I. ZU FRAGE I.1:	6
II. ZU FRAGE I. 2:	8
III. ZU FRAGEN I. 3 UND I. 4:	10
IV. ZU FRAGE II.1:	11
V. ZU FRAGE II.2	11
VI. ZU FRAGE II.3	11
C. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	12
D. LITERATURVERZEICHNIS	13

A. Gutachtenauftrag

Die Vorsitzende des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses I hat den Parlamentarischen Beratungs- und Gutachterdienst des Landtags Nordrhein-Westfalen mit E-Mail vom 25. Juni 2015 um Stellungnahme zu ergänzenden Fragen zum Gutachten des Parlamentarischen Beratungs- und Gutachterdienstes des Landtags Nordrhein-Westfalen „Dingliche Rechte an Grundstücken im Duisburger Innenhafen“ vom 21.04.2015 gebeten, die sich seitens der Fraktionen von CDU und FDP ergeben haben. Von entscheidender Bedeutung seien das Bestehen eines Wiederkaufsrechts bezüglich des Flurstücks 18 und seine Durchsetzbarkeit.

Das hier relevante Wiederkaufsrecht geht auf § 4 eines Kaufvertrages vom 23.02/28.09.1888 zurück.

§ 4 Abs. 1 des Kaufvertrages hat den folgenden Wortlaut:

„Dem Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Verein steht ein Wiederkaufsrecht zu

- a) falls er das verkaufte Terrain nach seinem Ermessen ganz oder teilweise zu Hafenzwecken, Eisenbahnzwecken oder sonstigen Verkehrszwecken bedürfen sollte;
- b) wenn ohne Zustimmung des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins oder **seines Rechtsnachfolgers** von dem gesamten Kaufobjekt, welches ein einheitlicher industrieller Komplex sein und bleiben soll, Stücke abgetrennt oder an andere Personen veräußert werden möchten.“

Beantwortet werden sollen folgende ergänzenden Fragen:

I. Bestehen eines Wiederkaufsrechts

1. *Inwieweit ist das Allgemeine Landrecht für die Preußischen Staaten vom 01.06.1794 – ALR - auf den vorliegenden Sachverhalt anwendbar?*
2. *Inwieweit ist das Wiederkaufsrecht nach bzw. entsprechend § 316 des 11. Titels des ALR untergegangen? Aus welchen Gründen soll das Wiederkaufsrecht aus § 4 Absatz 1 lit. a des Kaufvertrags einem Rechtsnachfolger des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins zustehen?*

3. *Aus welchen Gründen soll das Wiederkaufsrecht des § 4 Absatz 1 lit. a des Kaufvertrags über den Wortlaut hinaus auch für andere Zwecke als Hafenzwecke, Eisenbahnzwecke und sonstige Verkehrszwecke bestanden haben?*
4. *Inwieweit bestand aufgrund des Verkaufs ein Wiederkaufsrecht nach § 4 Absatz 1 lit. b des Kaufvertrags unter der Prämisse, dass durch die im Jahr 2007 vereinbarte Veräußerung von der Gesamtfläche des Flurstücks 18 nichts abgetrennt, veräußert oder übertragen werden sollte?*

II. Durchsetzbarkeit

1. *Inwieweit sind die §§ 535 ff. des neunten Titels ALR auf den Sachverhalt anwendbar?*
2. *Ist vorliegend gemäß § 546 des neunten Titels ALR oder nach anderen Vorschriften Verjährung eingetreten?*
3. *Ist mit der Verjährung – anders als nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch – das Wiederkaufsrecht untergegangen?*

B. Gutachten

I. Zu Frage I.1:

Inwieweit ist das Allgemeine Landrecht für die Preußischen Staaten vom 01.06.1794 – ALR – auf den vorliegenden Sachverhalt anwendbar?

