

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: nein

BGB § 242 C, Cd; Hess.AufbauG idF d.G.v. 23.11.49 (GVBl 164)§ 10

Die Geltendmachung eines Vorkaufsrechts durch eine Gemeinde (hier nach Hessischem Aufbaugesetz) kann eine unzulässige Rechtsausübung darstellen, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts auf eine Verhinderung der mit der Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz verfolgten Ziele hinausläuft.

BGH, Urt. v. 29.März 1966 - V ZR 118/63 OLG Frankfurt (Main)
LG Frankfurt (Main)

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 118/63

URTEIL

Verkündet am

29. März 1966
Hirth,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Martha P. [REDACTED] geb. A. [REDACTED] in K. [REDACTED]
([REDACTED]), H. [REDACTED]-A. [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungs- und Revisionsklägerin,

Nebenintervenienten:

- a) Kaufmann Walter S. [REDACTED],
- b) Frau Lilli S. [REDACTED] geb. M. [REDACTED],
beide wohnhaft in K. [REDACTED] ([REDACTED]), K. [REDACTED] Straße [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde K. [REDACTED] gesetzlich vertreten
durch den Magistrat, dieser vertreten durch den Bürger-
meister Hubert F. [REDACTED] in K. [REDACTED] ([REDACTED]) und den
ersten Beigeordneten Fritz G. [REDACTED] in K. [REDACTED] ([REDACTED]),

Klägerin, Berufungs- und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. März 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Tr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten und der Nebenintervenienten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 11. April 1963 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Nach Erstellung eines Gebäudes auf der Parzelle - früher 363/110, jetzt - 594/110 (449 qm), dem Grundstück K[REDACTED]straße in K[REDACTED] ([REDACTED]) Ende des letzten Jahrhunderts befand sich diese Parzelle mit der langgestreckten, früheren Nachbarparzelle 276/111 in der Hand eines Eigentümers (Joseph P[REDACTED]). Letztere Parzelle wurde zum Zwecke des Weiterverkaufs des größeren Teils im Jahre 1905 derart geteilt, daß 255 qm, die unmittelbar an die Parzelle 594/110 anschließen, senkrecht zur K[REDACTED]straße abgeschnitten wurden; diese angrenzende, neu gebildete Parzelle sollte in der Hand des Eigentümers der Gebäudeparzelle (früher 363/110) als vergrößerter Hofraum verbleiben; sie erhielt die Nummer

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

418/111. Sie ging im Jahre 1912 im Wege einer Zwangsversteigerung in das Eigentum des Rechtsvorgängers der Beklagten über, verblieb jedoch, wie früher, bis heute in Besitz und Nutzung der Eigentümer der bebauten Parzelle 594/110, die sie wie seither mit ihrer Parzelle zusammen als Grundstückseinheit nutzten und auch beide Parzellen mit einer gemeinsamen Hecke umgaben.

Die Beklagte hat zwischenzeitlich das größere Reststück der früheren Parzelle 276/111, die jetzige Parzelle 417/111 und auch daran angrenzende Grundstücke erworben. Die Nebenintervenienten kauften durch Vertrag vom 12. Mai 1960 erst die Parzelle 594/110 von Frau L. [REDACTED] und durch den weiteren, von dem Notar E. [REDACTED] beurkundeten Vertrag vom 3. Juni 1960 von der Beklagten die Parzelle 418/111. Am 29. Juni 1960 holte ein Bediensteter der Klägerin die vom Notar beantragte Wohnsiedlungsgenehmigung und Bescheinigung der preisrechtlichen Unbedenklichkeit bei der zuständigen Kreisbehörde ab und übergab beide Erklärungen am selben Tag zusammen mit einem Schreiben der Klägerin vom 29. Juni 1960, in dem diese erklärte, daß sie bezüglich der Parzelle 418/111 das ihr nach § 10 HessAufbauG zustehende Vorkaufsrecht gemäß dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27. Juni 1960 zwecks Anlegung eines Kinderspiel-, Kleingolfplatzes o.ä. ausübe, dem für die Empfangnahme bevollmächtigten Notar.

