

27

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 305, 504 ; BundesbauG § 24

Zur Frage, ob ein Vorkaufsrecht einen Kaufvertrag erfaßt, der vor Entstehung des Vorkaufsrechts abgeschlossen, aber danach abgeändert und alsdann erst genehmigt worden ist.

BGH, Urt. v. 19. Dezember 1969 - V ZR 110/66 - OLG Frankfurt
LG Hanau

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 110/66

URTEIL

Verkündet am

19. Dezember 1969

Hirth,

Justizangestellter

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

der Katholischen Kirchengemeinde A [REDACTED], vertreten durch
ihren Kirchenvorstand, dieser vertreten durch seinen Vorsitzen-
den, Pfarrer Georg H [REDACTED], A [REDACTED]/Kreis G [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Landwirt Konrad W [REDACTED]
2. dessen Ehefrau Elisabeth W [REDACTED] geb. J [REDACTED],
beide wohnhaft in A [REDACTED]/Krs. G [REDACTED], K [REDACTED]gasse,

Kläger, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. November 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Mattern, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main vom 16. Mai 1966 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

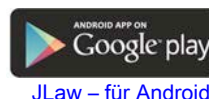
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das Kirchengrundstück in A■■■■, Krs. G■■■■, (Flur ■■■, Flurstück ■■■) stand seit 1683 in Vermögensgemeinschaft der Beklagten und der Evangelischen Kirchengemeinde A■■■■ (Simultaneum). Die beiden Kirchengemeinden verhandelten über die Aufhebung der Vermögensgemeinschaft, wobei die Beklagte gegen Zahlung einer Abfindung das Alleineigentum übernehmen sollte. Das Nachbargrundstück mit dem



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Pfarrhaus (Flur ■■■, Flurstück ■■■) stand im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde, die dieses Grundstück zu veräußern gedachte und es im November 1962 mündlich den Klägern gegen Zahlung des Schätzwerts zusicherte. In der Folgezeit bemühte sich auch die Beklagte im Hinblick auf eine möglicherweise später notwendig werdende Erweiterung der Kirche um das Pfarrhausgrundstück. Die Evangelische Kirchengemeinde verkaufte es am 25. März 1963 um 48.000 DM an die Kläger, die unter Nr. IX des Vertrags gleichzeitig einen Grundbucheintrag des Inhalts bewilligten, "daß bei Weiterverkauf das Grundstück nur an Glieder der evangelischen Kirche übergehen" dürfe. Die im Vertrag vorgesehene Genehmigung des Landeskirchenamts als kirchlicher Aufsichtsbehörde stand noch aus.

Am 20. Oktober 1964 setzten sich die beiden Kirchengemeinden auseinander; das gemeinschaftliche Vermögen einschließlich des Kirchengrundstücks übernahm die Beklagte. In einem weiteren Vertrag vom selben Tag verpflichtete sich die Evangelische Kirchengemeinde gegenüber der Beklagten, auf die Kläger dahin einzuwirken, daß die Konfessionsklausel des Kaufvertrags vom 25. März 1963 weg falle und daß der Beklagten an dem Pfarrhausgrundstück ein dingliches Vorkaufsrecht sowie zwei Grunddienstbarkeiten bestellt würden. Dementsprechend wurde der Kaufvertrag vom 25. März 1963 durch Vertrag vom 7. November 1964 abgeändert. Am 1. Dezember 1964 genehmigte das Landeskirchenamt den Vertrag vom 25. März 1963 in der Fassung vom 7. November 1964.

Mit Schreiben vom 7. Dezember 1964 an den Notar, der den Kaufvertrag und seine Abänderung beurkundet hatte,

und an die Evangelische Kirchengemeinde übte die Gemeinde Aufenau auf Antrag der Beklagten das Vorkaufsrecht nach §§ 24, 27 BBauG zu Gunsten der Beklagten auf Grund eines Anfang des Jahres 1963 aufgestellten, später als Satzung beschlossenen, genehmigten und am 28. August 1964 ortsüblich bekannt gemachten Bebauungsplans aus. Nach diesem Plan ist das Pfarrhausgrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Kläger begehren mit vorliegender Klage die Feststellung, daß zwischen der Beklagten und der Evangelischen Kirchengemeinde A [REDACTED] auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde Aufenau kein wirksamer Kaufvertrag über das Pfarrhausgrundstück zustande gekommen sei. Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; die Berufung der Beklagten blieb erfolglos.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte den Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.) Das Berufungsgericht führt aus, aus der notariellen Urkunde vom 7. November 1964 gehe hervor, daß darin der Kaufvertrag vom 25. März 1963 nicht aufgehoben und durch einen neuen ersetzt worden sei; sein Fortbestehen

