

Verkündet
am 4. März 1964
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Josef R [REDACTED] in D [REDACTED], R [REDACTED]
straße [REDACTED],
 2. dessen Ehefrau Helene geb. S [REDACTED], wohnhaft daselbst,
- Kläger, Berufungskläger und Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt D [REDACTED], vertreten durch den
Magistrat,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 4. März 1964 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Piepenbrock,
Dr. Rothe und Offterdinger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Zivil-
senats in Darmstadt des Oberlandesgerichts in
Frankfurt (Main) vom 4. Juli 1963 wird auf Kosten
der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten darüber, ob die beklagte Stadtgemeinde das ihr als Gemeinde gemäß § 10 des Gesetzes über den Aufbau der Städte und Dörfer des Landes Hessen (Aufbaugesetz) vom 25. Oktober 1948 (HessGVBl 139) i.d.F. des Gesetzes vom 23. Oktober 1949 (HessGVBl 164) - AufbauG - eingeräumte Vorkaufsrecht rechtswirksam ausgeübt hat, und zwar hinsichtlich des im Gebiet des Baugebietsplans gelegenen, bebauten Grundstücks H[REDACTED]straße [REDACTED] in D[REDACTED] (223 qm), eingetragen im Grundbuch von D[REDACTED], Bezirk IV Band [REDACTED] Blatt 1[REDACTED].

Die Kläger kauften durch notariellen Vertrag vom 12. Juli 1960 dieses Grundstück von den Eigentümern (der Witwe Emilie K[REDACTED], ihrer Tochter Rosa F[REDACTED] geb. K[REDACTED], ihrem minderjährigen Sohn Bernhard und dem Maurer Walter K[REDACTED]), wobei Emilie K[REDACTED] handelte im eigenen Namen, als gesetzliche Vertreterin ihres Sohnes Bernhard und als Bevollmächtigte ihrer Tochter kraft der dem Kaufvertrag als Anlage beigehefteten Vollmacht.

Am 21. Oktober 1960 erteilte die Beklagte die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz. Im Schreiben vom selben Tag mit Kopfformular "Der Magistrat der Stadt D[REDACTED]" und unterzeichnet vom Bürgermeister S[REDACTED], erklärte die Beklagte, auf Grund der Beschlüsse des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung werde das Vorkaufsrecht ausgeübt. Diese Erklärung wurde an Frau Emilie K[REDACTED] und Herrn Walter K[REDACTED] adressiert und beiden am 12. November 1960 gegen Postzustellungs-urkunde zugestellt; daneben wurde diese Erklärung durch die Beklagte selbst auch dem beurkundenden Notar und den

Klägern zugestellt. Bürgermeister S [REDACTED] handelte auf Grund der Vollmacht des Magistrats der Stadt D [REDACTED] vom 17. Dezember 1958 folgenden Inhalts:

"Betr.: Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 10
des Hess. Aufbaugesetzes

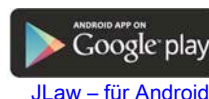
V o l l m a c h t

Der Liegenschaftsdezernent und sein Vertreter werden gemäß § 71 Abs. 2 der Hess. Gemeindeordnung bevollmächtigt, namens der Stadt D [REDACTED] die Erklärungen, durch die sich die Stadt verpflichtet, die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 10 des Hess. Aufbaugesetzes nach Vorliegen der Beschlüsse vorzunehmen, ohne Vollzug einer zweiten Unterschrift eines Magistratsmitgliedes und gleichzeitig den Vertrag, über den das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, zu erfüllen."

Unterzeichnet ist die Vollmacht vom Oberbürgermeister, dem Stadtkämmerer und unterstempelt mit dem Dienstsiegel der Stadt D [REDACTED]. Die Beklagte will nach den bestehenden Bauleitplänen auf dem Grundstück einen öffentlichen Parkplatz einrichten.

Die Kläger meinen, das Vorkaufsrecht sei aus verschiedenen Gründen nicht wirksam ausgeübt worden. Die Vollmacht des Bürgermeisters S [REDACTED] habe nicht zur Ausübung des Vorkaufsrechts ermächtigt, die Erklärung sei nicht gegenüber allen Verpflichteten (der Tochter Rosa F [REDACTED] [REDACTED] und dem Sohn Bernhard) abgegeben worden. Überdies habe die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht im öffentlichen Interesse gelegen. Sie haben Klage erhoben mit dem Antrag festzustellen, daß der Beklagten ein Vorkaufsrecht nach dem Hessischen Aufbaugesetz hinsichtlich des Grundstücks Gemarkung D [REDACTED] Hof- und Gebäudefläche, H [REDACTED]-straße [REDACTED] mit 223 qm nicht zusteht.

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



Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger blieb ohne Erfolg.

