

2186 052

Verkündet
am 9. Oktober 1964
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m k a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Stadt L [REDACTED], vertreten durch ihren Verwaltungs-
ausschuß,

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Maurer Stanislaw S [REDACTED] in L [REDACTED], L [REDACTED]straße ●,

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 9. Oktober 1964 unter Mit-
wirkung der Bundesrichter Schuster, Dr. Rothe,
Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Celle vom
6. April 1962 wird auf Kosten der Beklagten
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Vertrag vom 2. Mai 1960, beurkundet vor dem Notar B [REDACTED], kaufte der Kläger von dem Buchdruckereibesitzer K [REDACTED] den bebauten Teil des im Aufbaugebiet gelegenen Grundstücks W [REDACTED]straße [REDACTED] und den größeren Teil des Gartens (625 qm, nach der Vermessung Flurstück 87/2) für 10 000 DM, zahlbar frühestens am 1. April 1965. Im Schreiben vom 5. Juli 1960 gab der Stadtdirektor der beklagten Stadtgemeinde dem Notar B [REDACTED] davon Kenntnis, daß der Rat der Stadt L [REDACTED] in seiner Sitzung am 4. Juli 1960 beschlossen habe, von dem gesetzlichen Vorkaufsrecht gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Aufbaugesetzes Gebrauch zu machen; gleichzeitig bat der Stadtdirektor den Notar, den Käufer (Kläger) davon zu benachrichtigen. Am 20. Juli 1960 teilte der Oberkreisdirektor - Kreishochbauamt -, dem der Vertrag zur Genehmigung vorgelegt worden war, mit:

"Betreff: Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz; hier: Kaufvertrag K [REDACTED]-S [REDACTED]; Nr. 67/60 der Urkundenrolle

Die Genehmigung gemäß § 4 des Gesetzes über die Aufschließung des Wohnsiedlungsgebietes vom 22. 9. 1933 für den o.a. Kaufvertrag zur Umschreibung in das Grundbuch wird unter der Bedingung erteilt, daß die Auflassung an die Stadt L [REDACTED] erfolgt."

Die gegen diesen Bescheid namens des Klägers eingelegte Beschwerde nahm er im Oktober desselben Jahres wieder

- 3 -

zurück, nachdem das Kreishochbauamt Notar B [REDACTED] fernmündlich mitgeteilt hatte, der Zusatz, daß die Auflassung an die Stadt L [REDACTED] zu erfolgen habe, habe nur Bedeutung, wenn die Stadt auch imstande sei, ihr Vorkaufsrecht auszuüben.

Im August 1960 erhob der Kläger vorliegende Klage mit dem Antrag, festzustellen, daß sich das gesetzliche Vorkaufsrecht der Beklagten nicht auf den Verkauf des Flurstücks 87/2 durch den Druckereibesitzer Ernst K [REDACTED] an den Kläger, wie im Vertrag vom 2. Mai 1960 beurkundet, erstreckt. Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Die Beklagte erklärte vorsorglich im Schreiben vom 7. Januar 1961 (Bl. 49 GA) dem Verkäufer K [REDACTED], daß die Stadt L [REDACTED] von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch mache und wiederholte die Erklärung am 16. Februar 1961 (Bl. 66 GA), jeweils mit der Unterschrift des Bürgermeisters und des Stadtdirektors mit Gemeindegemeinschaftsiegel versehen, nachdem der Notar B [REDACTED] den Kaufvertrag am 27. Januar 1961 mit der Erklärung, daß am 20. Juli 1960 die Wohnsiedlungsgenehmigung zu diesem Vertrag erteilt worden sei, erneut der Beklagten vorgelegt hatte. Anlaß für dieses Vorgehen des Notars war sein Schriftwechsel mit dem Kreishochbauamt Anfang des Jahres 1961 über den Inhalt des Bescheides vom 20. Juli 1960.

Das Landgericht hat festgestellt, daß die Beklagte ihr Vorkaufsrecht nach dem Niedersächsischen Aufbaugesetz hinsichtlich des Kaufvertrages vom 2. Mai

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



1960 nicht wirksam ausgeübt hat.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Die Revision ist zulässig. Die Gegenvorstellungen des Klägers gegen die Festsetzung des Streitwerts in dem Beschluß vom 15. Februar 1963 (6.500,-- DM) geben keine Veranlassung, von diesem Beschluß abzugehen.

II. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts ist das Vorkaufsrecht der beklagten Gemeinde weder durch das Schreiben vom 5. Juli 1960 noch durch die weiteren Erklärungen vom 7. Januar und 16. Februar 1961 wirksam ausgeübt worden.

