

24

2067 044

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_107/68

URTEIL

Verkündet am

19. Dezember 1969

H i r t h ,
Justizangestellter

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

Berta E [REDACTED] in St [REDACTED]-V [REDACTED],
K [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt S t [REDACTED] , vertreten durch
den Oberbürgermeister,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Dezember 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Hill und Offterdinger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 24. Januar 1968 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen Vortrag vom ■. ■■■■■ 1956 verkaufte die Beklagte ihr Grundstück Parzelle Nr. ■■■■■ in "He■■■■■" 14 a 72 qm dem Diplomingenieur Erwin Sch■■■■■ (im folgenden als Käufer bezeichnet). Dieses Grundstück liegt in einem Gebiet der Markung St■■■■■-M■■■■■, an dem durch veröffentlichten Beschluß des Gemeinderats der Klägerin vom 19. Januar 1956 ein Vorkaufsrecht im Sinn des § 23 des Württembergisch-Badischen Gesetzes Nr. 329 (Aufbaugesetz) vom 18. August 1948 (RegBl. S. 127) - AufbG - begründet worden war. Der Kaufvertrag ist der Klägerin nach dem Vortrag der Beklagten schon am ■. ■■■■■ 1956 mündlich mitgeteilt wor-

den, unbestrittenermaßen schriftlich im Auftrag des Käufers durch das Schreiben des Rechtsanwalts Dr. H. [REDACTED] vom 17. Oktober 1956 mit der Bitte um Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts. Mit Schreiben vom 30. November 1956 erklärte die Klägerin der Beklagten gegenüber, daß sie das Vorkaufsrecht ausübe.

Die Klägerin begehrt mit vorliegender Klage die Auflassung des Grundstücks und die Eintragungsbewilligung. Die Beklagte, die sich darauf beruft, die Klägerin habe vor und nach dem Kaufabschluß auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet, hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

In der zweiten Instanz berief sich die Beklagte weiter auf verspätete Ausübung, auf eine mündlich vereinbarte, von der Klägerin nicht erbringbare Nebenverpflichtung des Käufers und darauf, daß das Vorkaufsrecht nicht im öffentlichen Interesse ausgeübt worden sei. Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Durch Urteil des erkennenden Senats vom 14. April 1967 (V ZR 85/64) ist dieses Urteil wegen unvorschriftsmäßiger Besetzung des Berufungsgerichts aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen worden.

Das Berufungsgericht hat die Berufung durch das angefochtene Urteil wiederum zurückgewiesen.



Die Beklagte verfolgt mit der Revision ihren Antrag auf Zurückweisung der Klage weiter. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Nach § 23 Württ.-Bad. AufbG konnte der Gemeinderat innerhalb des Übersichtsplans Gebiete kennzeichnen, in denen der Gemeinde nach öffentlicher Bekanntmachung dieses Gebiets an unbebauten Grundstücken ein Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall zustand. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß § 23 Württ.-Bad. AufbG nicht gegen Bestimmungen des Grundgesetzes verstoßen hat (vgl. BGHZ 32, 225, 227). Als eine Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts erachtet das Berufungsgericht dabei, daß es im Einzelfall nur im öffentlichen Interesse, im Interesse des Gemeinwohls, nicht aber in fiskalischem Interesse ausgeübt werden durfte. Es sei aber Sache des Verkäufers gewesen, bestimmte und nachprüfbare Tatsachen vorzutragen, aus denen sich das Fehlen des öffentlichen Interesses ergebe. Der dahingehende Sachvortrag der Beklagten in der Berufungsinstanz, führt das Berufungsgericht als Hauptbegründung aus, sei wegen schuldhafter Verspätung nach § 529 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen. Diese Verteilung der Darlegungslast und die Zurückweisung des diesbezüglichen Vortrags als verspätet greift die Revision an.

