

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BundesbauG § 24

Wenn die rechtmäßige Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde (§ 24 BBauG) von dem Käufer des Grundstücks vor den Verwaltungsgerichten angefochten wird, stehen dem Verkäufer gegen die Gemeinde keine Entschädigungsansprüche aus eigenem Eingriff wegen verspäteter Erlangung des Kaufpreises zu.

BGH, Urt. v. 5. Mai 1988 - III ZR 105/87 - OLG Celle

LG Göttingen

BUNDESGERICHTSHOF

10

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 105/87

URTEIL

Verkündet am:
5. Mai 1988
F r e i t a g ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Stadt G [REDACTED],
vertreten durch den Oberstadtdirektor,
G [REDACTED] L [REDACTED]straße [REDACTED], G [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED].-

g e g e n

die Kauffrau Erika H [REDACTED] geb. H [REDACTED],
J [REDACTED]-B [REDACTED]-Straße [REDACTED], G [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED].-

WIII

10

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Mai 1988 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Werp

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 31. März 1987 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Göttingen vom 18. November 1985 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat auch die Kosten der Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin war Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Grundbesitzes, den sie bis zum 30. September 1981 an den Landwirt S. verpachtet hatte. Mit notariellem Kaufvertrag vom 18. Juli 1980 veräußerte die Klägerin den 9,22 ha großen Grundbesitz zum Preis von 605.000,-- DM an den Rittergutbesitzer von O.. Nach § 4 des Vertrages wurde der Kaufpreis fällig "zehn Tage nach Mitteilung des amtierenden



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Notars an den Käufer, daß die in diesem Vertrag beantragte Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist und dem Notar die Negativbescheinigung der zuständigen Gemeinde über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts und die Grundstücksverkehrsgenehmigung der Stadt G. vorliegen". Nach § 6 des Vertrages hatte der Notar die Vertragspartner darüber belehrt, daß der Vertrag zu seiner Wirksamkeit der Grundstücksverkehrsgenehmigung und der Negativbescheinigung der Gemeinde über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts bedurfte. Am 25. Juli 1980 wurde im Grundbuch für den Käufer die vertraglich vereinbarte Auflassungsvormerkung eingetragen. Die beklagte Stadt erteilte am 8. September 1980 für die Veräußerung des Grundbesitzes die erforderliche Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz.

Im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf verpachtete die Klägerin durch einen auf den 1. April 1980 zurückdatierten Vertrag die veräußerten Flächen für die Zeit vom 1. Oktober 1981 bis zum 30. September 1999 an den Vater des Käufers. Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - stellte durch Beschluß vom 19. März 1982 fest, daß dieser Vertrag nicht zu beanstanden sei. Eine Klage auf Herausgabe der Pachtgrundstücke, die der Vater des Käufers (Pächter) gegen die Klägerin angestrengt hatte, wurde durch Urteil des Oberlandesgerichts Celle - rechtskräftig seit dem 1. Juni 1984 - abgewiesen mit der Begründung, der Pachtvertrag sei nach § 134 BGB nichtig, weil er auf die Vereitelung des Vorkaufsrechts der (jetzigen) Beklagten gerichtet sei.

Mit Bescheid vom 3. November 1980 übte die Beklagte, bezüglich des Grundstückskaufvertrags vom 18. Juni 1980 ihr Vorkaufsrecht nach den §§ 24 ff. BBauG gegenüber der Klägerin aus. Dem Käufer des Grundbesitzes wurde eine Abschrift dieses Bescheides zugestellt. Mit Schreiben vom 1. Dezember 1980 legte der Käufer gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts Widerspruch ein. Die Beklagte erließ am 4. Dezember 1980 einen weiteren Bescheid, in dem sie die Begründung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ergänzte. Auch gegen diesen Bescheid erhob der Käufer Widerspruch. Über die Widersprüche ist nicht entschieden worden. Auf die Klage des Käufers hob das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 24. November 1983 die beiden Bescheide der Beklagten auf. Gegen dieses Urteil legte die Beklagte Berufung ein. Der Käufer und die Beklagte schlossen am 10. Mai 1984 vor dem Oberverwaltungsgericht einen Vergleich. Darin verpflichtete sich die Beklagte, dem Käufer als Ersatz für die umstrittenen Flächen stadteigenes Gelände zu übertragen; der Käufer ging die Verpflichtung ein, die gegen die beiden Bescheide gerichtete Klage zurückzunehmen. Nach Klagerücknahme durch den Kläger am 30. Mai 1984 stellte das Oberverwaltungsgericht durch Beschluß vom 14. Juni 1984 das Verfahren ein.