sei vielmehr von den Parteien vorausgesetzt worden; diese hätten neben der Einräumung eines Vorkaufsrechts und zweier Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Beklagten lediglich die unter Nr. IX des Kaufvertrags festgelegte Beschränkung des Weiterverkaufs aufgehoben. Das Berufungsgericht entnimmt daraus, daß die schuldrechtliche Bindung der Vertragsparteien auf dem Kaufvertrag vom 25. März 1963 beruhe; die Vertragsparteien hätten sich seit diesem Tag nicht mehr einseitig vom Vertrag lösen können. Die Weigerung des Landeskirchenamts, den Kaufvertrag in der ursprünglichen Form zu genehmigen, sei unerheblich. Der Vertrag habe durch die Genehmigung vom 7. Dezember 1964 von dem Zeitpunkt seines Abschlusses ab, von dem ab die Parteien gebunden gewesen seien, volle Wirksamkeit erlangt. Der zur Ausübung eines Vorkaufsrechts geeignete Verkaufsfall sei somit bereits am 25. März 1963 eingetreten. Der Kaufvertrag vom 25. März 1963 werde von dem erst am 28. August 1964 entstandenen Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht betroffen, da das Vorkaufsrecht nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15. Juni 1960 - V ZR 105/59 (BGHZ 32, 383, 388) nur einen Kaufvertrag erfasse, der eine Bindung des Kaufvertragspartners nach der Entstehung des Vorkaufsrechts schaffe.

II.) Die Revision hält dagegen den Vertrag vom 7. Dezember 1964 als den maßgeblichen Abschluß des Kaufvertrags, der die wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts bedingt.

1.) Nachdem unter Zeugenbeweis gestellten Sachvortrag der Beklagten, führt sie aus, sei die Genehmigung des Vertrags vom 25. März 1963 durch die Kirchenaufsichts-

behörde abgelehnt und diese Ablehnung den Vertragsparteien bekannt gegeben worden. Sie entnimmt daraus, daß erst der am 7. Dezember 1964 abgeschlossene Vertrag genehmigt und wirksam geworden sei.

Dieser vom Berufungsgericht nicht berücksichtigte Sachvortrag ist erheblich. Wäre nämlich die Genehmigung des Vertrags vom 25. März 1963 endgültig verweigert worden, so wäre dieser Kaufvertrag damit in der Tat unwiderruflich der Nichtigkeit verfallen und nur ein neuer Vertrag hätte eine Kaufverpflichtung schaffen können (RGZ 139, 123; BGHZ 13, 179, 187; 40, 164). Wäre dagegen von der zur Genehmigung berufenen Kirchenbehörde über den Genehmigungsantrag noch nicht durch Ablehnung der Genehmigung entschieden, den Parteien vielmehr anheim gegeben worden, den Vertrag nach Ausschaltung der beanstandeten Klausel erneut zur Entscheidung über den Antrag vorzulegen, so hätte der mit der Genehmigung vom 7. Dezember 1964 rückwirkend ab 25. März 1963 wirksame Kaufvertrag entsprechend den Ausführungen des Berufungsgerichts die Gemeinde nicht zur Ausübung des erst später entstandenen Vorkaufsrechts berechtigen können. Einen Anhalt in dieser Richtung könnte der Umstand ergeben, daß das Landeskirchenamt am 1. Dezember 1964 die Genehmigung für den Vertrag vom 25. März 1963 in der Fassung vom 7. November 1964 erteilte. Mangels Klärung dieses entscheidungserheblichen Sachverhalts war das angefochtene Urteil aufzuheben, und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

2.) Die Revision macht unter Hinweis darauf, daß der Vertrag vom 25. März 1963 in der Fassung vom