Die Kläger verfolgen mit der Revision den Klaganspruch weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach Bejahung des Feststellungsinteresses führt das Berufungsgericht aus, daß die Vollmacht des Bürgermeisters S. nach Form (§ 71 Abs. 2 Satz 2 HessGO) und Inhalt gültig ist und der Vertreter seine Bevollmächtigung nicht habe den Verpflichteten mitzuteilen brauchen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei gegenüber allen Verkäufern (Verpflichteten) erfolgt; des Hinweises gegenüber Frau Emilie K., die Erklärung werde ihr gegenüber entsprechend ihrer dreifachen Rechtsstellung (Miteigentümerin, gesetzliche Vertreterin des Sohnes, Bevollmächtigte der Tochter) abgegeben, habe es nicht bedurft, da Frau K. aus den Umständen erkennbar gewesen sei, daß die Erklärung auch ihre von ihr vertretenen Kinder betreffe (§ 164 Abs. 3 i.V.m. § 164 Abs. 1 BGB). Mit dem Zugang der Erklärung an Frau K. sei die Erklärung ihr und den von ihr vertretenen beiden Kindern gegenüber gemäß § 130 BGB wirksam geworden, ohne daß die Erklärung etwa in dreifacher Ausfertigung hätte zugestellt werden müssen. Die Beklagte habe sich durch die Postzustellung nur Gewißheit über die

Aushändigung der Erklärung verschaffen, nicht dagegen eine Fiktion für den Zugang im Sinn des § 132 BGB schaffen wollen.

Die Vollmacht der Tochter habe Frau K. auch zur Entgegennahme der Erklärung bevollmächtigt, das Vorkaufsrecht werde ausgeübt. Dies ergebe der der Vollmacht zugrunde liegende wirkliche Wille der Bevollmächtigenden. Danach habe die Vollmacht Bestand haben sollen, bis eine endgültige Regelung durch die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch erzielt gewesen sei.

Auch die Voraussetzungen, die das Aufbaugesetz materiell für die Ausübung des Vorkaufsrechts voraussetze, insbesondere das öffentliche Interesse an der Erlangung des Grundstücks lägen vor. Im öffentlichen Interesse läge nämlich, das Grundstück, das in den rechtskräftigen Bauleitplänen und dem Flächennutzungsplan als öffentliche Parkfläche ausgewiesen sei, seiner Bestimmung zuzuführen. Ob anderweitige Parkmöglichkeiten bestünden, könne dahingestellt bleiben. Die Planung selbst zu überprüfen, stehe dem Gericht bei der Prüfung des öffentlichen Interesses an der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht zu.

II.

Die Angriffe der Revision sind nicht begründet.

a) Soweit sich die Revision auf die Verletzung des § 71 Abs. 2 Satz 2 zweiter Halbsatz HessGO oder des § 10 HessAufbauG stützt, ist sie unbegründet, da sich der Geltungsbereich dieser Gesetzesvorschriften nicht über den Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt hinaus erstreckt

(vgl. über die Bedeutung der in Darmstadt und Kassel errichteten Zivilsenate BGH LM ZPO § 549 Nr. 44, HessVersG Nr. 1, HessLBG Nr. 1) und diese Vorschriften auch kein Bundesrecht darstellen. Der Senat hat zwar für das in dem Schleswig-Holsteinischen und dem Hamburgischen Aufbaugesetz normierte Vorkaufsrecht ausgesprochen (Urteil vom 20. Februar 1963, V ZR 182/61 S. 6 f; Urteil vom 31. Januar 1964, V ZR 28/62 S. 9 ff), daß sich das Gemeindevorkaufsrecht als ein begrifflich selbständiges Sachgebiet innerhalb der Aufbaugesetze darstellt, damit auch als selbständige Rechtsmaterie im Sinn des Art. 125 GG anzusehen ist und schließlich der konkurrierenden Gesetzgebung von Bund und Ländern unterliegt (Art. 74 Nr. 18 GG). Auch wenn man dies für das Vorkaufsrecht der Gemeinden nach dem Hessischen Aufbaugesetz unterstellt, nach welchem das Vorkaufsrecht erst mit dem Baugebietsplan entsteht und in erster Linie der Ordnung des Grund und Bodens dient, so hat im Zeitpunkt des Erlasses des Hessischen Aufbaugesetzes doch kein entsprechendes Reichsrecht vorgelegen, das durch das Landesaufbaugesetz abgeändert worden wäre. Das Gesetz über die Neugestaltung deutscher Städte vom 4. Oktober 1937 (RGBl I, 1054) räumte allerdings den betroffenen Gemeinden ein Vorkaufsrecht in einzelnen Bereichen ein (vgl. auch § 10 Abs. 5 HessAufbauG). Es bedarf keiner Prüfung, ob dieses Gesetz als partikuläres Reichsrecht im Gebiet der betroffenen Städte nach dem Zusammenbruch des nationalsozialistischen Staates noch wirksam war (vgl. das genannte Urteil des Senats vom 31. Januar 1964, V ZR 28/62), denn die Stadt D [REDACTED] war in den Geltungsbereich dieses Gesetzes nicht einbezogen, so daß § 10 HessAufbauG jedenfalls auf diesem Gebiet kein Reichsrecht abgeändert hat und daher auch nicht Bundesrecht geworden ist.