In der Zwischenzeit hatten zwischen den Parteien des vorliegenden Rechtsstreits Verhandlungen über die Zahlung des Kaufpreises für den Grundbesitz stattgefunden. Im Oktober 1981 kam es zum Abschluß einer Auseinandersetzungsvereinbarung. Darin gingen die Parteien davon aus, daß die Beklagte ihr Vorkaufsrecht rechtswirksam ausgeübt habe (§ 1). Die Beklagte verpflichtete sich, den im notariellen

Kaufvertrag vom 8. Juli 1980 festgelegten Kaufpreis von 605.000,-- DM 14 Tage nach Gestellung einer Bankbürgschaft über diese Summe durch die Klägerin an diese zu zahlen. Die Klägerin räumte der Beklagten mit Wirkung ab 1. Oktober 1981 den Besitz und die Nutzungen an dem veräußerten Grundbesitz ein und trat die ihr nach Ablauf des Pachtvertrages mit dem Landwirt S. (30. September 1981) zustehenden Herausgabeansprüche an die Beklagte ab. In § 6 der Auseinandersetzungsvereinbarung heißt es u. a., daß auch für den Fall, daß der Kaufvertrag zwischen der Klägerin und der Beklagten " bis zur Eigentumsumschreibung vollzogen wird", etwaige weitere Ansprüche der Parteien untereinander unberührt bleiben.

Die Klägerin erbrachte am 10. November 1981 die Bankbürgschaft, worauf sie von der Beklagten den Betrag von 605.000,-- DM erhielt. Die Beklagte gab am 9. November 1984 die Bürgschaft frei, nachdem sie von der Klägerin dazu mit Schreiben vom 2. Oktober 1984 aufgefordert worden war. Die Klägerin hat für die Bürgschaft (Avalkredit) in der Zeit vom 6. November 1981 bis 18. Oktober 1984 insgesamt 13.385,55 DM aufgewendet, deren Erstattung die Beklagte ablehnt.

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Zahlung dieses Betrages in Anspruch. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Mit ihrer (zugelassenen) Revision begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückweisung der Berufung der Klägerin gegen das klageabweisende Urteil des Landgerichts.

I.

1. Dem Berufungsgericht ist allerdings darin zuzustimmen, daß die im Oktober 1981 zwischen den Parteien getroffene Auseinandersetzungsvereinbarung dem Klagebegehren nicht entgegensteht. Die Parteien haben sich in § 6 des Vertrages "etwaige weitere Ansprüche" ausdrücklich vorbehalten. Das gilt nach dem Vertragswortlaut auch für den - hier eingetretenen - Fall, daß die Beklagte aufgrund des ausgeübten Vorkaufsrechts das Eigentum an dem Grundbesitz der Klägerin erwirbt; diese Klausel ist sogar auf Wunsch der Klägerin in den Vertrag eingefügt worden. Die Annahme des Berufungsgerichts, zu den vorbehaltenen Ansprüchen gehöre auch die hier geltend gemachte Forderung auf Erstattung von Avalzinsen, beruht auf der Auslegung einer Individualabmachung, die im Revisionsrechtszug nur in eingeschränktem Umfange nachgeprüft werden kann. Einen hiernach allein beachtlichen Rechtsfehler lassen die Ausführungen des Berufungsgerichts nicht erkennen.