Gegen die Hauptbegründung mögen in beiden Richtungen Bedenken bestehen. Jedenfalls hält die Hilfsbegründung einer rechtlichen Überprüfung stand. Danach ist die Ausübung des Vorkaufsrechts im öffentlichen

Interesse, wie es in dem inzwischen aufgehobenen Aufbaugesetz gefordert worden war, erfolgt. Im Württemberg-Badischen Aufbaugesetz war das Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht die Folge der Erklärung eines bestimmten Gebiets zum Aufbaugebiet; Voraussetzung dieses Rechts war vielmehr die besondere Bezeichnung eines Gebiets innerhalb des Übersichtsplans, der seinerseits Grundlage der Bebauungspläne war (§ 7 AufbG) und der die Grundzüge der künftigen baulichen Entwicklung, vor allem hinsichtlich der Verkehrsführung, der Bedürfnisse der Landwirtschaft, der Freiflächen und der Einteilung in Baugebiete verschiedener Zweckbestimmung festlegte (§ 4 Abs. 1 AufbG). Das Vorkaufsrecht sollte nach dem Zusammenhang und dem Sinn des Gesetzes schon vor der Erstellung der Bebauungspläne, also im Vergleich zur derzeitigen Regelung im Bundesbaugesetz in einem verhältnismäßig frühen Stadium der städtebaulichen Planung entstehen und ausgeübt werden dürfen. Dies war weiter, wie seine Stellung im III. Abschnitt des Gesetzes zeigt, ein Hilfsmittel der Gemeinde für eine sachgemäße Ordnung des Grund und Bodens im Rahmen der Ausgestaltung und des Neuaufbaues der gesamten Gemeinde oder von Gemeindeteilen. Daraus ergibt sich, daß in dem Zeitpunkt, in dem ein Gebiet als solches, an dem der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zustehen sollte, bezeichnet wurde, die endgültige Planung noch nicht im einzelnen vorzuliegen brauchte und auch nicht erforderlich war, daß der Aufbau im Sinn einer Bebauung sofort in Angriff genommen wurde. Es konnte damals vielmehr genügen, daß das durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zu erwerbende Grundstück zur Bildung von Grundstücken dienlich war, die nach ihrer Größe und Gestalt der für dieses Gebiet im Übersichtsplan vorgesehenen Planung entsprachen.

In tatsächlicher Hinsicht hat das Berufungsgericht in seiner Hilfsbegründung festgestellt, daß das Gebiet, für welches das Vorkaufsrecht begründet worden war, zu einem Industriegebiet ausgebaut werden sollte und das streitige Grundstück für eine industrielle Bebauung zu schmal gewesen sei. Die angrenzende Parzelle (Nr. 5842) habe jedoch der Klägerin gehört, so daß beide Grundstücke zusammengefaßt mit einem kleineren Industriebetrieb hätten bebaut werden können. Die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem früheren Württembergisch-Badischen Aufbaugesetz ist unter diesen Umständen aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, weil sie die Bildung eines nach Lage, Form und Größe für die Nutzung zweckmäßig gestalteten Grundstücks bezweckte (vgl. Urteil des Senats vom 28. Mai 1969 - V ZR 21/66, WM 1969, 1039 zum Hamburgischen Aufbaugesetz). Allein der Umstand, daß der Drittkäufer das streitige Grundstück selbst zum Zwecke der Erstellung eines Industriebaus gekauft hat, steht diesem öffentlichen Interesse am Erwerb des Grundstücks nicht entgegen. Soweit der Sachvortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 8. Januar 1968 neu war (neuer Bebauungsplan, spätere Verwendung des Grundstücks), kann ihn die Revision nicht als übergangen rügen, da in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht am 13. Dezember 1967 nur der Klägerin die Einreichung eines Schriftsatzes nach § 272 a ZPO nachgelassen worden ist, nicht aber der Beklagten.

