

Für das Nachschlagewerk!  
Für die Amtliche Sammlung!

---

1. Gesetz: Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungs-  
gebieten vom 22. September 1933 (RGBl I, 659)  
§ 4 Abs 1

Rechtssatz: Bei einer Grundstücksveräußerung bedarf bereits  
das Verpflichtungsgeschäft der Genehmigung.

2. Gesetz: BGB § 510

Rechtssatz: Bedarf ein Grundstückskaufvertrag einer behördlichen  
Genehmigung, so hat der Vorkaufsverpflichtete nach  
Erteilung der Genehmigung den Inhalt des Kaufver-  
trages dem Vorkaufsberechtigten mitzuteilen, auch  
wenn die für die Erteilung der Genehmigung zuständige  
Behörde eine Dienststelle der vorkaufsberechtig-  
ten Gemeinde ist und diese damit durch das Genehmi-  
gungsverfahren von dem Vertrag bereits Kenntnis er-  
langt hat.

Aktenzeichen: V ZR 125/55  
Urt. des BGH vom 20. Februar 1957

LG Kassel  
OLG Frankfurt (Main)

Verkündet  
am 20. Februar 1957

Hirth, Justizangestellter  
als Urkundsbeamter der Ge-  
schäftsstelle

I m   N a m e n   d e s   V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Baumeisters Ernst R. [REDACTED] in K. [REDACTED], H. [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungs- und Re-  
visionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

g e g e n

die Stadt Kassel, vertreten durch den Magistrat,

Beklagte, Berufungs- und Re-  
visionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-  
liche Verhandlung vom 20. Februar 1957 unter Mitwirkung des  
Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Au-  
gustin, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des  
2. Kasseler Zivilsenats des Oberlandesge-  
richts Frankfurt am Main vom 5. Mai 1955  
wird auf Kosten des Klägers zurückgewie-  
sen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen Vertrag vom 4. Mai 1954 hat der Bäckermeister Wilhelm St. [REDACTED] seinen Grundbesitz F. [REDACTED] Straße [REDACTED] in K. [REDACTED] an den Kläger und dessen Ehefrau je zur Hälfte verkauft und aufgelassen. Die Parteien streiten darüber, ob die Beklagte das ihr nach dem Gesetz über den Aufbau der Städte und Dörfer des Landes Hessen (Aufbaugesetz - HAG -) vom 25. Oktober 1948 (GVBl 139) zustehende Vorkaufsrecht fristgemäß ausgeübt hat. Der beurkundende Notar Z. [REDACTED], der von den Vertragsteilen mit der Einholung der für die Umschreibung im Grundbuch erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Erklärungen beauftragt war, übersandte mit Schreiben vom 5. Mai 1954, das am 8. Mai 1954 bei der Beklagten einging, den Kaufvertrag der Beklagten mit der Bitte um "Genehmigung und Erklärung nach dem Städteaufbaugesetz". In einer Besprechung zwischen dem Kläger und Vertretern der Beklagten, die am 24. Juni 1954 stattfand, erklärte der Stadtbaurat Dr. B. [REDACTED], daß die Beklagte auf Grund ihrer Neuplanung gezwungen sei, im vorliegenden Verkaufsfall von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, weil das Grundstück für einen zukünftigen öffentlichen Park- und Einstellplatz benötigt werde. Mit Bescheid vom 31. Juli 1954, der dem Notar Z. [REDACTED] am 4. August 1954 zugestellt wurde, erteilte die Beklagte die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz und wies in einem Vermerk darauf hin, daß ein gesetzliches Vorkaufsrecht bestehe und nunmehr nach Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung der Inhalt des Vertrages gemäß § 510 BGB der Stadt unverzüglich noch einmal mitgeteilt werden müsse.

Mit Schreiben vom 1. Oktober 1954 erklärte der Kläger der Beklagten, daß die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts abgelaufen sei. Die Beklagte widersprach dieser Auf-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

fassung und teilte durch Schreiben vom 21. Oktober 1954 dem Verkäufer mit, daß sie ihr gesetzliches Vorkaufsrecht ausübe.

