

# **Landesbibliothek Oldenburg**

## **Digitalisierung von Drucken**

II. Allerdings sollte man das Näherrecht abschaffen, aber den öffentlichen Verkauf dagegen zur Regel machen.

## II.

Allerdings sollte man das Näherrecht abschaffen, aber den öffentlichen Verkauf dagegen zur Regel machen.

Wer wird das Beyspruchsrecht nicht tadeln? Man ist über den Entstehungsgrund desselben nicht einmal einig, oder man kennt ihn vielmehr nicht. Es fehlt an allgemeinen bestimmten Gesetzen; es ist sogar ungewiß, ob es ein Realrecht sey, indem dies daraus, daß die Klage wider den Besitzer angestellt wird, nicht folgt. Die verschiedenen Gesichtspuncte, aus denen die Rechtslehrer den Beyspruch betrachten, müssen nothwendig zu verschiedenen Resultaten führen. Man vergleiche nur die Hauptschriften, nämlich Walchs System, und den von Malblanc \*) gepriesenen Griesinger \*\*) , anderer Rechtslehrer und der Abhandlungen über einzelne Streitfra-

\*) In princ. juris Rom. §. 543. Note h.

\*\*) Commentar über das Württembergische Landrecht. Th. 3. Seite 686. flg.



gen und Gegenstände zu geschweigen. Wie kann es anders seyn, als daß diese Ungewißheit des Rechts Prozesse veranlaßt, die, abgesehen von den Kosten und Versäumnissen, welche den Partheyen daraus erwachsen, den Beklagten während des Processes in Absicht der Nutzung und der Verbesserung des Grundstücks hindern und beschränken, indem er keine Veränderungen daran vornehmen darf, wodurch er außer Stand gesetzt wird, es in dem Stande, worin es sich zu Anfang des Processes befand, künftig abzutreten; und da er, meistens zu seinem großen Schaden, mit den Reparaturen und Verbesserungen des Immobilien, wegen der Ungewißheit, was er im Fall der Succumbenz wird liquidiren und was ihm wird begleichen können, säumen muß. Und das Schlimmste scheint noch dieses zu seyn, daß wenn Minderjährige, mögen sie unter Vormundschaft, oder unter väterlicher Gewalt stehen, zum Beyspruch berechtiget sind, das Eigenthum des Käufers noch eine ganze Reihe von Jahren wiederrufflich bleibt,\*)

\*) Die der Publication des Kaufs gefolgeten praeclosure, und selbst die dem Käufer dabey etwa



während der Käufer dies nicht einmal ahnet, und so an das, ohnehin im Preise gestiegene, Immobilienstück Baukosten und Meliorationen verwandt hat, die er nie ganz liquidiren kann, nie ganz erstattet bekommt; die er vielleicht gar nicht liquidiren kann, weil er keine Veranlassung hatte, sie zu notiren, geschweige die Beweismittel zu bewahren. Hat er es mittlerweile schon einem Andern übertragen, der nun durch die Beyspruchsklage actionirt wird, welchem Schadensersatz ist er nicht vermöge der Evictionspflicht ausgesetzt? Der ganze Wohlstand einiger Menschen kann bey einer solchen Revocabilität des Eigenthums auf dem Spiele stehen.

Wer sollte nicht also, wenn gleich überzeugt, daß der Beyspruch aus Chifane wirklich nicht, wie Hr. Alf. Kunde \*) glaubt, so häufig, son-

geschehene adjudicatio schließt die restitutionem minoris nicht aus, wenn sie binnen Jahresfrist nach der Majorennität gesucht wird, (Philippi de subhastat. comm. 12. n. 93. sq. Andere wollen sogar das quadriennium gestatten) und deren er wider den bloßen Abfluß des temporis annalis ex veriori nicht einmal bedarf.

\*) s. diese Zeitschrift. Seite 131.



dem vielmehr selten sey, doch in seinen patriotischen Vorschlag stimmen, daß dies Recht — unbillig wie Strand- und Abzugsrecht — endlich aufgehoben werde?