Zum hier fraglichen Zeitpunkt, also bei Abschluss des Kaufvertrags im Jahr 1888, galt in den weit überwiegenden Regionen des Landes das Allgemeine Landrecht für die Preußischen Staaten (ALR). In der Rheinprovinz war nach der Neuordnung des Wiener Kongresses im Jahr 1814 aufgrund einer Kabinettsordre des preußischen Königs von 1818 das französische Recht vorläufig beibehalten worden. Davon ausgenommen waren jedoch u.a. die ehemals rechtsrheinischen preußischen Länder.¹ Das preußische Landrecht galt daher in den Kreisen Rees, Essen und Duisburg der Rheinprovinz.² Mit Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum 1. Januar 1900 traten die privatrechtlichen Vorschriften der Landesgesetze außer Kraft, soweit nicht in dem Bürgerlichen Gesetzbuch oder in diesem Gesetz ein anderes bestimmt ist (Art. 55 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB)).

Das aufgrund des Kaufvertrags vom 23.02./28.09.1888 eingeräumte Wiederkaufsrecht wurde im Grundbuch eingetragen (Grundbuch von Duisburg, Blatt 4430 Gemarkung Duisburg I, Flur 17, Flurstück 18, Abteilung II lfd. Nr.1). Ob für die Wirkungen dieses vor Inkrafttreten des BGB entstandenen Rechts die früheren Vorschriften des ALR gelten oder ob sie nach neuem Recht zu beurteilen sind, ergibt sich aus dem EGBGB. Nach den Überleitungsvorschriften in Art. 180-197 EGBGB sind die Voraussetzungen für das Entstehen oder die Begründung dinglicher Rechte grundsätzlich nach den früheren Gesetzen zu beurteilen, soweit der dazu erforderliche Tatbestand vor dem Inkrafttreten des BGB verwirklicht wurde. Die Wirkungen alter dinglicher Rechte sind dagegen grundsätzlich nach dem neuen Recht zu beurteilen, weil das EGBGB in Art. 180, 181, 184 und in Art. 192 f Überleitungsvorschriften enthält. Für die Wirkungen alter dinglicher Rechte gelten die früheren Vorschriften nur, soweit keine Übergangsvorschrift besteht oder Übergangsvorschriften Ausnahmen enthalten. Knüpft das neue Recht an ein früher entstandenes Recht keine dinglichen Wirkungen mehr, ist das alte Recht mit dem Inkrafttreten des BGB erloschen. Gibt die Überleitungsvorschrift dem alten dinglichen Recht einen anderen Inhalt, so ist nur noch der neue Inhalt nach dem BGB maßgebend.³

Für das hier vorliegende Wiederkaufsrecht kommt die Übergangsvorschrift für die Grunddienstbarkeiten nach Art. 184 EGBGB in Betracht. Denn diese Vorschrift gilt für

¹ <http://www.rheinische-geschichte.lvr.de/epochen/ereignisse/1815bis1848/Seiten/home.aspx>

² Meyers Großes Konversationslexikon, Band 12 Leipzig 1908, S. 119, <http://www.zeno.org/Meyers-1905/A/Landrecht,+preu%C3%9Fisches>

³ Joseph Hönl/Ulrich Hönl in: Staudinger, Kommentar zum EGBGB, Vorbem. zu Art. Art. 180-197, Rn. 4

alle Rechte, mit denen eine (bewegliche oder unbewegliche) Sache am 1.1.1900 zu Recht belastet war. Unter Art. 184 EGBGB fallen auch solche Rechte, die in die geschlossene Zahl der Sachenrechte des BGB nicht aufgenommen worden sind und deren Begründung nach dem BGB deshalb nicht mehr zulässig wäre.⁴

