

18

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_115/66

URTEIL

Verkündet am

14. November 1969

Hirth,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadtgemeinde P [REDACTED], vertreten durch
den Oberbürgermeister,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Emil K [REDACTED], P [REDACTED], S [REDACTED] str. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. November 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Sprungrevision gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Karlsruhe vom 8. Juli 1966 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die in den Vereinigten Staaten von Nordamerika wohnhafte Frau Elsa K. geborene Sp. sowie ihre Schwestern Frau Anna St. und Frau Elvira Sch. waren als Miterbinnen zu je 1/3 Anteil am Nachlaß ihres 1963 verstorbenen Vaters, bestehend aus fünf Grundstücken und zwei Miteigentumsanteilen an zwei weiteren Grundstücken, beteiligt.

Mit notariellem Vertrag vom 17. August 1964 erwarb der Kläger den Erbteil der Miterbin Elsa K. käuflich für DM 50 000.

Mit einem weiteren notariellen Vertrag vom 19. August 1964 wurde die nunmehr aus den beiden Schwestern Frau Anna St. [REDACTED] und Frau Elvira Sch. [REDACTED] und dem Kläger bestehende Gemeinschaft auseinandergesetzt. Der Kläger erhielt die auf Gemarkung P. [REDACTED] liegenden Grundstücke Flurstücke Nr. [REDACTED] und [REDACTED] gegen Zahlung eines Gleichstellungsgeldes von DM 12 500; die drei restlichen Grundstücke übernahm Frau Anna St. [REDACTED], während die beiden Miteigentumsanteile Frau Elvira Sch. [REDACTED] zugeteilt wurden.

Mit Erklärung vom 14. Oktober 1964 machte die Beklagte bezüglich des inzwischen auf den Kläger im Grundbuch umgeschriebenen Grundstücks Flurstück Nr. [REDACTED] ein auf § 24 BBauG gestütztes Vorkaufsrecht geltend. Die nach § 24 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG erforderliche "Festsetzung in einem Bebauungsplan" ist erfolgt; außerdem wurde das Gebiet, in welchem das Grundstück liegt, durch besondere Satzung als Sanierungsgebiet bezeichnet (§ 26 Abs. 1 BBauG).

Der Kläger begehrt die Feststellung, daß der beklagten Stadtgemeinde ein Vorkaufsrecht bezüglich des Grundstücks Flurstück Nr. [REDACTED] auf Grund des Erbteilskaufvertrages vom 17. August 1964 und des Erbauseinandersetzungsvertrages vom 19. August 1964 nicht zusteht.



Er ist der Meinung , daß es sich bei beiden Verträgen nicht um den Kauf eines Grundstücks im Sinne des § 24 BBauG handelt und daß deshalb kein Vorkaufsrecht der Gemeinde ausgelöst worden sei.

Die Beklagte, die Klagabweisung beantragt hat, hält den Erbteilskaufvertrag vom 17. August 1964 für einen Kaufvertrag im Sinne des § 504 BGB. Außerdem seien der Erbteilskaufvertrag und der Erbauseinandersetzungsvertrag nur aus Verschleierungsabsicht an verschiedenen Tagen beurkundet worden. Mit beiden Verträgen habe ihr Vorkaufsrecht absichtlich umgangen werden sollen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Mit der Sprungrevision verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Landgericht hat die Zulässigkeit der negativen Feststellungsklage zu Recht bejaht (RG Seuff. A 90 Nr. 155; Staudinger/Ostler, BGB 11. Aufl. § 505 Nr. 14). Dagegen wendet sich auch die Revision nicht.

II.

Rechtsirrtumsfrei ist auch die Auffassung des Landgerichts, daß die beiden notariellen Verträge (Erbteilskaufvertrag vom 17. August 1964 und Auseinandersetzungsvertrag vom 19. August 1964) das Vorkaufsrecht der Beklagten nicht ausgelöst haben.

1. Voraussetzung für das Entstehen der den Gemeinden nach §§ 24 Abs. 1, 26 Abs. 1 BBauG zustehenden Vorkaufsrechte ist der Abschluß eines Kaufvertrages über ein (bebautes oder unbebautes) Grundstück oder über einen Grundstücksteil - § 145 Abs. 1 BBauG -. Zutreffend hat das Landgericht in dem zwischen der Miterbin Frau Elsa K. und dem Kläger abgeschlossenen Erbteilskaufvertrag keinen "Kaufvertrag" über das im Eigentum der Erbengemeinschaft stehende Grundstück Flurstück Nr. erblickt; denn der Miterbe, der seinen Erbanteil überträgt, verfügt damit nicht über zum Nachlaß gehörenden Grundbesitz (BGHZ 18, 380, 381; Senatsurteil vom 15. Juni 1957, V ZR 198/55, LM BGB § 1098 Nr. 3 = WM 57, 1162; vgl. auch Senatsurteil vom 7. März 1969, V ZR 141/65 = WM 1969, 592). Auch liegt darin keine Übertragung von Anteilen an den einzelnen zum Nachlaß gehörenden Grundstücken; eine solche ist vielmehr durch § 2033 Abs. 2 BGB ausgeschlossen. Verfügt wurde mit dem Vertrag vom 17. August 1964 sonach lediglich über einen Anteil am gesamten Nachlaß (BGHZ 18, 380, 381). Dieser Vertrag bewirkte, daß der Kläger anstelle der Verkäuferin in das zwischen den Miterben bestehende

Gesamthandsverhältnis eingetreten ist, das sodann zwischen ihm und den beiden übrigen Erbinnen fortbestand.