Der Kläger glaubt, seine Anzeigepflicht erfüllt zu haben, weil der genehmigte Kaufvertrag seit dem 31. Juli 1954 der Beklagten vorliege, so daß sich eine erneute Anzeige erübrigt habe. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts habe spätestens mit dem Eintreffen der Urkunde über die Zustellung des Genehmigungsbescheides begonnen. Das Vorkaufsrecht der Beklagten sei deshalb Ende August, spätestens aber Anfang September 1954 erloschen. Der Kläger begehrt mit der Klage die Feststellung, daß der Beklagten wegen des verkauften Grundstücks kein Vorkaufsrecht nach dem Aufbaugesetz zustehe.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt. Sie ist der Ansicht, daß der Verkäufer nach Erteilung der Genehmigung den Kaufvertrag ihr noch einmal habe mitteilen müssen, um ihr Gewißheit über den Fortbestand des Vertrages zu verschaffen. Nach der Besprechung vom 24. Juni 1954 habe damit gerechnet werden können, daß der Vertrag wieder aufgehoben werde. Im übrigen handele der Kläger auch arglistig, wenn er sich auf den Ablauf der Frist berufe, da er sich zwei Monate lang in Schweigen gehüllt habe, obwohl ihm bekannt gewesen sei, daß die Beklagte vor der Ausübung des Vorkaufsrechts eine erneute Mitteilung des Vertrages erwartet habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter, indem er hilfsweise die Feststellung beantragt, daß die Beklagte ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht nicht fristgemäß

ausgeübt habe. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist zulässig, jedoch nicht begründet.

Gegenstand des Rechtsstreits ist die Frage, ob die Beklagte das Vorkaufsrecht fristgemäß ausgeübt hat oder ob sie dieses Recht für den streitigen Verkaufsfall wegen Fristversäumnis nicht mehr geltend machen kann. In diesem Sinne ist der Klageantrag, wie ihn auch die Vorinstanzen in Übereinstimmung mit der Auffassung der Parteien ausgelegt haben, zu verstehen. Das nach § 256 ZPO erforderliche rechtliche Interesse des Klägers an der begehrten Feststellung ist gegeben.

Die Revision rügt Verletzung von Vorschriften des Wohnsiedlungsgesetzes und seiner Durchführungsverordnung sowie der §§ 506, 510 BGB und des § 10 HAG. Die letztere Rüge bezieht sich in Wirklichkeit auf die Auslegung des § 510 BGB, der nach § 10 Abs 2 HAG entsprechend anzuwenden ist (vgl BGHZ 14, 11 /13/). Die gerügten Rechtsverletzungen liegen jedoch nicht vor.

Nach § 10 Abs 1 HAG steht der Beklagten an dem verkauften Grundbesitz, der im Baugebietsplan der Stadt Kassel liegt, ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, auf das die Vorschriften der §§ 504 bis 508, 510, 511 BGB entsprechende Anwendung finden. Nach § 10 Abs 2 HAG in Verbindung mit § 510 BGB ist das Vorkaufsrecht bis zum Ablauf eines Monats nach Empfang der Mitteilung über den Inhalt des Kaufvertrages auszuüben.

1. Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist der Abschluß eines wirksamen Kaufvertrages (§ 504 BGB). Ein Vertrag, der einer behördlichen Genehmigung bedarf, ist bis zur Entscheidung über die Genehmigung schwebend unwirksam. Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß vor Erteilung der erforderlichen Genehmigung ein wirksamer Kaufvertrag im Sinne des § 504 BGB noch nicht vorliege, steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts, der sich der Bundesgerichtshof angeschlossen hat (vgl. BGHZ 14. 1 = NJW 1954, 1442; weiter Urteil vom 3. Oktober 1956, V ZR 6/55; DNotZ 1957, 16 = Recht d. Landw 1957, 18). Sie wird auch von der Revision nicht beanstandet.