Ich hoffe nicht, dawider den Einwand zu finden, daß nicht eher Strandrecht geübt werde, als bis der Strand gesegnet \*) worden, — daß nicht früher ein Näherrecht erwachse, als bis nicht ein Kauf durch die Uebergabe vollzogen worden, und man also, wenn man ein Grundstück privatim erwerben wolle, solche durch andere Verträge z. B. Erbheuer, Tausch u. s. w. an sich bringen, oder durch einen vor dem Kauf eingegangenen langjährigen Heuercontract den etwaigen Retrahenten abschrecken könne. Denn diese Rathschläge sind nicht immer ausführbar oder anzuwenden, und selbst bey ihrer Ausführung ist man dennoch dem ungewissen Rechtsspiel ausgesetzt, weil dies Unterscheiden zwischen einem simu-

---

\*) Doch Welch ein Jubel, mitten im Gewinsel,  
Der Sterbenden, ertönt von jener Insel!  
Ein frommes Volk jauchzt dort mit Mund und Hand  
Dein Lob, o Gott! du segnest den Strand.  
Salk, die Gebete.



lirten Contract, und der Absicht, warum so und nicht anders contrahiret worden, nach der Praxis mancher Gerichte für eine leere Spitzfindigkeit geachtet wird, weil es eine Beeinträchtigung (fraus) des (ob gleich) noch nicht erwachsenen,) Retracts genant wird, wenn man Verträge schließt, in die nach ihrer Natur derjenige nicht durch Beyspruch treten kann, welchem dies Recht, wenn ein Kauf vollzogen wäre, zustünde; weil man, statt von Vordersätzen auszugehen, die Gültigkeit solcher Verträge aus ihren Folgen, die Möglichkeit, den Beyspruch zu vermeiden, bestreitet. Ist mir doch ein Beyspiel bekannt, wo Jemand ein Grundstück, das er in öffentlicher Vergantung erkaufte hatte, beygesprachen wurde, weil er vorher die Garantie eines gewissen Gebots, er möge Käufer werden, oder nicht, gegen den Verkäufer übernommen hatte.

Aber, so groß und mannigfaltig auch die Nachtheile sind, welche aus dem Beyspruchsrechte hervorgehen: so würde man doch zu einseitig urtheilen, wenn man ihm alles Gute absprechen wollte. Die Billigkeit spricht dafür, daß Jemand, der vor Andern ein näheres In-



teresse haben kann, ein Immobile zu erwerben, das Recht, oder die Gelegenheit dazu haben möge; und dies ist wahrscheinlich, wenn nicht der Entstehungsgrund des Näherrechts, doch die Ursache gewesen, warum dies alte Recht beyhalten worden ist. Ein Grundstück, was lange Jahre in der Familie gewesen, suchen Manche dabey zu erhalten, statt es in fremde Hände kommen zu lassen. — Wenn es uns nicht einerley seyn kann, mit wem wir in Gemeinschaft sind; wenn für den Wunsch, die Zahl der Gemeiner zu vermindern, der Erfahrungssatz spricht, „je mehr Gesellschafter, desto mehr Streit“: haben wir nicht ein Interesse, den Antheil, den unser socius verkaufen will, vor Andern zu erwerben? — Haben wir, oder unsere Vorfahren, eine Landguthsparcele in Erbzinsmöchten wir wohl so leicht die Gelegenheit vorbegehen lassen, das nußbare Eigenthum (*dominium utile*) mit unserm Obereigenthum zu vereinen? Nehmen wir ein Stück in Erbpacht: wünschen wir nicht dieser Pflicht, von deren pünctlicher Erfüllung etwa das Nutzungsrecht selbst abhängt, entledigt zu seyn; muß nicht



also, wenn das getheilte Eigenthum verkauft wird, uns vor Andern daran gelegen seyn, es zu erwerben? — Besonders hat der nachbarliche Vorzug die Billigkeit für sich, damit man nicht außer Stande sey, sich der Nachbarschaft einer solchen Person zu erwehren, nach deren Charakter, Betragen, oder Gewerbe man Schaden, Verdruß, oder Unannehmlichkeiten zu befürchten hat, oder damit man durch die Verpachtung sich seine künftige Nachbarn wählen könne; und nicht selten ist ein Immobilienstück für den Nachbar eben darum, weil es benachbart ist, und mit seinem Grundstück zusammen gebracht oder arrondirt werden kann, für seinen Unternehmungsgeist und für seinen Erwerbseiß wünschenswerther, als für einen Andern. Selbst die Lage eines benachbarten Grundstücks ist bisweilen von der Art, daß daraus zwischen den beyderseitigen Besitzern leicht Uneinigkeiten und Prozesse entstehen können, und wer vermeidet diese nicht gerne? Mangelhaft bleibt das Nachbarrecht nach dieser Idee dennoch, weil nicht derjenige Nachbar, der bey der Erwerbung am meisten interessirt ist, (und mit Bestimmtheit