b) Die Revision unterstellt unter Hinweis auf BGHZ 32, 375, 382 der Nachprüfung durch das Revisionsgericht, ob

Bürgermeister S [REDACTED] nicht habe erklären müssen, worauf er seine Vertretungsmacht stützt. Abgesehen davon, daß diese Frage in dem angezogenen Urteil nur im Zusammenhang mit der Vertretung ohne Vertretungsmacht (§ 180 BGB) - welcher Fall hier nicht vorliegt - aufgeworfen ist, taucht diese Frage nur im Zusammenhang mit der Vertretung einer juristischen Person des öffentlichen Rechts durch eine Organperson auf (vgl. auch § 56 Abs. 2 Satz 2 NRWGO). Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Frage des Hessischen Gemeinderechts, das jedenfalls in diesem Punkt nicht revisibel ist. Soweit das Bürgerliche Recht der Stellvertretung anzuwenden ist, bedurfte es nach den zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichts einer solchen Mitteilung nicht.

Die Auslegung der Vollmachtsurkunde vom 17. Dezember 1958 obliegt als Individualerklärung dem Tatrichter; eine Überprüfung der Auslegung durch das Revisionsgericht ist nur beschränkt (Verstoß gegen Auslegungsregeln, Erfahrungssätze, Denkgesetze) zulässig. Die Auslegung, die der Tatrichter vorgenommen hat, ist möglich und aus Rechtsgründen nicht angreifbar. Die Revision hat Rechtsverstöße bei der Auslegung nicht geltend machen können.

Dasselbe gilt für den Inhalt der Vollmacht, die Frau F [REDACTED] ihrer Mutter (der Frau Emilie K [REDACTED]) erteilt hat. Der Tatrichter hat diese Vollmacht dahin ausgelegt, daß Frau Kienzner auch zur Entgegennahme einer von Vorkaufsberechtigten etwa abgegebenen Erklärung bevollmächtigt sein sollte. Eine solche Auslegung der Vollmacht ist entgegen der Ansicht der Revision ebenfalls möglich. Die Revision hat in der mündlichen Verhandlung noch vorgetragen, daß die Vollmacht jedenfalls mit Abschluß des Kaufvertrags ihr Ende gefunden habe. Aber auch in diesem Punkt hat der Tatrichter eine Auslegung getroffen, die aus Rechtsgründen

nicht anfechtbar ist. Die Ausführungen der Kläger in der Berufungsbegründung S. 2-3, auf die die Revision im übrigen Bezug nimmt, beziehen sich im wesentlichen auf die Auslegung des Landgerichts.

c) Der Revision kann aber auch nicht darin gefolgt werden, die dreifache Rechtsstellung der Frau K. hätte auch bei der Zustellung zum Ausdruck gebracht werden müssen. Der Tatrichter hat unter Anwendung des § 164 Abs. 3 i.V.m. § 164 Abs. 1 Satz 2 BGB mit Recht geprüft (vgl. RGZ 94, 140, 143, 144), ob schon die Umstände ergeben, daß die an Frau Kienzner gerichtete Erklärung nicht nur ihr selbst gegenüber, sondern auch gegenüber den beiden von ihr vertretenen Miteigentümern und Verkäufern erfolgen sollte. Es hat dabei den gesamten Sachvortrag berücksichtigt, seine Würdigung läßt keinen Rechtsverstoß erkennen.

Erst recht muß die Zustellungsurkunde nicht § 191 ZPO genügen, denn die Erklärung ist der Erklärungsempfängerin tatsächlich innerhalb der Erklärungsfrist zugegangen und damit in diesem Zeitpunkt wirksam geworden (§ 130 Abs. 1 Satz 1 BGB). Dabei spielt es keine Rolle, in welcher Weise die Willenserklärung übermittelt worden ist. § 132 BGB, nach welcher Vorschrift eine Willenserklärung unter bestimmten Umständen als zugegangen gilt, findet im vorliegenden Fall keine Anwendung. Dementsprechend spielt es auch keine Rolle, welchen Anforderungen eine Zustellung im Sinn dieser Vorschrift entsprechen muß.

d) Der von der Revision in der mündlichen Verhandlung vorgetragenen Auffassung ist darin beizutreten, daß im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts der Vertrag voll wirksam, also auch die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung erteilt sein muß. Davon sind aber die Parteien und die Vorinstanzen offensichtlich auch ausgegangen.

III.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen materiellen Rechtsverstoß zum Nachteil der Kläger erkennen läßt, war die Revision mit der Kostenfolge aus §§ 97, 100 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Piepenbrock

Rothe

Offterdinger