2. Zu dem von der Beklagten geltend gemachten Verzicht der Klägerin auf das Vorkaufsrecht nach seiner Ausübung führt das Berufungsgericht aus, nach den Zeugenaussagen des Stadtrats und Rechtsanwalts

Dr. W■■■■, der als Vermittler zwischen dem Käufer und der Klägerin tätig geworden sei, seien sich die bei der Besprechung am 16. Mai 1967 Beteiligten (Oberbürgermeister, Leiter des Wirtschaftsausschusses, die Leiter der zentralen Aufbaustelle und des Planungsamts sowie Amtmann G■■■) dahin einig gewesen, daß Schweikert ein Grundstück erhalten solle, das aus einem Teil des von ihm gekauften Grundstücks und einem Teil der angrenzenden städtischen Parzelle bestehen solle. Der Zeuge habe dagegen nicht angeben können, ob die Klägerin bei dieser Besprechung auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet habe. Aus den Angaben des Zeugen gehe ohne weiteres hervor, daß es sich am 16. Mai 1957 nur um eine interne Besprechung der zuständigen Beamten der Klägerin gehandelt habe, bei der nach einem Weg für eine gütliche Einigung mit dem Käufer gesucht worden sei. Der Zeuge W■■■■ habe an dieser Besprechung weder als Vertreter der Beklagten noch als Vertreter des Käufers teilgenommen. Er sei vielmehr in seiner Eigenschaft als Stadtrat als Vermittler zwischen der Klägerin und dem Käufer tätig gewesen. Er sei nicht bevollmächtigt gewesen, diesem irgendwelche Mitteilungen über das Ergebnis der Besprechung zu machen. Die Klägerin habe keinerlei Erklärungen gegenüber der Beklagten abgegeben.

Entgegen der Rüge der Revision hat das Berufungsgericht bei dieser Würdigung nicht verkannt, daß der Zeuge W■■■■ als Vermittler tätig geworden war. Dieser Umstand schließt nicht aus, daß es sich um eine - durch den Vermittler herbeigeführte - interne Besprechung gehandelt hat, in der eine bestimmte zukünftige Regelung nur ins Auge gefaßt worden war.

Am 23. Mai 1957 - führt das Berufungsgericht weiter aus - habe der Oberbürgermeister dem Käufer nach dem Vortrag der Beklagten bestätigt, daß die Zurückziehung des Vorkaufsrechts beschlossen worden sei, oder der Oberbürgermeister habe seine frühere Zusage wiederholt. Diesen Sachvortrag hat das Berufungsgericht dahin gewürdigt, daß der Oberbürgermeister auf das Ergebnis der Besprechung vom 16. Mai 1957, also auf die von der Klägerin in Aussicht genommene gütliche Einigung verwiesen habe. Das Berufungsgericht stellt dazu fest, daß die Beklagte nicht habe behaupten können, der Oberbürgermeister habe am 23. Mai 1957 eine eigene selbständige Verzichtserklärung abgeben wollen. Das Berufungsgericht hat sonach die Behauptungen der Beklagten als richtig unterstellt, so daß eine Vernehmung des Oberbürgermeisters über seine Äußerung in jener Besprechung nicht notwendig war. Die tatrichterliche Würdigung des unter Beweis gestellten Sachvortrags ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

3. Die Beklagte hat in der Berufungsinanz geltend gemacht, die Ausübung des Vorkaufsrechts sei nach § 507 BGB ausgeschlossen gewesen. In dem angefochtenen Urteil ist dazu auf das erste Berufungsurteil vom 8. Januar 1964 verwiesen. Dort ist ausgeführt: Nach der Behauptung der Beklagten sollten die Nebenleistungen darin bestehen, daß der Käufer sich verpflichtet habe, die Beklagte bei dem geplanten Umbau ihres Hauses in der Weise zu unterstützen, daß er die erforderlichen Verhandlungen mit den Mietern und mit dem Wohnungsamt führe und daß er der Beklagten bei der Anfertigung der Pläne sowie deren Ausführung behilflich sei. Nach Ansicht des Berufungsgerichts mag es zutreffen,

daß es der Klägerin subjektiv nicht möglich sei, derartige Nebenleistungen zu erbringen. Es fehle aber schon daran, daß der Käufer sich in dem Vertrag zu solchen Nebenleistungen verpflichtet habe, denn in dem Kaufvertrag vom ■. ■■■■■ 1956 seien keine derartigen Nebenleistungen aufgeführt. Es fehlten schließlich, meint das Berufungsgericht abschließend zu diesem Vortrag, hinreichende Anhaltspunkte dafür, daß sich die genannten Nebenleistungen nicht in Geld abschätzen ließen.