2. Das Oberlandesgericht geht davon aus, daß der Kaufvertrag über das im Wohnsiedlungsgebiet der Beklagten gelegene Grundstück der Genehmigung nach dem Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl. I, 659) in der Fassung vom 27. September 1938 (RGBl. I, 1246) - Wohnsiedlungsgesetz (WSG) - bedurft habe. Die Revision vertritt demgegenüber die Auffassung, daß die Wohnsiedlungsgenehmigung nicht für den Kaufvertrag, sondern nur für die Auflassung erforderlich gewesen sei. Von der Beurteilung dieser Frage hängt die Berechnung der Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts ab. Nach § 4 Abs. 1 WSG bedarf die Teilung eines Grundstücks, die Auflassung eines Grundstücks sowie jede Vereinbarung, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks eingeräumt wird, zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der zuständigen Behörde. Nach § 5 Abs. 1 der Verordnung zur Ausführung des Wohnsiedlungsgesetzes vom 25. Februar 1935 (RGBl. I, 292) - AVO - gilt, soweit das einer Auflassung oder der Einräumung eines Rechtes zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft nach § 4 Abs. 1 des Gesetzes genehmigt ist, damit auch das Erfüllungsgeschäft als

genehmigt. Ist bei Inkrafttreten dieser Verordnung für ein genehmigungspflichtiges Verpflichtungsgeschäft die Genehmigung nicht eingeholt, dagegen das Erfüllungsgeschäft genehmigt worden, so gilt mit der Genehmigung des Erfüllungsgeschäftes auch das Verpflichtungsgeschäft als genehmigt (§ 5 Abs 2 AVO).

Das Berufungsgericht meint, nach dem Wortlaut des § 4 Abs 1 WSG könne es zweifelhaft sein, ob etwa nur die Auflassung der Genehmigung bedürfe. Diese Zweifel würden jedoch durch die Bestimmungen der Ausführungsverordnung beseitigt, die nicht hätten erlassen zu werden brauchen, wenn allein die Auflassung genehmigungspflichtig wäre. Die Revision macht dagegen geltend, nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes, der durch eine Ausführungsverordnung nicht grundlegend geändert werden könne, sei die Genehmigungspflicht auf die Auflassung beschränkt. Dieser Auffassung vermag der Senat nicht zu folgen. Richtig ist, daß § 4 Abs 1 WSG - abgesehen von den dort genannten Vereinbarungen - nur die Auflassung eines Grundstücks für genehmigungsbedürftig erklärt, ohne dabei das der Auflassung zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft zu erwähnen. Hieraus kann jedoch nicht gefolgert werden, daß die Wohnsiedlungsgenehmigung für das Verpflichtungsgeschäft nicht erforderlich sei. Zu einer solchen Auslegung des Gesetzes zwingt auch nicht die Tatsache, daß abweichend von § 4 Abs 1 WSG in anderen Grundstückverkehrsvorschriften (z.B. GVB § 2 Abs 1; KRG Nr 45 Art IV Abs 1) bei der Aufzählung der genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfte neben der Auflassung auch Vereinbarungen angeführt werden, welche die Verpflichtung zur Übereignung eines Grundstücks zum Gegenstand haben. Die Vorschrift des § 4 Abs 2 WSG, wonach, wenn das nach § 4 Abs 1 genehmigungspflichtige Rechtsgeschäft auch der