2. Wenn demnach der Auseinandersetzungsvertrag der Klägerin einen Anspruch auf Ersatz von Avalzinsen nicht abschneidet, so begründet er andererseits einen solchen Leistungsanspruch auch nicht. Auf diesem Standpunkt steht auch

das Berufungsgericht, wie sich aus dem Gesamtzusammenhang der Entscheidungsgründe ergibt. Der Auseinandersetzungsvertrag räumt der Klägerin einen solchen Anspruch nicht ausdrücklich ein. Er kann den Abmachungen der Parteien auch nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung entnommen werden. Der Vertrag enthält insoweit keine Regelungslücke. Der Anwalt der Klägerin hat in seinem Schreiben an die Beklagte vom 7. Oktober 1981 ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die "Problematik der Avalzinsen offenbleiben" müsse.

II.

Das Berufungsgericht nimmt rechtsbedenkenfrei an, daß die Klägerin von der Beklagten den Ersatz der Avalzinsen auch nicht aus dem Gesichtspunkt des Schuldnerverzuges (§§ 284, 286 Abs. 1 BGB) verlangen kann. Die Beklagte ist mit der vorbehaltlosen Zahlung des Kaufpreises, ohne hierfür Sicherheit in Form einer Bankbürgschaft zu erhalten, schon deshalb nicht in Verzug geraten, weil der Kaufpreisanspruch der Klägerin nicht fällig war.

1. a) Die Beklagte hat ein Vorkaufsrecht nach § 24 BBauG 1979 ausgeübt. Das Baugesetzbuch gilt für den vorliegenden Fall nicht, da nach § 235 Abs. 1 BauGB bei Verkaufsfällen aus der Zeit vor dem 1. Juli 1987 auf das Vorkaufsrecht die bisher geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden sind.

b) Auf dieses gesetzliche Vorkaufsrecht findet u. a. § 505 Abs. 2 BGB Anwendung (§ 24 Abs. 4 Satz 2 BBauG). Nach § 505 Abs. 2 BGB kommt mit der Ausübung des Vorkaufsrechts

der Kauf zwischen dem Berechtigten (hier: Beklagte) und dem Verpflichteten (hier: Klägerin) unter den Bedingungen zustande, die der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat. Das bedeutet, daß zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten ein selbständiger Kaufvertrag neu begründet wird zu den gleichen Bedingungen, wie er zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten abgeschlossen war (Senatsurteil BGHZ 98, 188, 191 m. w. Nachw.).

c) Im Streitfall ist jedoch die Ausübung des Vorkaufsrechts, die einen (privatrechtsgestaltenden) Verwaltungsakt darstellt (§ 24 Abs. 4 Satz 1 BBauG) von dem Käufer (dem Dritten) durch Widerspruch und Klage vor den Verwaltungsgerichten angefochten worden. Hierzu war der Käufer berechtigt (Brügelmann/Grauvogel/Roos, BBauG Stand Februar 1986 § 24 Rn. 81, 83 m. w. Nachw.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG Stand 1. August 1986 § 24 Rn. 52 m. w. Nachw.; Schrödter BBauG 4. Aufl. § 24 Rn. 8; Battis/Krautzberger/Löhr BBauG 1985 § 24 Rn. 18). Widerspruch und Klage gegen den Verwaltungsakt, mit dem das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, haben nach § 80 Abs. 1 VwGO aufschiebende Wirkung (OVG Lüneburg NJW 1976, 159; Brügelmann/Grauvogel/Roos aaO § 24 Rn. 84; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 24 Rn. 62; Schrödter aaO). Das bedeutete, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beklagte ihre privatrechtsgestaltende Wirkung noch nicht entfalten (Eyermann/Fröhler VwGO 9. Aufl. § 80 Rn. 4) und daher ein neuer, selbständiger Kaufvertrag zwischen der Klägerin und der Beklagten noch nicht zustandekommen konnte. Diese Rechtswirkung tritt erst ein, wenn die Ausübungserklärung als Verwaltungsakt Be-