Unter Hinweis, daß der Zukauf der Parzelle 418/111 der Erhaltung der von jeher bestehenden wirtschaftlichen Einheit beider Parzellen gedient habe und der Grenzabstand des Hauses auf Parzelle 594/110 zur Parzelle 418/111 nur

etwa 2 m betrage, veranlaßte der Notar eine Überprüfung der Wohnsiedlungsgenehmigung, die zu der der Klägerin alsbald übermittelten Erklärung der Genehmigungsbehörde vom 3. März 1961 führte. Darin ist ausgeführt:

"Die am 29.6.1960 gemäß §§ 4, 6 Wohnsiedlungsgesetz erteilte Genehmigung für den Erwerb des Grundstückes K [REDACTED], Flur 5 Flurstück 418/111 wird hiermit zurückgenommen. Eine Genehmigung kann nicht erteilt werden. Bei dem Erwerb des Grundstückes K [REDACTED], ..., das mit der benachbarten Parzelle Nr. 594/110 eine wirtschaftliche Einheit - nämlich das Grundstück K [REDACTED]straße - bildet, durch einen anderen als den Eigentümer der Parzelle 594/110 wird ein baurechtswidriger Zustand geschaffen, da der gemäß § 25 Abs. 3 Hessische Bauordnung erforderliche Grenzabstand von mindestens 2,50 m nicht eingehalten werden kann und es nicht im öffentlichen Interesse liegt, daß die im Jahre 1912 unter Verletzung zwingender Vorschriften grundbuchmäßig von der Parzelle 594/110 abbeschriebene Parzelle 418/111 nun auch wirtschaftlich von der Parzelle 594/110 getrennt wird."

Der Widerspruch der Klägerin gegen diese Anordnung wurde durch den Bescheid des Regierungspräsidenten in Wiesbaden vom 26. April 1961 zurückgewiesen. Zur Begründung ist ausgeführt, der Genehmigungsbehörde sei nicht bekannt gewesen, daß die Klägerin das Vorkaufsrecht ausübe, die Ausübung des Vorkaufsrechts hätte nämlich einen baurechtswidrigen Zustand zur Folge gehabt und die Abtrennung der bisher einen integrierenden Bestandteil des Hausgrundstücks K [REDACTED]straße bildenden Parzelle 418/111 könne nicht im öffentlichen Interesse liegen. Die Genehmigungsbehörde hätte auch bei Anwendung angemessener Sorgfalt die für seine Entscheidung bedeutenden Tatsachen, nämlich das Vorgehen der Klägerin, nicht erkennen können. Das eingeleitete verwaltungsgerichtliche Verfahren, in welchem die Klägerin

Aufhebung des Widerrufs und des Widerspruchsbescheids beantragte, endete, nachdem beide Parteien im Hinblick auf den zwischenzeitlich (Ende Juni 1961) in Kraft getretenen § 19 Abs. 1 BBauG die Hauptsache für erledigt erklärt hatten, durch Beschluß des Verwaltungsgerichts Frankfurt (Main) vom 2. Oktober 1961. In diesem Beschluß wurde das Verfahren nach Erledigung der Hauptsache gemäß § 174 Abs. 4 BBauG eingestellt.

Da die Beklagte die Auflassung der Parzelle 418/111 an die Klägerin verweigerte, hat die Klägerin vorliegende Klage mit dem Antrag erhoben, die Beklagte gegen Zahlung des Kaufpreises zur Übertragung und Auflassung dieser Parzelle zu verurteilen.

Die Beklagte hat, ebenso wie die ihr als Streitgehilfen beigetretenen Käufer dieser Grundstücksparzelle, beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Auflassung und Eintragungsbewilligung verurteilt, das Oberlandesgericht die dagegen eingelegte Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten und die Nebenintervenienten ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Das Oberlandesgericht führt aus, im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts seien die Voraussetzungen des

§ 10 HessAufbauG erfüllt gewesen; insbesondere könne die Beklagte nicht mit dem Einwand durchdringen, für die Ausübung des Vorkaufsrechts habe kein öffentliches Interesse bestanden. Die für die Ausübung des Vorkaufsrechts erforderliche Rechtsgültigkeit des Kaufvertrags sei nicht dadurch wieder nachträglich in Frage gestellt worden, daß der Kreisausschuß die von ihm erteilte Wohnsiedlungsgenehmigung widerrufen habe. Denn nach § 80 VerwGO habe der von der Klägerin gegen diesen Widerruf erhobene Widerspruch und deren anschließende Anfechtungsklage aufschiebende Wirkung gehabt. Einen Verzicht der Klägerin auf das Vorkaufsrecht, den die Beklagte auf einen vorausgegangenen Schriftwechsel des Notars E. [REDACTED] namens der Frau L. [REDACTED] mit der Klägerin geführten Schriftwechsel stützt, lehnte das Berufungsgericht ab.

2.a) Auf die Verfahrensrügen der Revision zu den Feststellungen des Berufungsgerichts über das öffentliche Interesse an der Ausübung des Vorkaufsrechts kann die Revision insoweit nicht gestützt werden, als hierdurch eine Verletzung des § 10 HessAufbauG geltend gemacht wird, weil diese Gesetzesvorschrift kein Bundesrecht darstellt und auch keine Geltung über den Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) hinaus hat (§ 549 Abs. 1 ZPO; vgl. Urteil des Senats vom 4. März 1964 - V ZR 136/63 unter II. a).