Bei dem in das Grundbuch eingetragenen Wiederkaufsrecht aufgrund des Kaufvertrags vom 23.02./28.09.1888 handelt es sich um einen verdinglichten Anspruch aus einem Schuldverhältnis. Das Wiederkaufsrecht ist in §§ 296 ff. des 11. Titels ALR geregelt. Danach erlangte es Wirkung gegen Dritte, wenn es – wie hier der Fall – im Hypothekenbuch eingetragen war (§ 311 i.V.m. §§ 264, 265 ALR). Diese Wirksamkeit behielt das Wiederkaufsrecht auch nach dem Inkrafttreten des BGB. Art. 179 EGBGB bestimmt: *„Hat ein Anspruch aus einem Schuldverhältnis nach den bisherigen Gesetzen durch Eintragung in ein öffentliches Buch Wirksamkeit gegen Dritte erlangt, so behält er diese Wirksamkeit auch nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs“*. Die Regelung erhält schuldrechtlichen Ansprüchen die Wirkung gegenüber Dritten, die nach altem Recht begründet werden konnten. In Betracht kommen insbesondere schuldrechtliche Veräußerungsverbote sowie Ansprüche auf Erwerb unbeweglicher Sachen.⁵ Soweit solche Eintragungen in öffentlichen Büchern, insbesondere im Grundbuch noch bestehen, haben sie weiterhin (also über die Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs am 01.01.1900 hinaus) Wirksamkeit gegen Dritte, obwohl das BGB die „Verdinglichung“ schuldrechtlicher Ansprüche durch Eintragung in Register beseitigt hat.⁶

Alte dingliche Rechte, die am 1.1.1900 zu Recht bestanden haben, bleiben nach Art. 184 Satz 1 EGBGB grundsätzlich mit dem sich aus den bisherigen Gesetzen ergebenden Inhalt und Rang bestehen, es sei denn es greift eine der in Art. 184 Satz 1, 2. HS und Satz 2 EGBGB getroffenen Ausnahmen. Unter dem Inhalt der sich aus den früheren Vorschriften ergebenden Rechte ist die Gesamtheit der Befugnisse des Berechtigten gegenüber dem Eigentümer zu verstehen;⁷ dazu gehört auch die Übertragbarkeit oder Nichtübertragbarkeit. Die Übertragung selbst einschließlich die Form der Übertragung sowie die Belastung und die (rechtsgeschäftliche) Aufhebung des Rechts richten sich nach dem neuen Recht.⁸ Die aufrechterhaltenen Rechte erlöschen hingegen aus den in den früheren Rechten vorgesehenen Gründen, weil diese Erlöschensgründe zum Inhalt des jeweiligen Rechts gehören.

Art. 192 bis 195 EGBGB, auf die in Art. 184 Satz 1, 2.HS verwiesen wird, betreffen bestehende Pfandrechte und Grundschulden, Art. 184 Satz 2 EGBGB ordnet die Geltung bestimmter Vorschriften des BGB für das Erbbaurecht sowie für Grunddienstbarkeiten an. Das Wiederkaufsrecht fällt nicht unter eines dieser Rechte.

⁴ Joseph Höhle/Ulrich Höhle in: Staudinger, Kommentar zum EGBGB, Art. 184, Rn. 2

⁵ Säcker in: MüKo, Kommentar zum BGB, Band 11, Art. 179 Rn. 1

⁶ Joseph Höhle/Ulrich Höhle in: Staudinger, Kommentar zum EGBGB, Art. 179, Rn. 3

⁷ Joseph Höhle/Ulrich Höhle in: Staudinger, Kommentar zum EGBGB, Art. 184, Rn. 15, m.w.N.

⁸ Joseph Höhle/Ulrich Höhle in: Staudinger, Kommentar zum EGBGB, Art. 184, Rn. 15 f.

Daraus folgt, dass für den Inhalt des vorliegenden Wiederkaufsrechts die Vorschriften in §§ 296 ff. des Allgemeinen Landrechts für die Preußischen Staaten maßgeblich sind. Auch die Auslegung des Inhalts des Wiederkaufsrechts bestimmt sich grundsätzlich nach der Zeit der Bestellung.⁹

Da das Wiederkaufsrecht über die Liquidation des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins hinaus am 1.1.1900 zu Recht bestanden hat (dazu unten Frage I.2), blieb es mit seinem früheren Inhalt und Rang bestehen und war dementsprechend bis zu seiner Löschung im Jahre 2008 im Grundbuch von Duisburg, Blatt 4430, Abteilung II, lfd. Nr. 1 als „Wiederkaufsrecht zu Gunsten des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins oder dessen Rechtsnachfolger auf Grund und nach Inhalt des § 4 Kaufvertrages vom 23.2./28.9.1888“ eingetragen.