Zum ersten Schreiben läßt das Berufungsgericht dahingestellt, ob darin eine Erklärung über die Ausübung erblickt werden kann und ob die Erklärung gegenüber dem richtigen Empfänger abgegeben worden ist. Diese Erklärung ermangelt nach Ansicht des Berufungsgerichts aus zwei Gründen der Wirksamkeit: In diesem Zeitpunkt sei der Kaufvertrag mangels einer Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz noch nicht wirksam abgeschlossen und damit auch keine wirksame Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts möglich gewesen. Zum

andern habe diese Erklärung nicht den Voraussetzungen des § 68 Abs. 1 Satz 1 NdsGO genügt.

Die Erklärungen vom 7. Januar und 16. Februar 1961 erfüllten zwar die Voraussetzungen, die diese Bestimmung für verpflichtende Erklärungen der Gemeinde vorschreibt. Aber auch in diesem Zeitpunkt sei der Kaufvertrag mangels der vorgeschriebenen Genehmigung noch nicht wirksam gewesen. Die Genehmigung vom 20. Juli 1960 enthalte die Bedingung, daß das Grundstück an eine andere Person als an den Käufer aufgelassen werde. Damit habe die Bedingung dem - zur Genehmigung vorgelegten - Kaufvertrag einen anderen Inhalt geben sollen. Der vorgelegte Kaufvertrag sei daher entgegen dem ersten Teil des Genehmigungsbescheids in Wirklichkeit nicht genehmigt worden, weil der erste Teil durch den zweiten Teil des Bescheids, nämlich die Bedingung, an einen andern Käufer aufzulassen, wieder aufgehoben worden sei. Wolle man aber von diesem Widerspruch absehen, so sei das Ergebnis nicht anders: Nach dem Wohnsiedlungsgesetz könne die Genehmigung an sich nicht aufschiebend bedingt erteilt werden, das ordentliche Gericht müsse diesen, an sich anfechtbaren Verwaltungsakt jedoch hinnehmen. Mangels Eintritts der gestellten Bedingung - Auflassung an die Beklagte - könne die Genehmigung jedoch keine Wirksamkeit entfalten. Sonach sei die Genehmigung überhaupt nicht oder mangels Eintritts der gesetzten Bedingung jedenfalls noch nicht wirksam erteilt worden.

Die weiteren Erklärungen des zuständigen Beamten des Hochbauamts seien nur Erläuterungen zu dem früheren

Verwaltungsakt und als solche rechtlich ohne Bedeutung. Der Verwaltungsakt sei ausschließlich im Rahmen der objektiven Sinnbezüge des Verwaltungshandelns zu beurteilen.

III. Die Rügen der Revision sind nicht begründet.

1. Der Kläger hat ein rechtliches Interesse an der Feststellung, wie sie das Berufungsgericht getroffen hat. Auch nach dem niedersächsischen Aufbaugesetz war das den Gemeinden eingeräumte Vorkaufsrecht dinglicher Natur. Schon aus diesem Grund besteht für den Kläger im Verhältnis zu der vorkaufsberechtigten Gemeinde ein rechtliches Interesse an der getroffenen Feststellung.

2. Die Begründung des Berufungsgerichts, der Kaufvertrag habe der Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz und damit der Wirksamkeit entbehrt, hält den Revisionsangriffen stand. Damit ist die Klage ungeachtet der Frage, ob die übrigen Voraussetzungen der Ausübung (Erfordernisse für eine verpflichtende Erklärung der Gemeinde, Erklärung an den richtigen Adressaten, Einhaltung der Frist nach Empfang der Vertragsmitteilung) erfüllt sind, begründet, da das Vorkaufsrecht nur dann durch die Beklagte hätte ausgeübt werden können, wenn der Kaufvertrag vor ihrer Erklärung, also spätestens am 16. Februar 1961, durch eine gültige Genehmigung Wirksamkeit erlangt hätte (BGHZ 14, 1).

Die Revision meint, der Bescheid vom 20. Juli 1960 enthalte eine Genehmigung des vom Kläger mit dem

Verkäufer K [REDACTED] abgeschlossenen Kaufvertrags; er besage nicht mehr, als was ohnehin die notwendige Folge der Ausübung des Vorkaufsrechts gewesen sei. Dementsprechend habe das spätere erläuternde Schreiben des Kreishochbauamts vom 4. Februar 1961 es mit Recht als selbstverständlich bezeichnet, daß die Genehmigung für jeden Fall gelten sollte, insbesondere auch dann, wenn etwa die Ausübung des Vorkaufsrechts aus irgend welchen Gründen nicht wirksam sei.