Der in der mündlichen Verhandlung erhobene Angriff gegen die Ablehnung des Verzichts auf das Vorkaufsrecht an der umstrittenen Parzelle erweist sich als erfolglos, da die Begründung des Berufungsgerichts in diesem Punkt keinen Rechtsfehler erkennen läßt.

Nach der fehlerfreien Genehmigung des Kaufvertrags durch die zuständige Behörde erlangte der Kaufvertrag zwischen der Beklagten und den Nebenintervenienten volle Wirksamkeit. Diese bürgerlich-rechtliche Folge vermochte der spätere Widerruf der Genehmigung nicht wieder aufzuheben, einerlei ob sich dieser Widerruf als rechtsunwirksamer (nichtig), oder nur als unrechtmäßiger (anfechtbarer) Verwaltungsakt darstellte (vgl. dazu Bullinger, DÖV 1957, 761, 763 mit Nachweisen). Ein Fall der erschlichenen Genehmigung liegt nicht vor; der Widerruf und der Widerspruchsbeseid des Regierungspräsidenten ergeben vielmehr, daß gar nicht der Übergang des Eigentums auf die Nebenintervenienten verhindert, als vielmehr derjenige auf die Klägerin im öffentlichen Interesse nicht gebilligt und vermieden werden sollte, nachdem sich die Klägerin die Genehmigung des Kaufvertrags als solche entgegen den Vorstellungen der Genehmigungsbehörde zunutze machen wollte.

b) Wie sich aus den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils unter III 3 auf Seite 11 ergibt, geht das Oberlandesgericht davon aus, daß der Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Hessischen Aufbaugesetz der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegengesetzt werden kann, die Ausübung des Vorkaufsrechts der Gemeinde sich sonach als privatrechtliches Handeln darstellt (vgl. zu der Regelung im Rheinland-Pfälzischen Gesetz über den Aufbau in den Gemeinden vom 1. August 1949 das Urteil des Senats vom 21. November 1961, BGHZ 36, 155, 157 f). Unter diesem Gesichtspunkt prüft das Berufungsgericht verschiedene Einwände der Beklagten und führt dazu aus: Auch der Einwand der Beklagten, durch die Ausübung des Vorkaufsrechts werde ein baurechtswidriger Zustand geschaffen, erweise sich inso-

fern als nicht stichhaltig, als dieser bereits seit Jahrzehnten besteht. Daß bisher die streitige Parzelle und das Hausgrundstück der Nebenintervenienten eine wirtschaftliche Einheit bildeten und sich mithin der zu geringe Grenzabstand praktisch nicht auswirkte, sei unerheblich, da nach § 25 HessBauO nicht die wirtschaftliche, sondern die grundbuchmäßige Grenze entscheidend sei. Schließlich könne sich die Beklagte auch nicht mit Erfolg darauf berufen, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts insofern mißbräuchlich sei, als durch sie den Nebenintervenienten die Möglichkeit genommen werde, ein Grundstück zu erwerben, das hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzabstände den Erfordernissen der Hessischen Bauordnung entspreche. Denn wenn, wie mangels Beweises des Gegenteils angenommen werden müsse, die Klägerin das Grundstück zur Wahrung öffentlicher Interessen zu erwerben beabsichtige, so müßten demgegenüber diejenigen des durch die Sozialbindung seines Eigentums von vornherein beschränkten Dritten zurücktreten. Diese Ausführungen halten einer Überprüfung nicht stand.

Das Begehren der Klägerin läuft auf die Verhinderung der Wiedervereinigung des Eigentums der beiden Grundstückspartzellen 594/110 und 418/111 in einer Hand sowie auf die Auflösung der wirtschaftlichen Grundstückseinheit und damit auch auf Verhinderung der mit der Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde nach dem Wohnsiedlungsgesetz verfolgten Ziele hinaus. Dieses Gesetz bezweckte, innerhalb bestimmter Siedlungsgebiete eine Ordnung des Bodens herbeizuführen, die sowohl städtebaulichen Interessen als auch den Interessen der Eigentümer von Baugrundstücken gerecht werden sollte. Zu dieser Zielsetzung gehörte auch eine zweckmäßige Aufteilung des für die Bebauung zur Verfügung stehenden Grund und