II. Zu Frage I. 2:

Inwieweit ist das Wiederkaufsrecht nach bzw. entsprechend § 316 des 11. Titels des ALR untergegangen? Aus welchen Gründen soll das Wiederkaufsrecht aus § 4 Abs. 1 lit. a des Kaufvertrages einem Rechtsnachfolger des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins zustehen?

Das im Grundbuch eingetragene Wiederkaufsrecht beruht auf dem Kaufvertrag vom 23.2./28.9.1888. Inhalt und Umfang des Rechts sind durch Auslegung dieses Vertrags nach den damals geltenden Auslegungsvorschriften zu bestimmen. Die Dauer des Wiederkaufsrechts ist in §§ 314 ff. des 11. Titels des ALR geregelt. Gemäß § 316 geht das Wiederkaufsrecht nicht auf die Erben des Verkäufers über, wenn keine Zeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts bestimmt ist. Mit dem Tod des Verkäufers erlischt in diesem Falle das Wiederkaufsrecht. Wenn der Verkäufer den Wiederkauf sich und seinen Erben demgegenüber ausdrücklich vorbehalten hat, oder sonst aus der Fassung des Vertrages deutlich hervorgeht, dass die Ausübung dieses Rechts zu allen Zeiten stattfinden solle, erlischt das Wiederkaufsrecht nach § 317 nicht durch Verjährung. Maßgebend ist danach der im Vertrag dokumentierte Wille zur unbegrenzten Ausübung des Wiederkaufsrechts.

§ 4 Abs. 1 des Kaufvertrags gewährt dem Verkäufer ein Wiederkaufsrecht, falls er das Terrain nach seinem Ermessen zu Verkehrszwecken bedürfen sollte (lit. a)). Darüber hinaus steht dem Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Verein ein Wiederkaufsrecht zu, wenn ohne Zustimmung des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins oder seines Rechtsnachfolgers von dem gesamten Kaufobjekt Stücke abgetrennt oder an andere Personen veräußert oder abgetrennt werden möchten (lit. b)). Eine Zeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts ist im Kaufvertrag weder für den Wiederkaufsfall a) noch für Fall b) bestimmt.

⁹ Joseph Höhle/Ulrich Höhle in: Staudinger, Kommentar zum EGBGB, Art. 184, Rn. 14

Gleich, ob als „Erbe“ im Sinne der §§ 316, 317 des 11. Titels des ALR auch der (Gesamt-)Rechtsnachfolger einer juristischen Person angesehen werden kann, lässt die unterschiedliche Fassung der beiden Wiederkaufsfälle den Schluss zu, dass das Wiederkaufsrecht im Fall a) an den Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Verein gebunden sein soll. Das Wiederkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 lit. a) des Kaufvertrags stellt nach dessen Wortlaut ausschließlich auf den Bedarf des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins (Nutzung zu Verkehrszwecken) ab, während in lit. b) der Rechtsnachfolger des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins genannt wird. Auch sonst enthält § 4 Abs. 1 lit. a) keine Anhaltspunkte dafür, dass der Verkäufer die unbegrenzte Ausübung des Wiederkaufsrechts sicherstellen wollte. Damit dürfte es sich um einen Fall des § 316 des 11. Titels des ALR handeln mit der Folge, dass das Wiederkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 lit. a) des Kaufvertrages mit der Liquidation des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins erloschen ist.

Im Falle des § 4 Abs. 1 lit. b) des Kaufvertrags wird hingegen ausdrücklich auf die Zustimmung des Rhein-Ruhr-Kanal-Aktien-Vereins oder seines Rechtsnachfolgers abgestellt. Hier stellt sich zum einen die Frage, ob der Verkäufer den Wiederkauf „sich und seinen Erben“ dadurch ausdrücklich vorbehalten hat (1. Alternative), oder ob daraus im Sinne des § 317 des 11. Titels des ALR sonst „deutlich hervorgeht, dass die Ausübung dieses Rechts zu allen Zeiten stattfinden solle“ (2. Alternative).