standskraft erlangt (vgl. Schrödter aaO § 24 Rn. 9). Das war hier der Fall, als der die Klagerücknahme enthaltende Schriftsatz des Käufers vom 30. Mai 1984 beim Oberverwaltungsgericht einging, da die erforderliche Einwilligung der Beklagten (§ 92 Abs. 1 Satz 2 VwGO) schon im gerichtlichen Vergleich vom 10. Mai 1984 abgegeben worden war (Eyermann/Fröhler aaO § 92 Rn. 6; Kopp VwGO 7. Aufl. § 92 Rn. 10). Der gemäß § 92 Abs. 2 VwGO ergangene Beschluß des Oberverwaltungsgerichts vom 14. Juni 1984 hatte nur deklaratorische (rechtsbestätigende) Bedeutung (Eyermann/Fröhler aaO § 92 Rn. 18; Kopp aaO Rn. 3, 17). Die Klagerücknahme hatte zur Folge, daß die Wirkungen der Rechtshängigkeit rückwirkend wieder entfielen (Eyermann/Fröhler aaO § 92 Rn. 15; Kopp aaO § 92 Rn. 3). Der Umstand, daß infolge der Klagerücknahme die angefochtene Erklärung der Beklagten, ihr Vorkaufsrecht auszuüben, als von Anfang an wirksam zu behandeln ist (vgl. Senatsurteil BGHZ 88, 337, 342), ändert aber nichts daran, daß eine kaufrechtliche Verpflichtung der Beklagten, den Kaufpreis an die Klägerin zu zahlen, frühestens entstehen konnte, als die Ausübungserklärung bestandskräftig wurde. Erst in diesem Zeitpunkt stand endgültig fest, daß ein Kaufvertrag zwischen den Parteien zustande gekommen war.

d) Die zugunsten des Käufers eingetragene Auflassungsvormerkung konnte die Beklagte, nachdem die Ausübung ihres Vorkaufsrechts bestandskräftig geworden war, löschen lassen (§ 24 Abs. 4 Satz 6 BBauG). Aus der Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers hätte daher die Beklagte, wenn sie den Kaufpreis nicht schon vorher gegen Bankbürgschaft entrichtet gehabt hätte, kein Leistungsver-

weigerungsrecht herleiten können. Die Beklagte war auch nicht gehindert, zur Sicherung ihres Übereignungsanspruchs gegen die Klägerin im Grundbuch eine Vormerkung eintragen zu lassen, nachdem ihr der Kaufvertrag vom 18. Juli 1980 mitgeteilt worden war (§ 24 Abs. 4 Satz 3 BBauG).

2. a) Die in § 4 des Vertrages vom 18. Juli 1980 getroffene Fälligkeitsabrede ist dem neuen Vertrag mit der vorkaufsberechtigten Beklagten sinnentsprechend anzupassen (BGH Urteil vom 8. Oktober 1982 - V ZR 147/81 = NJW 1983, 682). Die Parteien haben hierzu nichts vorgetragen. Es mag naheliegen, daß der Kaufpreis (ohne die im Oktober 1981 getroffene Auseinandersetzungsvereinbarung) zehn Tage nach Eintritt der Bestandskraft der Ausübungserklärung, also etwa Mitte Juni 1984, fällig geworden wäre.

In diesem Zeitpunkt hatte aber die Klägerin den Kaufpreis von der Beklagten längst erhalten. Ihr kann also für die Zeit von Mitte Juni 1984 bis zum 18. Oktober 1984 (sie verlangt Ersatz der bis zu diesem Tag angefallenen Avalzinsen) kein Verzugsschaden durch eine nicht rechtzeitige Erfüllung ihres Kaufpreisanspruchs entstanden sein.

b) Die Klägerin hat für den vorgenannten Zeitraum die Avalzinsen allenfalls deshalb entrichtet, weil ihr die Bürgschaftsurkunde von der Beklagten erst am 9. November 1984 zurückgegeben wurde. Darin könnte eine Verletzung der Auseinandersetzungsvereinbarung vom Oktober 1981 liegen, da das Sicherheitsbedürfnis der Beklagten mit dem Eintritt der