Das Berufungsgericht unterstellt danach die Möglichkeit, daß sich der Käufer zu den genannten Nebenleistungen gegenüber der Beklagten verpflichtet hat. Ist dies aber der Fall, so wäre zu prüfen gewesen, ob diese Verpflichtung sich gegenüber der Verkäuferin als selbständiges Geschäft darstellt und dies etwa durch die Nichtaufnahme in dem notariell beurkundeten Vertrag zum Ausdruck gebracht werden sollte oder ob die Parteien den rechtlichen Zusammenhang zwischen dieser Vereinbarung und dem Kaufvertrag in dem Sinn gewollt haben, daß der Kaufvertrag nur zusammen mit der darin nicht beurkundeten Verpflichtung Geltung haben sollte. Dafür, daß die Beklagte dies behaupten wollte, könnte der unter Beweis gestellte und von der Revision als übergangen gerügte Vortrag im Schriftsatz vom 12. September 1963 Seite 5 (Bl. 85 GA) sprechen. Danach soll die Beklagte dem Käufer erklärt haben, daß sie ihr Grundstück an ihn nicht verkaufe, wenn er sich nicht verpflichte, ihr bei den erwähnten Maßnahmen behilflich zu sein. Zum ändern hat die Beklagte jedoch im Schriftsatz vom 17. Dezember 1963 S. 5 (Bl. 110 GA) ausgeführt, die zwischen ihr und Sch■■■■■

getroffenen Nebenabreden stünden "mit dem verkauften Grundstück nicht in unmittelbarem Zusammenhang". Wäre der Kaufvertrag ohne den mündlich verabredeten Teil nicht abgeschlossen worden, dann wäre der Kaufvertrag insgesamt mangels der gesetzlich vorgeschriebenen Form nichtig (§§ 125, 313 BGB), die Ausübung des Vorkaufsrechts wäre wirkungslos geblieben und die Klage abzuweisen. Der andere Fall könnte vorliegen, wenn die Parteien bei der Vereinbarung dieser zusätzlichen Unterstützung der Beklagten durch den Käufer lediglich vertraut haben, daß der Grundstückskauf zustande käme, oder wenn es sich nur um eine Nebenbestimmung gehandelt hätte, auf welche die Vertragschließenden keinen Wert legten (vgl. IM BGB § 313 Nr. 3; Urteil des Senats vom 2. November 1966 - V ZR 108/64, WM 1966, 1304, 1306 rechts, und Urteil vom 8. März 1966 - V ZR 62/64, WM 1966, 585, 588). Da die aufgeworfene Frage vom Tatrichter nicht entschieden ist, der Sachvortrag aber eine der Beklagten günstige Auslegung dieser Vereinbarung nicht ausschließt, war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Unbegründet ist dagegen die weitere Rüge, der unter Beweis gestellte Sachvortrag der Beklagten (vgl. Schriftsätze der Beklagten vom 17. Dezember 1963 S. 4, vom 12. September 1963 S. 3, 5 f, vom 8. Dezember 1967 S. 4 f - der Schriftsatz vom 5. Januar 1968 war nach Schluß der mündlichen Verhandlung eingegangen -) stehe der Feststellung des Berufungsgerichts entgegen, daß der Käufer dem Vertreter des Liegenschaftsamts nicht schon am 2. [REDACTED] 1956 den vollständigen Inhalt des Vertrags

mitgeteilt habe, mag er damals auch schon die Verkäuferin das Grundstück nach Lage und Meßgehalt sowie den Kaufpreis genannt und die mündlichen Nebenabreden mitgeteilt haben.

4. Da die Entscheidung über die Kosten der Revision von der Entscheidung in der Hauptsache abhängig ist, war auch jene dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Augustin

Rothe

Mattern

Hill

Offterdinger