

12
BGHR: ja

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 109/93

vom

30. Juni 1994

in dem Rechtsstreit

Engelbert K [REDACTED],
S [REDACTED] straÙe 10 a, M [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- ProzeÙbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Landeshauptstadt M [REDACTED],
gesetzlich vertreten durch den Oberbürgermeister,
Rathaus, M [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- ProzeÙbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die
Richter Dr. Werp, Dr. Wurm, Dr. Deppert und Schlick
am 30. Juni 1994
gemäß § 554 b ZPO

beschlossen:

Die Revision des Klägers gegen das
Urteil des 1. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts München vom 27. Mai
1993 - 1 U 5787/92 - wird nicht an-
genommen.

Der Kläger trägt die Kosten des Re-
visionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 239.137.99 DM.

- 3 -

G r ü n d e

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Die Revision hat im Ergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

1. Es läßt sich nicht feststellen, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beklagte rechts- und amtspflichtwidrig gewesen ist.

a) Der Kaufvertrag vom 20. Juli 1989 begründete ein Vorkaufsrecht für die Beklagte nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Die verkauften Grundstücke lagen nämlich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die Sanierungssatzung war (unstreitig) am 20. Juli 1989 bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde sie am selben Tage rechtsverbindlich (§ 143 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Der Auffassung der Revision, der Zeitpunkt des Inkrafttretens sei auf 0.00 Uhr des folgenden Tages, also des 21. Juli 1989, festzulegen, kann nicht gefolgt werden. § 143 Abs. 2 Satz 3 BauGB bestimmt ausdrücklich, daß die Sanierungssatzung "mit der Bekanntmachung" rechtsverbindlich wird. In gleicher Weise bestimmt § 12 Satz 4 BauGB, daß der Bebauungsplan "mit der Bekanntmachung" in Kraft tritt. Diese bundesrechtliche Regelung bewirkt, daß selbst ausdrückliche landesrechtliche Regelungen im Gemeinderecht, wonach Satzungen zu einem anderen Zeitpunkt, z.B. am Tage nach Verkündung, in Kraft treten, verdrängt werden (BerlKomm/Gaentzsch, BauGB, 1988, § 12 Rn. 21; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 4. Aufl. 1994, § 12 Rn. 14). Um so mehr muß das für das hier zu beurteilende



bayerische Recht gelten, das noch nicht einmal eine derartige ausdrückliche Regelung enthält, sondern ebenfalls auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung selbst abstellt. Es ist auch nicht möglich, etwa danach zu differenzieren, zu welcher genauen Uhrzeit die Bekanntmachung erfolgt ist. Gründe der Rechtssicherheit und Praktikabilität zwingen vielmehr zu einer generalisierenden Betrachtungsweise, die die Folge hat, daß sämtliche am Bekanntmachungstag abgeschlossenen Kaufverträge einheitlich der Belastung mit dem Vorkaufsrecht unterliegen.

b) Die vom Berufungsgericht aufgeworfene, aber letztlich unbeantwortet gelassene Frage, ob die formblattmäßige Vorkaufsrechtsanfrage durch den Notar vom 25. Juli 1989 geeignet war, die Zwei-Monats-Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Lauf zu setzen, ist zu verneinen. Diese Anfrage hatte lediglich den Zweck - jedenfalls sind keine gegenteiligen Anhaltspunkte erkennbar -, es den Parteien des Kaufvertrages auf einfache Weise zu ermöglichen, in den Besitz eines Negativattestes nach § 28 Abs. 1 BauGB zu gelangen, falls die Gemeinde das Vorkaufsrecht nicht ausüben wollte. Dies bedeutet, daß die Gemeinde zwar durch die Erteilung eines Negativattestes auf die Ausübung des Vorkaufsrechts hätte verzichten können, daß aber andererseits das bloße Untätigbleiben keineswegs einen solchen Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts oder auch nur einen solchen auf die Vorlage des Kaufvertrages zu enthalten brauchte. Um so mehr gilt dies im vorliegenden Fall, in dem der Kaufvertrag zu seiner Wirksamkeit noch der Genehmigung nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bedurfte. Schon das Landgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, daß die

Einreichung des Kaufvertrages bei derjenigen Dienststelle der Gemeinde, die für diese Genehmigung (nicht aber für die Ausübung des Vorkaufsrechts) zuständig war, die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht in Lauf setzte (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Loseblattausgabe Stand 1987, § 28 Rn. 16).

c) Da das Genehmigungsverfahren nach § 144 BauGB und das Verfahren, betreffend die Ausübung des Vorkaufsrechts, zwei rechtlich völlig selbständige Vorgänge sind, konnte auch die Erteilung der Genehmigung nicht etwa als Verzicht auf das Vorkaufsrecht bewertet werden und auch keinen entsprechenden Vertrauenstatbestand beim Kläger schaffen. Die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht auszuüben, hing vielmehr davon ab, daß die Genehmigung nach § 144 BauGB erteilt wurde; denn anderenfalls wäre der Kaufvertrag überhaupt nicht zustande gekommen und wäre dem Vorkaufsrecht die Grundlage entzogen worden. Erst recht fehlte es im konkreten Falle des Klägers an einem schutzwürdigen Vertrauenstatbestand, nachdem ihm bereits vor der Erteilung der Genehmigung mitgeteilt worden war, daß mit der Ausübung des Vorkaufsrechts zu rechnen sei.

d) Deshalb bestehen im Ergebnis keine Bedenken dagegen, daß die Zwei-Monats-Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts hier erst mit der im Anschluß an die Erteilung der Genehmigung erfolgten Vorlage des Kaufvertrages bei der für das Vorkaufsrecht zuständigen gemeindlichen Dienststelle zu laufen begonnen hat. Das Vorkaufsrecht ist daher rechtzeitig ausgeübt worden. Sonstige Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit

der Ausübung des Vorkaufsrechts sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

2. Auch im übrigen läßt das Berufungsurteil keinen entscheidungserheblichen Rechtsfehler zum Nachteil des Klägers erkennen; von einer weiteren Begründung wird abgesehen.

Rinne

Werp

Wurm

Deppert

Schlick