Bestandskraft der Ausübungserklärung (Mitte Juni 1984) entfallen sein dürfte. (Die Auseinandersetzungsvereinbarung enthält für die vorliegende Fallgestaltung keine Abrede über den Rückgabetermin.) Die Klägerin hat jedoch hierauf ihre Klage nicht gestützt. Sie hat hierzu auch nichts vorgetragen und ist der Behauptung der Beklagten, die Bürgschaft "nach Abschluß der geführten Prozesse und des Vergleichs mit dem Drittkäufer umgehend freigegeben" zu haben, nicht entgegengetreten. Es ist mangels Parteivortrags auch nicht erkennbar, ob die Beklagte im Hinblick auf eine etwaige Vorenthaltung der Grundstücke durch den früheren Pächter über den 1. Oktober 1981 hinaus oder im Hinblick auf Schwierigkeiten, den von dem Vater des Käufers beanspruchten Besitz auszuüben (vgl. Bl. 171 BA 7 U 174/82 OLG Celle) - es war ein Rechtsstreit über die Gültigkeit des zwischen der Klägerin und dem Vater des Käufers geschlossenen Pachtvertrags anhängig -, nicht etwa ein Zurückbehaltungsrecht an der Bürgschafts-urkunde besaß. Schließlich ist - weil wiederum Vortrag der Klägerin dazu fehlt - nicht ersichtlich, ob die Klägerin, wenn die Beklagte die Bürgschaft bereits Mitte Juni 1984 freigegeben hätte, gegenüber der bürgenden Sparkasse nicht noch eine Kündigungsfrist für den mit einem variablen Zinssatz ausgestatteten Avalkredit hätte einhalten müssen. In diesem Falle wären die Avalzinsen für den Zeitraum der Kündigungsfrist ohnehin entstanden, was zu Lasten der Klägerin ginge. Denn sie hat sich mit Hilfe der Bürgschaft den Kaufpreis, auf den sie noch keinen Anspruch gegen die Beklagte hatte, vorzeitig verschafft.

Nach alledem kann der erkennende Senat, da die darlegungspflichtige Klägerin hierzu nicht genügend vorgetragen hat, nicht davon ausgehen, daß die Beklagte ihre Verpflichtung zur Freigabe der Bürgschaft verletzt hat.

III.

Das Berufungsgericht hat der Klage auf Erstattung der von der Klägerin für die Zeit vom 6. November 1981 bis 18. Oktober 1984 entrichteten Avalzinsen in Höhe von 13.385,65 DM aus dem Gesichtspunkt des enteignenden Eingriffs stattgegeben. Dem kann aus Rechtsgründen nicht gefolgt werden.

1. Die Vorschriften des Bundesbaugesetzes über das gemeindliche Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BBauG) stellen nach allgemeiner Auffassung inhalts- und schrankenbestimmende Vorschriften i. S. des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar, durch die die Sozialbindung des Grundeigentums näher ausgestaltet wird; die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde verwirklicht daher keinen enteignenden Tatbestand und enthält auch keinen unzulässigen Eingriff in die durch Art. 2 GG geschützte Vertragsfreiheit (Brügelmann/Grauvogel/ Roos aaO § 24 Rn. 32; Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 24 Rn. 61; Schrödter aaO § 28 Rn. 1, 2; Schlichter/Stich/Tittel BBauG 3. Aufl. Vorbem. vor § 24 Rn. 2, § 24 Rn. 5, § 28 Rn. 1; Battis/Krautzberger/Löhr aaO Vorbem. zu §§ 24-28 a Rn. 7; ebenso für das Vorkaufsrecht nach den §§ 24 ff. BauGB: Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB Stand 1. September 1987 § 24 Rn. 37; Battis/Krautzberger/Löhr BauGB 2. Aufl. Vorbem. zu §§ 24-28 Rn. 6; so auch schon für Vorkaufsrechte nach den Aufbaugesetzen der Länder BGHZ 29, 113, 114; 32, 225, 226 f.).