7. November 1964 genehmigt worden sei, geltend, der Kaufvertrag sei jedenfalls in der alten Fassung nicht wirksam geworden, da in diesem Vertrag die gewollte Abänderung nicht beurkundet sei, die Genehmigung jedoch nur den abgeänderten Vertrag betreffe. In diesem Zusammenhang wirft sich die Frage auf, ob die vertragliche Abänderung des Inhalts des noch schwebend unwirksamen Kaufvertrags dieses ursprüngliche Schuldverhältnis bestehen ließ und nur inhaltlich abänderte oder ob es aufgehoben und ein neues Schuldverhältnis an seine Stelle gesetzt worden ist. Das Berufungsgericht hat aus der notariellen Urkunde vom 7. November 1964 entnommen, daß der Kaufvertrag nicht aufgehoben und durch einen neuen ersetzt, vielmehr lediglich unter Aufhebung der erwähnten Klausel und Vereinbarung zusätzlicher Verpflichtungen (Bestellung eines Vorkaufsrechts und zweier Grunddienstbarkeiten) sein Fortbestehen vorausgesetzt worden sei. Bei der Entscheidung dieser Frage ist jedoch nicht nur auf den Wortlaut der Urkunde abzustellen, sondern auch die wirtschaftliche Bedeutung der Abänderung und die Verkaufsauffassung zu berücksichtigen. Bei der erneuten Verhandlung wird Gelegenheit sein, unter diesen Gesichtspunkten zu überprüfen, ob die hier vorgenommenen Änderungen zu einer solch wesentlichen Umgestaltung des schon bestehenden Schuldverhältnisses führten, daß seine bloße Abänderung ausscheidet und statt seiner ein ganzlich neues zustande kam (vgl. Staudinger/Kaduk, BGB 10./11. Aufl., § 305 Anm. 26 und 27).

3.) Ohne Erfolg macht die Revision geltend, der Gemeinde habe vor dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans ein Vorkaufsrecht an dem streitigen Grundstück schon auf Grund eines früheren Plans zugestanden. In einem

solchen Fall könne es entgegen der Meinung des Berufungsgerichts, meint die Revision, nicht darauf ankommen, daß sich die Gemeinde bei der Ausübung des Vorkaufsrechts auf den neuen Plan berufen habe. Dazu hat die Beklagte in der Berufungsinstanz (Schriftsätze vom 12. Oktober 1965 S. 6 ff und vom 12. Mai 1966 S. 2) vorgetragen, der schon am 9. Oktober 1950 auf Grund des Hessischen Aufbaugesetzes aufgestellte Flächennutzungsplan mit ergänzenden Unterlagen vom 13. Mai und 6. Juni 1953 sei nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 HessAufBG ortsstatutarisches Recht gewesen, und er habe verbindliche Regelungen der in § 9 BBauG bezeichneten Art enthalten. Der bei Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bestehende Flächennutzungsplan habe sonach gemäß § 173 Abs. 3 BBauG (bis zum 28. August 1964) als Bebauungsplan im Sinne des Bundesbaugesetzes gegolten.

Wenn auch dieser Sachvortrag in der Revisionsinstanz mangels anderweitiger Feststellungen des Berufungsgerichts als richtig zu unterstellen ist, ist diese Revisionsrüge gleichwohl nicht begründet. Es liegt kein Verkaufsfall aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (Fall des § 178 Abs. 2 BBauG) vor. Der Verkaufsfall ist während der Geltung des Bundesbaugesetzes eingetreten. Ein Vorkaufsrecht konnte sonach nur nach Maßgabe dieses Gesetzes, hier unter den Voraussetzungen der §§ 24 Abs. 1 Nr. 1, 27 BBauG, entstehen. Zwischen dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes und dem Inkrafttreten des Bebauungsplans mag der frühere Flächennutzungsplan gemäß § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan gegolten haben, er hat jedoch nach dem Vortrag der Beklagten das streitige Grundstück nicht für den Gemeinbedarf festgesetzt gehabt. Während seiner Gültigkeit konnte daher nach dem Bundesbaugesetz kein Vorkaufsrecht an dem Grundstück

entstanden sein. Das Vorkaufsrecht nach dem Bundesbaugesetz ist frühestens mit dem Wirksamwerden des Bebauungsplans, der entsprechende Festsetzungen enthielt, entstanden.

III.) Die Entscheidung über die Kosten der Revision war, da sie von der Entscheidung in der Hauptsache abhängig ist, dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Augustin

Mattern

Hill

Offterdinger

Dr. Grell