wäre das nicht immer auszumitteln), der vorzüglich Berechtigte vor seinen Mitnachbarn ist, indem z. B. der Käufer, wenn er auch minder benachbaret, als ein Anderer ist, schon den Vorzug hat; weil ein öffentlicher Weg oder Wasserzug, als die Nachbarschaft aufhebend, betrachtet wird; weil endlich alle Arten, dem Retract auszuweichen, auch das Nachbarrecht treffen.

In unserem Vaterlande ist das Beyspruchsrecht bey den Verkäufen, die öffentlich meistbietend geschehen, durch die Vergantungsordnung ausgeschlossen, hauptsächlich vielleicht aus dem Grunde, weil es hier von Jedem abhängt, durch das Meistgebot der Käufer des Grundstücks zu werden; kein Verwandter, kein Nachbar u. s. f. hat sich zu beklagen, wenn er seinen Wunsch nicht erreicht; entsagt er ihm wegen des Uebergebots eines Andern: er hat ihm freywillig entsagt. Ein anderer Grund war wohl dieser: durch die Begünstigung der öffentlichen Verkäufe die Früchte der Gerichtsbarkeit für die Landesherrschaft und die Gerichte zu vermehren, — eine Vermehrung, welche vor andern Arten den Vorzug hat, daß sie nicht drückend ist, ja nicht



einmal lästig genannt werden kann, eben, weil sie physiokratisch ist. Wollte man das Näherrecht, ohne weiters, aufheben: so würden die Subhastationen sehr selten werden; und ein bedeutender Zweig von Jurisdictionserträgen wäre ohne Grund, der Staatswirthschaftlichkeit zuwider, vernachlässigt.

Dies führt zu dem Vorschlage:

mit der Aufhebung des Veyspruchsrechts zu verordnen, daß in der Regel alle Veräußerungen des Eigenthums eines Immobilstücks, oder des zu diesem Eigenthume gehörigen Nutzungsrechts, als Kauf, Erbpacht u. s. f. auch Verpachtungen über 12 Jahre, öffentlich nach den von dem Veräußerer zu bestimmenden Bedingungen\*) geschehen müssen, bey Strafe der Nichtigkeit und der vom Gerichte sogleich zu erkennenden Sub-

---

\*) Hat er schnell Geld nöthig: so setze er kurze Termine; und will er längere Termine setzen: gegen Cession der Vergantungsgelder ist immer Geld zu erhalten. Will er, was er an Kaufgeldern hebt, ohne Abzug heben: so mag er conditioniren, daß der Käufer die Kosten allein trage; u. s. w.



haftation, auch einer dem Kaufpreise angemessenen Geldstrafe, z. B. 4 pr. C.

Von dieser Regel wären nur diejenigen Veräußerungen auszunehmen:

A. bey denen eine wahre persönliche Rücksicht obwaltet, welche aber nur alsdann anzunehmen seyn dürfte \*),

1) wenn die Veräußerung an einen der nächsten gesetzlichen Erben geschieht;

2) bey Alimentationscontracten, welche nicht auf gewisse Summen oder Quantitäten von Naturalien, sondern mit Rücksicht auf persönliche Verbindlichkeiten und Verhältnisse des Verpflegenden geschlossen werden;

3) bey reinen Schenkungen;

4) bey allen Veräußerungen, zu welchen der Veräußerer sich nicht entschlossen haben würde, wenn er das Grundstück nicht dem neuen Erwerber würde zuwenden können. Ein solcher Vertrag aber müßte

---

\*) Vergl. des Allg. Landrecht für die Preussischen Staaten, Th. I, Tit. 20, §. 575, 1q. Seite 924 u. 925.



in Zeit von 4 Wochen bey einer Geldstrafe dem Gerichte angezeigt werden, und der Veräußerer endlich erhärten, daß er sich nur in Hinsicht der Person des Erwerbers zu der Veräußerung entschlossen habe, und er das Guth außerdem nicht veräußert haben würde \*).