2. Diese Beurteilung trifft auch auf die Fallgestaltung zu, daß der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde durch Widerspruch und/oder Klage vor den Verwaltungsgerichten anfigt. Zwar kann es in diesem Fall dazu kommen, daß im Blick auf die in § 80 Abs. 1 VwGO angeordnete aufschiebende Wirkung ein - unter Umständen jahrelanger - Schwebezustand eintritt, während dessen der Verkäufer keinen Anspruch auf den Kaufpreis hat, allerdings auch noch Eigentümer des Grundstücks bleibt. Die Einbußen, die der Verkäufer dadurch erleidet, daß er den Kaufpreis erst später erhält und nutzen kann, werden zumindest zu einem erheblichen Teil dadurch aufgewogen, daß ihm Besitz und Nutzungen des veräußerten Grundstücks länger zustehen. Etwa verbleibende Vermögensnachteile des Verkäufers beruhen auf der Situationsgebundenheit seines Grundeigentums und sind als Ausprägung der Sozialbindung (Art. 14 Abs. 2 GG) entschädigungslos hinzunehmen (Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung, 3. Aufl. Rn. 82 ff.; Nüßgens/Boujong, Eigentum, Sozialbindung, Enteignung, 1987, Rn. 198 ff., jew. m. w. Nachw. aus der Rspr. des erkennenden Senats). Grundstücke, für die ein gemeindliches Vorkaufsrecht besteht, sind insoweit "situationsbelastet", als sie in einem Gebiet liegen, für das zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Maßnahmen der Bauleitplanung oder der Bodenordnung erforderlich sind (vgl. § 24 Abs. 1 BBauG). Zudem darf das Vorkaufsrecht nur im Interesse des Allgemeinwohls ausgeübt werden (vgl. § 24 Abs. 2 BBauG). Bei dieser Sachlage stellt die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts, auch wenn der Käufer sie anfigt, keine unverhältnismäßige und gegen die durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG

geschützte Verfügungs- und Veräußerungsfreiheit des Eigentümers (vgl. BVerfGE 31, 229, 240; 50, 290, 339; 52, 1, 30) verstoßende Maßnahme dar. Das gilt um so mehr, als der Verkäufer mit dem Käufer vereinbaren kann, daß dieser auf eine Anfechtung der Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet. Selbst wenn ein Fall der ausgleichspflichtigen Inhaltsbestimmung des Eigentums vorläge, könnte der Klägerin kein Ausgleichsanspruch zugebilligt werden, da es an einer entsprechenden Vorschrift fehlt und es nicht zulässig ist, einen derartigen Anspruch kraft Richterrechts zu gewähren (Senatsurteil vom 10. Dezember 1987 - III ZR 220/86 = NJW 1988, 478, 480 m. w. Nachw. - auch zum Abdruck in BGHZ bestimmt). Im übrigen können bei einer (hier nicht gegebenen) rechtswidrigen Ausübung des Vorkaufsrechts dem Verkäufer Amtshaftungsansprüche (§ 839 BGB, Art. 34 GG) oder Entschädigungsansprüche aus enteignungsgleichem Eingriff gegen die Gemeinde zustehen.

3. Im vorliegenden Fall ist zudem der Klägerin die Aufwendungen verursachende Gestellung einer Bankbürgschaft nicht durch einen hoheitlichen Eingriff auferlegt worden. Die Klägerin hat vielmehr die Bankbürgschaft nur beigebracht, um früher in den Genuß des Kaufpreises zu gelangen, auf den sie seinerzeit ohne die im Oktober 1981 getroffene Auseinandersetzungsvereinbarung noch keinen Anspruch gehabt hätte (vgl. oben unter II).

Aus allen diesen Gründen scheidet daher ein Entschädigungsanspruch aus enteignungsgleichem Eingriff aus.

Hiernach war auf die Revision der Beklagten das klageabweisende Urteil des Landgerichts wiederherzustellen.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Werp