Die Auslegung eines Verwaltungsakts durch das Berufungsgericht ist in der Revisionsinstanz unbeschränkt nachprüfbar (LM DBG § 78 Nr. 1). Bei der Auslegung ist vom Wortlaut des Bescheids und von der Rechtslage, die der Behörde bekannt gewesen ist, auszugehen; auch spätere Vorgänge können herangezogen werden. Ob eine Vertragsgenehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz überhaupt nicht unter einer Bedingung erteilt werden konnte (vgl. OVG Lüneburg DÖV 1952, 526 mit ablehnender Anmerkung von Franzen; Ronkel, Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten § 7 Anm. 5, S. 29; Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 925 Nr. 67, b; KG JW 1937, 895; von Turegg/Kraus, Lehrbuch des Verwaltungsrechts 4. Aufl. S. 121; Wolff, Lehrbuch des Verwaltungsrechts 5. Aufl. § 49 II; offen gelassen im Urteil des Senats vom 20. Januar 1960, LM Wohnsiedlungsges § 7 Nr. 1) bedarf im vorliegenden Fall keiner Entscheidung. Jedenfalls ist der zwischen den Vertragsparteien zustande gekommene Kaufvertrag schon dem Wortlaut nach nicht genehmigt worden. Der wesentliche Inhalt des Vertrages war, daß der Verkäufer das Grundstück an den Käufer, also an den Kläger, nicht

aber an die Gemeinde aufzulassen hat. Gerade weil die Genehmigungsbehörde nur eine Auflassung an die Stadt genehmigen wollte, hat sie dem abgeschlossenen Vertrag die Genehmigung versagt (vgl. auch Beschluß des Senats vom 7. Dezember 1954, RdL 1955, 39 = DNotZ 1955, 198). An diesem Inhalt des Bescheides vermögen, wie das Berufungsgericht ebenfalls zutreffend ausführt, spätere Erläuterungen des Kreishochbauamts zu dem erlassenen Bescheid nichts mehr zu ändern. Nach dem Schreiben des Hochbauamts vom 4. Februar 1961 sollte die Bedingung nur unter der Voraussetzung gelten, daß die Stadt ihr Vorkaufsrecht auch durchzusetzen imstande sei; träfe diese Voraussetzung nicht zu, so gelte die Genehmigung "selbstverständlich auch für die ursprünglichen Vertragsparteien K [REDACTED]-S [REDACTED]". Diese Ansicht hat in dem Verwaltungsakt vom 20. Juli 1960 keinen Ausdruck gefunden; sie ist auch nicht aus dem Zusammenhang zu entnehmen. Hätte das Hochbauamt eine Erklärung dieses Inhalts abgeben wollen, dann hätte sie dies allein dadurch erreicht, daß sie die beigefügte Bedingung weggelassen hätte. Offensichtlich wollte die Behörde aber umgekehrt vermeiden, daß der Kaufvertrag unabhängig davon, ob die Beklagte ihr Vorkaufsrecht durchsetzt oder nicht, hätte wirksam werden können. Ist aber eine Genehmigung endgültig versagt, dann verfällt das bis dahin schwebend unwirksame Rechtsgeschäft endgültig der Nichtigkeit. Es bleibt auch dann unwirksam, wenn die Genehmigung nachträglich erteilt werden sollte (RGZ 103, 104; 106, 142, 146; 168, 346, 351; 172, 1, 5; BGH DNotZ 1953, 397), und zwar selbst dann, wenn

der die Genehmigung versagende Bescheid fehlerhaft ist und deshalb durch einen andern Verwaltungsakt als von Anfang an unwirksam aufgehoben wird (BGH NJW 1956, 1918; hierzu Haueisen NJW 1957, 385). Mangels eines wirksamen Kaufvertrags konnte auch die Erklärung, das Vorkaufsrecht ausüben zu wollen, keine Wirksamkeit entfalten. Es bedarf daher auch keiner Prüfung, ob in der Erklärung vom 4. Februar 1961 nur eine Erläuterung des Bescheides vom 20. Juli 1960 oder eine erneute Genehmigung zu erblicken ist.

3. Unter diesen Umständen sind die weiteren Rügen der Revision (Erklärbarkeit des Vorkaufsrechts schon vor der Genehmigung des Kaufvertrags, Inhalt der Erklärung vom 5. Juli 1960, weitere Ausübungserklärungen im Prozeß, Eintritt der Bedingung durch Auflassung an die Beklagte) nicht erheblich und sie bedürfen keiner Erörterung. Die Revision war vielmehr mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Schuster Rothe Mattern
Offterdinger Dr. Grell