Genehmigung nach der Grundstückverkehrsbekanntmachung bedarf, die Voraussetzungen für die Genehmigung auch nach dieser Bekanntmachung, die dann nicht gesondert erteilt zu werden braucht, erfüllt sein müssen, besagt entgegen der Auffassung der Revision nichts für die Auslegung des Gesetzes. Richtig ist, daß, wie die Revision ausführt, ein Gesetz ohne eine entsprechende Ermächtigung nicht im Wege einer Durchführungs- oder Ausführungsverordnung geändert werden kann. Das ist beim Wohnsiedlungsgesetz aber auch nicht geschehen. § 5 AVO, der ausdrücklich zwischen der Auflassung und dem zugrunde liegenden Verpflichtungsgeschäft unterscheidet, enthält keine Abänderung des Gesetzes, sondern setzt die Genehmigungsbedürftigkeit des Verpflichtungsgeschäfts als selbstverständlich voraus. Die Revision kann sich für ihre Auffassung auch nicht auf § 6 AVO berufen. Diese Vorschrift bestimmt lediglich, daß, wenn bei der Erklärung eines Gebietes zum Wohnsiedlungsgebiet zu dem Zeitpunkt, von dem ab das Gebiet Wohnsiedlungsgebiet wird, nur das Verpflichtungsgeschäft, nicht aber das Erfüllungsgeschäft abgeschlossen ist, letzteres der Genehmigung nach § 4 Abs 1 WSG bedarf. Entscheidend für die Auslegung des Gesetzes sind der Sinn und Zweck der getroffenen Regelung. Das Wohnsiedlungsgesetz will vor allem die ungeordnete, planlose Bebauung verhindern und eine geordnete Besiedlung erreichen. Es mußte deshalb der Genehmigung alle auf Grundstücke sich beziehenden Rechtsvorgänge unterwerfen, die praktisch die Möglichkeit zu einer Bebauung des Grundstücks geben. Mit dieser Begründung rechtfertigt Heilmann (WSG 3. Aufl S 42, 47; vgl auch Heilmann bei Pfundtner-Neubert, Das neue deutsche Reichsrecht, IV g 3 WSG Nr 4 zu § 4) zutreffend die auch sonst im Schrifttum überwiegend vertretene Auffassung, daß nicht nur die Auflassung, sondern auch das der Auflassung zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft genehmigungsbedürftig sei (vgl Haegele, Die Beschränkungen

im Grundstücksverkehr, Bem 370; Kiefersauer, Grundstücksverkehrsrecht, 2. Aufl WSG § 4 Anm 3; Lange NJW 1950, 731 732; Pütz DNotZ 1934, 825 826 und 1935, 455 459; Wiethaup, Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht, 1956, 35 36; Willert bei Pfundtner-Neubert aaO Anm 2 zu § 5 AVO; Runderlaß des Reichsarbeitsministers vom 26. Februar 1935 zu § 5 Abs 1 AVO - abgedruckt bei Kiefersauer aaO S 329 332 -). Die gegenteilige Ansicht von Cammerer (DNotZ 1935, 76 79 und 276 277), der nur die Auflassung für genehmigungsbedürftig hält, wird, wie Jansohn (DNotZ 1935, 279 284 ff) mit Recht bemerkt, der Bedeutung des Gesetzes nicht gerecht; die Einräumung jedes "Rechts zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks" soll genehmigungspflichtig sein. Wenn auch der Käufer eines Grundstücks auf Grund des Kaufvertrages nicht ohne weiteres ein Recht zur Nutzung oder Bebauung erwirbt, so erhält er doch einen klagbaren Anspruch auf Besitz- und Eigentumsverschaffung. In vielen Fällen gestattet auch der Verkäufer im Vertrag selbst oder daneben mündlich schon vor der Umschreibung im Grundbuch, die oft erst lange Zeit nach dem Abschluß des Vertrages erfolgt, dem Käufer die Benützung und Bebauung des Grundstücks. Es mag in diesem Zusammenhang auch auf die amtliche Begründung zum Entwurf des Wohnsiedlungsgesetzes (R Anz 1933 Nr 225 S 2) hingewiesen werden, in der es heißt, in den meisten Fällen könne von der bisherigen Regelung der Bebauung von Grundstücken erst in einem Zeitpunkt Gebrauch gemacht werden, in dem die Bebauung praktisch nicht mehr zu verhindern sei, so daß, wenn die Aufschließung eines Gebietes in geordneten Bahnen verlaufen soll, die Hand des Staates schon in einem früheren Zeitpunkt ordnend und regelnd eingreifen müsse. Die weite Fassung des § 4 Abs 1 WSG deutet jedenfalls darauf hin, daß das Gesetz jedes Recht treffen will, auf Grund dessen es dem Inhaber des Rechts