B. Sodann wäre der Fall auszunehmen, wo der Contract von einem Andern nicht so, als von dem neuen Erwerber erfüllet werden kann.

Doch wäre auch dieser Contract dem Gerichte binnen 4 Wochen anzuzeigen, und von dem Veräußerer der Eyd zu leisten, daß der Contract, wie angegeben, ohne Ge-

---

\*) Denn ohne einen solchen Eyd würden dies viele Alienanten vorspiegeln wollen. Der wirkliche Fall ist selten; mithin wird man nicht fürchten, den Eyd zu vervielfältigen.

Vgl. Oelze an in venditione gratiosa jus protimiseos locum habeat §. 21. Daß über Absichten nie ein Eyd statt finden sollte, wird man dem Verfasser der juridischen Fragmente schwerlich zugeben wollen.



paratartikel, und nicht in der Absicht, die Vergantung zu vermeiden, geschlossen worden.

Alle vor der Subhastation gegen den Verkäufer übernommene Garantie des Preises dürften bey einer angemessenen Strafe zu verbieten seyn.

Da die Aufhebung des Weyspruchs das Vergangene nicht betreffen könnte: so könnte doch, um der fernern Ungewißheit des Eigenthums ein kurzes Ziel zu setzen, eine allgemeine präclusivische Auffoderung an alle Weyspruchsberechtigte ergehen, welche auch bestimmt wider die Väter, Vormünder und alle Stellvertreter anderer Personen, diesen ihren Regreß wider selbige so weit Rechtens vorbehältlich, zu richten wäre.

Vielleicht wird man diesem Vorschlage entgegen: daß die Subhastationskosten, besonders wegen der Recepturgebühren zu hoch seyn, als daß man die Subhastation zur Regel machen müßte. Aber wenn sie zur Regel gemacht würde: so liesse sich an den Kosten noch wohl eine Minderung treffen; und diese Kosten würden vielleicht ohnehin diejenigen Summen nicht austragen, welche



die Beyspruchsprocesse und die Publication der außgerichtlichen Kaufcontracte kosten mögen. Meistens werden auch sub hasta höhere Preise, als privatim bedungen; und die Subhastation gewährt noch andere Vortheile vor den Privatverkäufen.

Ich bescheide mich übrigens gern, daß mein Vorschlag (bey dem vielleicht Hr. Ass. Munde, dessen Aufsatz diese Bemerkungen veranlaßte, im Ganzen nicht mit mir verschieden denkt,) noch anders modificirt werden könne. Der Kundige weiß es, wie schwer es sey, eine neue Anordnung vorzuschlagen, die dem Nutzen und der Zufriedenheit des Allgemeinen möglichst entspricht. Nicht ohne Ursache sehen wir die vernünftigeren Regierungen so bedenklich seyn, Altes aufzuheben, und Neues zu verfügen.

M. P.



## III.

## Vom Naturcalender.

(Geschrieben 1795.)

Die bisherige Einrichtung unserer gewöhnlichen Calender ist, ihrer generellen Bestimmung gemäß, astronomisch, und sie kann wegen der darnach einzurichtenden Verrichtungen des bürgerlichen Lebens keine andere seyn. Auch der Landmann, der Gartenfreund &c. kann sich daher keinen andern Calender bedienen, und er mag es immerhin thun, wenn er es nur bey seinem Feldgeschäften unterlasse. Hier sollte er nicht am ersten Tage eines bestimmten Monats pflügen, am zweyten säen, am dritten erndten u. s. w. und das um so weniger, weil es vielleicht Vater und Großvater an demselben Tage thaten. Denn wie verschieden ist nicht (wenn man mehrere Jahre mit einander vergleicht) die Witterung eines Monats, einer Woche, ja vollends eines einzelnen Tages? Wie oft währet nicht in einem Jahre die Dauer des Frostes drey oder