2. Mit seiner Auffassung, daß auch der Auseinandersetzungsvertrag vom 19. August 1964 das Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht ausgelöst hat, befindet sich das Landgericht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats und der herrschenden Meinung des Schrifttums. Der Senat hat in BGHZ 13, 133, 137 ff (= NJW 1954, 1035) im einzelnen dargestellt, daß die Rechtsordnung zwischen den Mitberechtigten innerhalb der Gemeinschaft einerseits und dritten Personen andererseits unterscheidet. Als "Dritte" sieht das Gesetz nur Personen an, die an der Gemeinschaft nicht beteiligt sind. Dies gilt insbesondere auch für Gesamthandsgemeinschaften wie die Erbengemeinschaft. Die vertragliche Verpflichtung zur Übereignung eines dem Vorkaufsrecht unterliegenden Gegenstandes an einen der Gesamthandseigentümer im Wege der Auseinandersetzung löst sonach das Vorkaufsrecht nicht aus, und zwar auch dann nicht, wenn die Beteiligung des betreffenden Gesamthänders darauf beruht, daß er zuvor den Anteil eines Miterben käuflich erworben hatte (Senatsurteil vom 15. Juni 1957, V ZR 198/55, LM BGB § 1098 Nr. 3; BGHZ 13, 133, 139; BGHZ 48, 1, 3; Brügmann/Grauvogel, BBauG § 24 Anm. II 2 a; Das Deutsche Bundesrecht V H 40 S. 103 BBauG § 24 Anm. 5; Palandt/Putzo, BGB 28. Aufl. § 504 Anm. 2; Staudinger/Ostler, aaO § 504 Nr. 10 a; Staudinger/Ditt-

mann, aaO § 1098 Nr. 5; BGB RGRK, 11. Aufl. § 504 Anm. 33; Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 504 Nr. 3 und 4, § 1095 Nr. 2 und § 1097 Nr. 3; Baur, Lehrbuch des Sachenrechts 4. Aufl. § 21 B III S. 179; Bedenken äußern Wolff/Raiser, Lehrbuch des Sachenrechts 10. Bearbeitung § 126 Fußn. 25, und Palandt/Degenhart, aaO § 1097 Anm. 1 b).

3. Daß im vorliegenden Fall das Vorkaufsrecht nicht auf Rechtsgeschäft, sondern unmittelbar auf einer gesetzlichen Vorschrift beruht, nämlich § 24 BBauG, rechtfertigt entgegen der Meinung der Revision keine andere Beurteilung.

Unter Hinweis auf Ebert (NJW 1956, 1621, 1624) führt die Revision dazu aus, es könne nicht in der Macht der Parteien liegen, das im Interesse einer geordneten Bebauung unentbehrliche gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinden durch die Wahl der Form eines Erbteilskaufs - statt der eines Grundstückskaufs - "außer Kraft zu setzen, um im wesentlichen die gleichen Wirkungen wie beim Grundstückskauf zu erzielen." Dem kann nicht gefolgt werden. Wie gerade Ebert in einem weiteren Aufsatz (NJW 1961, 1430, 1434) hervorgehoben hat, ermöglichen die auf den erwähnten Vorschriften des Bundesbaugesetzes beruhenden Vorkaufsrechte der Gemeinden nur den Eintritt in Kaufverträge, während andere Verträge wie insbesondere auch die über eine Erbaueinandersetzung keinen Vorkaufsfall darstellen. Eine entsprechende Anwendung der §§ 24 ff BBauG auf

andere Verträge als Kaufverträge erscheint schon deshalb nicht angängig, weil der Gesetzgeber des Bundesbaugesetzes frühere Vorschriften, nach denen gesetzliche Vorkaufsrechte auch bei Abschluß anderer auf Veräußerung von Grundstücken gegen eine Gegenleistung gerichteter Verträge ausgeübt werden konnten, vor Augen hatte, sich aber dennoch für eine enge Anlehnung des gesetzlichen Vorkaufsrechts an das rechtsgeschäftlich bestellte Vorkaufsrecht entschieden hat (vgl. dazu die Nachweise bei Ebert aaO). Daß der Vorkaufsverpflichtete auch gegenüber einer nach dem Gesetz vorkaufsberechtigten öffentlich-rechtlichen Körperschaft nicht gehalten ist, ihr die Ausübung des Vorkaufsrechts zu ermöglichen (Urteil des Senats vom 11. Juli 1969, V ZR 25/67, NJW 1969, 1959), gilt auch, wenn das gesetzliche Vorkaufsrecht auf §§ 24 ff BBauG beruht.