möglich ist, das Grundstück zu bebauen. Infolgedessen muß auch das der Auflassung zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft als genehmigungsbedürftig angesehen werden. Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß schon der Kaufvertrag vom 4. Mai 1954 der Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz bedurft habe, verdient somit Zustimmung, so daß die Frage, wie die Rechtslage zu beurteilen sein würde, wenn nur die Auflassung genehmigungsbedürftig wäre, insbesondere ob auch bei dieser Auffassung der Kaufvertrag vor Genehmigung der Auflassung etwa deshalb noch nicht als voll wirksam angesehen werden könnte, weil er ohne Genehmigung der Auflassung praktisch nicht durchführbar wäre, nicht geprüft zu werden braucht.

3. Der Kaufvertrag war bis zur Erteilung der Genehmigung schwebend unwirksam. Die Einreichung des Vertrages, der am 8. Mai 1954 bei der Beklagten eingegangen ist, konnte die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht in Lauf setzen, weil die Beklagte erst nach dem Wirksamwerden des Vertrages, also nach Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung, zur Ausübung des Vorkaufsrechts in der Lage war. Es kann auch keine Rede davon sein, daß die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts mit der Erteilung der Genehmigung begonnen habe. Nach § 10 des Aufbaugesetzes in Verbindung mit § 510 BGB mußte der Verkäufer den Kaufvertrag, nachdem die Wohnsiedlungsgenehmigung erteilt war, nochmals der Beklagten mitteilen, damit diese sich über die Ausübung des Vorkaufsrechts schlüssig werden konnte. Von dieser Mitteilungspflicht war der Verkäufer, wie das Oberlandesgericht zutreffend ausführt, nicht etwa deshalb befreit, weil die Beklagte selbst die Genehmigung erteilt hatte. Erst die Mitteilung des genehmigten Kaufvertrages

konnte der Beklagten Gewißheit darüber verschaffen, daß der Vertrag wirksam geworden war und die Vertragsteile, wozu sie bis zur Erteilung der Genehmigung auch der vorkaufsberechtigten Beklagten gegenüber berechtigt gewesen wären, ihn nicht wieder aufgehoben hatten. Gerade im vorliegenden Fall war mit Rücksicht auf die Besprechung vom 24. Juni 1954 die Möglichkeit, daß der Vertrag vor Erteilung der Genehmigung wieder rückgängig gemacht werden würde, nicht von der Hand zu weisen. Daß die Beklagte auf eine erneute Mitteilung des Vertrages verzichtet habe, ist nicht behauptet und kann auch angesichts des ausdrücklichen in dem Genehmigungsbescheid enthaltenen Hinweises auf die Verpflichtung zur nochmaligen Mitteilung des Vertrages nicht behauptet werden. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts hat somit, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, frühestens mit dem Zugang des Schreibens vom 1. Oktober 1954 begonnen, in dem der Kläger der Beklagten gegenüber die Auffassung vertrat, daß die Frist zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts abgelaufen sei, und damit zum Ausdruck brachte, daß ein wirksamer Kaufvertrag bestehe. Da die Beklagte, wie das Berufungsgericht feststellt, die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts am 25. Oktober 1954 dem Verkäufer gegenüber abgegeben hat, ist die Frist des § 10 Abs 2 HAG gewahrt. Das Feststellungsbegehren des Klägers ist deshalb nicht gerechtfertigt.

Die Revision mußte somit als unbegründet mit der  
Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Tasche

Rothe

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Dr. Piepenbrock