Bodens, insbesondere auch die Verhinderung einer der sachgemäßen Bebauung entgegenstehenden Aufteilung von Grundstücken. Wie sich aus dem Widerruf der Wohnsiedlungsgenehmigung und dem Einspruchsbescheid des Regierungspräsidenten ergibt, hat die Wohnsiedlungsbehörde dieses Ziel auch im vorliegenden Fall verfolgt, in welchem die Besonderheit darin besteht, daß eine frühere, der bebauten Grundstückseinheit abträgliche Abtrennung durch Wiedervereinigung beider Grundstücke in einer Hand behoben werden sollte. Daher war hier als Genehmigungstatbestand nicht nur die Veräußerung der Parzelle 418/111 an einen Dritten überhaupt von Bedeutung, sondern es war die Veräußerung an den Eigentümer des bebauten Teils des früher in einer Hand befindlichen Anwesens entscheidend; überdies konnte die seit der Abtrennung bestehende Gefahr gebannt werden, daß durch die Entziehung des Besitzes an der Parzelle 418/111 aus der Hand des Eigentümers der bebauten Parzelle der Grenzabstand zum Nachbarn sich dermaßen verkleinerte, daß der Gebrauch des bebauten Grundstücks wesentlich beeinträchtigt, die Lage des Baus sogar bauordnungswidrig wurde. Werden aber die durch die Genehmigung verfolgten Ziele nur durch die Veräußerung an den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks erreicht, durch den Eintritt eines anderen in den Kaufvertrag aber durchkreuzt, so liegt es nahe die Ausnutzung des Umstands, daß die Genehmigungsbehörde mit dem Eintritt eines Dritten nicht gerechnet und aus diesem Grund die Veräußerung unbeschränkt genehmigt hat, durch die vorkaufsberechtigte Klägerin als unzulässige Rechtsausübung zu würdigen. Dies trifft im vorliegenden Fall umso mehr zu, als das Vorkaufsrecht der Gemeinde seinerseits nicht frei verfügbar im Rahmen der Privatautonomie zu eigennützigen

Zwecken, als vielmehr zur Durchführung öffentlicher Aufgaben eingeräumt ist (vgl. BGHZ 32, 383, 386; 36, 155, 157) und deren Durchführung gerade auch die Beachtung der Zwecke des Wohnsiedlungsgesetzes erfordert. Auch das Vorkaufsrecht nach dem Hessischen Aufbaugesetz diene neben besonderen Verfahren (der Enteignung, der Eigentumsentziehung im Fluchtlinienverfahren, der Umlegung und dem Grenzausgleich; vgl. den Abschnitt III des Gesetzes) der Ordnung des Grund und Bodens; es hatte also, abgesehen von der Beschaffung von Bauland und von Land für öffentliche Anlagen, auch die zweckmäßige Gestaltung des Baugebiets und der Baugrundstücke selbst zum Ziel. Die Übertragung des Eigentums an der Parzelle 418/111 in die Hand eines Eigentümers, der diese Parzelle aus dem seither einheitlichen bebauten Anwesen herauslöste und diesem seine seither gewährleistete einheitliche und damit zweckmäßige Nutzung raubte, widerspräche dieser Zielsetzung in einem solchen Ausmaß, daß nur überragende und unabdingbare Interessen der Gemeinde gerade am Erwerb dieser 255 qm die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen könnte. Diese maßgebenden tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse sind der Klägerin spätestens mit dem Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidenten offenkundig geworden, wenn nicht gar, wie die Beklagte behauptet, die Vorgänge bei der Übermittlung der Genehmigung schon auf eine geflissentliche Ausnutzung der allgemein gefaßten Genehmigung des Kreisausschusses hindeutet, deren sachliche Einschränkung auf den Erwerb durch den Eigentümer der Parzelle 594/110 nach den dargelegten Verhältnissen im vorliegenden Fall der Klägerin von vornherein nicht verborgen bleiben konnten.

Da unter solchen Umständen das Vorkaufsrecht nur unter der besonderen Voraussetzung eines überragenden und

unabdingbaren Bedürfnisses der Klägerin an der Parzelle 418/111 geltend gemacht werden könnte, ohne dem Vorwurf einer unzulässigen Rechtsausübung ausgesetzt zu sein, in dieser Hinsicht jedoch tatrichterliche Feststellungen fehlen, mußte das Urteil aufgehoben und zur Prüfung der genannten Voraussetzungen an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden (§ 565 Abs. 1 ZPO). Bei dieser Prüfung könnte etwa bedeutsam sein, daß eine sachgemäße, im öffentlichen Interesse gebotene Verwendung des der Klägerin gehörigen angrenzenden Grundstücksareals ohne die Parzelle 418/111 überhaupt unmöglich wäre, oder daß es unmöglich wäre, die geplante Anlage ohne die strittige Parzelle und solchenfalls auch nicht anderwärts im erforderlichen Umfang einzurichten.

3. Da die Entscheidung über die Kosten der Revision vom Ausgang des Rechtsstreits in der Hauptsache abhängt, war auch diese Entscheidung dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Mattern

Offterdinger