III.

Auch der von der Revision erörterte Gesichtspunkt einer unzulässigen Umgehung des Vorkaufsrechts führt zu keinem anderen Ergebnis.

Das Landgericht hat dazu auf die erwähnte Entscheidung des Senats vom 11. Dezember 1963, NJW 1964, 540, hingewiesen. Danach ist eine Vereinbarung des Vorkaufsverpflichteten mit einem Dritten nicht schon deshalb als nichtiges Umgehungsgeschäft anzusehen, weil sie statt eines Kaufvertrages ein anderes, be-

sonders ausgestaltetes und darum den Vorkaufsfall nicht auslösendes Rechtsverhältnis begründet; entscheidend ist vielmehr, ob solche Abmachungen durch ihren Gesamtcharakter oder die Art und Weise ihres Zustandekommens das Gepräge der Sittenwidrigkeit erhalten. Dies kann der Fall sein, wenn sie auf verwerflichen Beweggründen oder der Anwendung unlauterer Mittel beruhen oder ihr ausschließlicher Zweck die Schädigung des Vorkaufsberechtigten war (vgl. das zuletzt genannte Urteil des Senats).

Das Landgericht hat derartige Umstände nicht festgestellt: Es entnimmt den Zeugenaussagen, daß der Kläger ursprünglich den gesamten Nachlaß habe erwerben wollen und daß es dazu nur deshalb nicht gekommen sei, weil eine der Miterbinnen ein Grundstück, eine andere eine Haushälfte aus dem Nachlaß für sich habe behalten wollen. Nach der Aussage des Notars, der die Verträge beurkundet hat, hätten in der Erbengemeinschaft gewisse Spannungen bestanden. Frau K. habe vor ihrer Rückreise in die Vereinigten Staaten von Nordamerika eine Regelung erreichen wollen, und der Kläger habe ihren Anteil übernommen, um ihr und der Erbengemeinschaft im ganzen zu helfen. Das Landgericht sieht nicht als geklärt an, daß die Beteiligten von vornherein die Zuteilung des streitbefangenen Grundstücks an den Kläger beabsichtigt hätten, sieht aber auch unabhängig davon die Voraussetzungen einer unwirksamen Umgehung des Vorkaufsrechts nicht als gegeben an.

Der Revision ist darin beizutreten, daß ein wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB schlechthin nichtiges Rechtsgeschäft auch kein Vorkaufsrecht auslösen kann. Auch ist der Revision zuzugeben, daß beim Verkauf eines mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks eine in den Kaufvertrag aufgenommene Vereinbarung, die nur dazu dienen soll, die Ausübung des Vorkaufsrechts zu vereiteln oder zu erschweren, g e g e n ü b e r d e m V o r - k a u f s b e r e c h t i g t e n in dem ihn benachteiligenden Umfang unwirksam ist (vgl. Urteile des Senats vom 20. Juni 1962, V ZR 157/60, WM 1962, 1091 sowie vom 16. November 1965, V ZR 26/63, MDR 1966, 134; vgl. ferner Urteil des Senats vom 15. Juni 1957, V ZR 198/55, WM 1957, 1162). Nach den tatrichterlichen Feststellungen hat hier jedoch eine derartige Absicht nicht vorgelegen. Diese Feststellungen sind für das Revisionsgericht bindend (§ 561 Abs. 2 ZPO) und können bei einer Sprungrevision auch nicht mit Verfahrensrügen angegriffen werden (§ 566 a Abs. 3 ZPO). Dies verkennt die Revision bei ihren Ausführungen, wonach in einem Fall der vorliegenden Art "der Schluß zwingend ist, daß die besondere Form gewählt worden ist, um die Ausübung des Vorkaufsrechts zu vereiteln oder zu erschweren." Das gleiche gilt, soweit sie geltend macht, es liege auf der Hand, daß der Kläger, nachdem ihm der Erwerb des gesamten Grundbesitzes nicht möglich gewesen sei, jedenfalls die beiden von ihm erworbenen Grundstücke "von vornherein" habe erwerben wollen. Etwas derartiges hat der Kläger

auch nicht an der von der Revision dafür angegebenen Stelle (Schriftsatz vom 1. März 1966, Bl. 109 ff GA) vorgetragen. Im übrigen wäre eine etwa von vornherein bestehende solche Absicht nicht ohne weiteres der Absicht einer Vereitelung oder Erschwerung des Vorkaufsrechts der Klägerin in dem bezeichneten Sinn gleichzusetzen.

IV.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten aufweist, war deren Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Hill

Dr. Grell