Wenn unter „Erbe“ im Sinne der §§ 316, 317 des 11. Titels des ALR auch der (Gesamt-)Rechtsnachfolger einer juristischen Person zu verstehen ist, könnte ein ausdrücklicher Vorbehalt des Wiederkaufs nach der 1. Alternative vorliegen. Dafür spricht, dass § 317 des 11. Titels des ALR maßgeblich auf den sich aus dem Vertrag ergebenden Willen zur unbegrenzten Ausübung des Wiederkaufsrechts abstellt, und dies durch Erstreckung auf den Rechtsnachfolger erreicht werden kann. Zwar bezieht sich dieser Passus des Vertrages nur auf das Zustimmungserfordernis und nicht unmittelbar auf die Wiederkaufsberechtigung. Die Erstreckung auf den Rechtsnachfolger ergibt jedoch nur Sinn, wenn dieser auch das Wiederkaufsrecht ausüben kann für den Fall, dass er dem Grundstücksgeschäft nicht seine Zustimmung erteilt.

Ungeachtet dessen wird man der kaufvertraglichen Bestimmung in § 4 Abs. 1 lit. b) aber auch entnehmen können, dass die Ausübung des Wiederkaufsrechts zu allen Zeiten stattfinden sollte (2. Alternative). Das ergibt sich aus dem ausdrücklich erklärten, in die Zukunft gerichteten Willen, das Kaufobjekt solle ein einheitlicher industrieller Komplex bleiben, aus der Erstreckung des Zustimmungserfordernisses auf den Rechtsnachfolger und nicht zuletzt aus der Eintragung des Rechts in das Grundbuch mit Vorgangsrecht vor allen übrigen Eintragungen (§ 4 des Kaufvertrages, letzter Satz). Danach ist das Wiederkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 lit. b) des Kaufvertrags nicht erloschen.

III. Zu Fragen I. 3 und I. 4:

Aus welchen Gründen soll das Wiederkaufsrecht des § 4 Absatz 1 lit. a des Kaufvertrags über den Wortlaut hinaus auch für andere Zwecke als Hafenzwecke, Eisenbahnzwecke und sonstige Verkehrszwecke bestanden haben?

Inwieweit bestand aufgrund des Verkaufs ein Wiederkaufsrecht nach § 4 Absatz 1 lit. b des Kaufvertrags unter der Prämisse, dass durch die im Jahr 2007 vereinbarte Veräußerung von der Gesamtfläche des Flurstücks 18 nichts abgetrennt, veräußert oder übertragen werden sollte?

Ein Wiederkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 lit. a) des Kaufvertrags bestand nach den Ausführungen oben zu Frage I.2 nicht mehr, so dass es nicht darauf ankommt, ob die Duisburger Hafen AG das verkaufte Terrain zu sonstigen Verkehrszwecken benötigte. Ob mit der Veräußerung des Flurstücks 18 an die Investorin der Wiederkaufsfall nach § 4 Abs. 1 lit. b) des Kaufvertrages eingetreten ist, hängt davon ab, wie die kaufvertragliche Bestimmung ausgelegt wird. Sie bezieht sich auf das „gesamte Kaufobjekt, welches ein einheitlicher industrieller Komplex sein und bleiben soll“. Damit sind die verkauften „Magazinplätze Nr. 36, 37, 38 und 39“ gemäß § 1 des Kaufvertrags gemeint, möglicherweise aber mit den aufstehenden Gebäuden. Unklar ist auch, ob die Magazinplätze Nr. 36-39 mit dem Flurstück 18 identisch sind.

Die Frage, ob die Duisburger Hafen AG ihr Wiederkaufsrecht infolge der Veräußerung des Flurstücks 18 an die Investorin tatsächlich hätte ausüben und durchsetzen können, kann danach nicht abschließend beantwortet werden. Sie kann aber auch offen bleiben. Denn jedenfalls war das Wiederkaufsrecht mit der Wirkung einer Vormerkung im Grundbuch dinglich gesichert. Bei Abschluss des Kaufvertrages mit der Investorin bestand daher das Risiko der relativen Unwirksamkeit der Übertragung des Eigentums am Flurstück 18, wenn die Duisburger Hafen AG ihr Wiederkaufsrecht geltend gemacht hätte. Diesem Risiko haben die Kaufvertragsparteien dadurch Rechnung getragen, dass sie die Fälligkeit des Kaufpreises von der Vorlage einer Verzichtserklärung des Wiederkaufsberechtigten abhängig gemacht (§ 3 Nr. 4 des Kaufvertrags) und den Notar beauftragt haben, „die Anträge gegenüber den berechtigten Unternehmen im Hinblick auf die Geltendmachung bzw. Nicht-Geltendmachung der Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte unverzüglich zu stellen“ (§ 14 Nr. 4 des Kaufvertrags). Eine entsprechende Erklärung der wiederkaufsberechtigten Duisburger Hafen AG muss abgegeben worden sein, sonst wäre der Kaufvertrag nicht vollzogen worden und das Eigentum auf die Investorin übergegangen. Die Eintragung der Investorin als Eigentümerin in das Grundbuch am 9.5.2008 erfolgte auch erst nach der Löschungsbewilligung u.a. des Wiederkaufsrechts vom 31.3.2008.

Danach lässt sich zwar nicht abschließend klären, ob die Duisburger Hafen AG ihr Wiederkaufsrecht hätte ausüben und durchsetzen können. Fest steht aber, dass der Kaufvertrag ohne ihre Verzichtserklärung gegenüber den Kaufvertragsparteien nicht vollzogen worden wäre.

IV. Zu Frage II.1:

Inwieweit sind die §§ 535 ff. des neunten Titels ALR auf den Sachverhalt anwendbar?

Bei den §§ 535 ff. des neunten Titels ALR handelt es sich um allgemeine Vorschriften über die Verjährung eines Rechts durch Nichtgebrauch. Die spezielle Vorschrift über die Verjährung des schuldrechtlichen Wiederkaufsrechts in § 317 des 11. Titels des ALR geht diesen vor. Das eingetragene Recht erlischt nicht. In § 511 ist bestimmt, dass Rechte auf unbeweglichen Sachen, die im Hypothekenbuch eingetragen sind, durch den bloßen Nichtgebrauch nicht erlöschen können. (Entsprechendes gilt nach § 902 BGB).

V. Zu Frage II.2

Ist vorliegend gemäß § 546ff. des neunten Titels ALR oder nach anderen Vorschriften Verjährung eingetreten?

Zur Beantwortung dieser Frage wird auf die Ausführungen zu Frage I. 2 verwiesen.

VI. Zu Frage II.3

Ist mit der Verjährung – anders als nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch – das Wiederkaufsrecht untergegangen?

Zur Beantwortung dieser Frage wird ebenfalls auf die Ausführungen zu Frage I. 2 verwiesen.

C. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
ALR	Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten
Art.	Artikel
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EGBGB	Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch
i.S.d.	im Sinne des
i.V.m.	in Verbindung mit
Rn.	Randnummer

D. Literaturverzeichnis

Staudinger, J. von

Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit
Einführungsgesetz und Nebengesetzen
EGBGB Art.1, 2, 50-218 EGBGB (Inkrafttreten,
Verhältnis zu anderen Vorschriften,
Übergangsvorschriften)

Rixecker, Roland/Säcker, Franz Jürgen Münchner Kommentar zum Bürgerlichen
Gesetzbuch Band 11, Internationales
Privatrecht, Internationales Wirtschaftsrecht.
Art. 25-248 EGBGB

Meyers Großes Konversationslexikon,
Band 12, Leipzig 1908