

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

RhPfAufbauG § 14; BundesbauG §§ 186 Abs. 1 Satz 2 Nr. 52,
178 Abs. 1

§ 14 RhPfAufbauG ist erst ein Jahr nach der Verkündung
des Bundesbaugesetzes außer Kraft getreten.

BGH, Urt. v. 27. Januar 1967 - V ZR 140/64 - OLG Koblenz
LG Mainz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 140/64

URTEIL

Verkündet am
27. Januar 1967
Hirth, Justiz-
angestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Baugesellschaft K [REDACTED] GmbH., gesetzlich vertreten
durch ihren Geschäftsführer Dr. Florian Gerhard K [REDACTED],
M [REDACTED], Ka [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin, Anschluß-
berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt M [REDACTED], vertreten durch ihren Oberbürgermeister,
M [REDACTED], P [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte, Anschluß-
berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Januar 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin sowie der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Offterdinger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 3. April 1964 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von der Beklagten auf Grund eines gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 14 des Landesgesetzes Rheinland-Pfalz über den Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 1. August 1949 (GVBl Rhlpf S. 317) - AufbG - die Zustimmung zur Auflassung eines Grundstücks an die Klägerin und zu deren Eintragung in das Grundbuch sowie die Herausgabe des Grundstücks. Es handelt sich um das Grundstück M■■■■, Z■■■■gasse ■■■■, Flur 5 Nr. 403, eingetragen im Grundbuch von M■■■■, Band ■■■■ Blatt ■■■■, umgeschrieben nach Band ■■■■ Blatt ■■■■.

Die Beklagte kaufte dieses Grundstück - damals ein Trümmergrundstück - durch notariellen Vertrag vom 14. Oktober 1960 von der damaligen Eigentümerin zu einem Kaufpreis von 34 000 DM. Die Vertragschließenden erklärten gleichzeitig die Auflassung. Zu diesem Vertrag erteilte die Klägerin am 22. November 1960 die Genehmigung nach § 4 des Wohnsiedlungsgesetzes und § 13 AufbG. In dem Genehmigungsbescheid wies sie darauf hin, daß das Grundstück im Aufbaubereich der Stadt M■■■■ liege; es bestehe daher die Möglichkeit, daß die



Stadt M■■■■ nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen zu dem Kaufvertrag von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht nach § 14 AufbG Gebrauch machen werde. Hierüber werde die städtische Liegenschaftsverwaltung im Einvernehmen mit den städtischen Körperschaften entscheiden.

Schon vorher, nämlich mit Schreiben vom 17. November 1960, hatte der Notar, der den Vertrag vom 14. Oktober 1960 beurkundet hatte, der Klägerin eine nicht unterschriebene Ausfertigung dieses Vertrages vorgelegt und um Mitteilung gebeten, ob die Klägerin das Vorkaufsrecht ausübe. Dem Schreiben war versehentlich ein Genehmigungsbescheid beigefügt, der einen anderen Vertrag betraf. Die Klägerin sandte die Vertragsausfertigung und diesen Genehmigungsbescheid mit Schreiben vom 28. November 1960 an den Notar zurück und bat um Unterzeichnung der Ausfertigung und Übersendung des richtigen Genehmigungsbescheides. Der Notar legte der Klägerin daraufhin mit Schreiben vom 2. Dezember 1960, das am folgenden Tag bei der Klägerin einging, eine unterschriebene Ausfertigung des Vertrags vom 14. Oktober 1960 und eine beglaubigte Abschrift des dazu ergangenen Genehmigungsbescheids der Klägerin vor. Mit Schreiben vom 19. Januar 1961 erklärte die Klägerin, sie übe ihr gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 14 AufbG aus und trete in den Kaufvertrag vom 14. Oktober 1960 mit allen Rechten und Pflichten ein. Unstreitig hat die Klägerin je ein Exemplar dieses Schreibens an die Beklagte und den Notar, nach ihrer von der Beklagten bestrittenen Behauptung auch an die Verkäuferin übersandt. Die Beklagte lehnte jedoch wiederholte Aufforderungen der Klägerin, bei der Auflassung des Grundstücks an die Klägerin mitzuwirken, ab und wurde am 6. April 1961 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. In der Folgezeit hat sie das Grundstück mit Grundschulden und Hypotheken in Höhe von rund 235 700 DM belastet.

Auf Antrag der Beklagten erteilte die Baupolizeibehörde der Klägerin ihr am 3. Mai 1961 und 19. Juni 1962 Bau-

genehmigungen für die Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus. Die Beklagte begann im Dezember 1961 - nachdem ihr am 5. August 1961 die den vorliegenden Rechtsstreit einleitende Klageschrift vom 20. Juni 1961 zugestellt worden war - mit den Bauarbeiten und setzte sie auch fort, nachdem die Liegenschaftsabteilung der Klägerin sie durch Schreiben vom 19. Januar und 9. Februar 1962 nochmals auf das Vorkaufsrecht hingewiesen, den Ersatz der Baukosten vorweg abgelehnt und die Inanspruchnahme wegen etwaiger Belastungen in Aussicht gestellt hatte. Im Laufe des Jahres 1963 stellte die Beklagte das Wohnhaus fertig.

Die Klägerin hat geltend gemacht, das Grundstück liege in einem Teil des Stadtgebiets, der im Jahre 1951 zum Aufbaugebiet erklärt worden sei. Die Stadt M■■■■ sei im letzten Krieg zu 85 % zerstört worden und habe einen nicht annähernd gedeckten Bedarf an Ersatzgrundstücken. Zur Durchführung eines Bebauungsplans, der die Errichtung eines Garagenhauses vorsehe, sei es erforderlich, mehreren davon betroffenen Grundstückseigentümern zur Fortsetzung ihres Erwerbsgeschäfts in unmittelbarer Nähe Ersatzgrundstücke anzubieten. In erster Linie für diesen Zweck benötige sie auch das streitige Grundstück. - Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie hat vorgetragen, das von der Klägerin in Anspruch genommene Vorkaufsrecht scheitere schon daran, daß die Klägerin es hier nicht im Interesse des Gemeinwohls ausübe. Die Zweimonatsfrist für die Erklärung der Ausübung des Vorkaufsrechts habe im übrigen schon mit dem Schreiben des Notars vom 17. November 1960 zu laufen begonnen und sei mithin schon vor dem Schreiben der Klägerin vom 19. Januar 1961 verstrichen. Dieses Schreiben sei zudem nicht der Verkäuferin zugegangen. Durch die Erteilung der Baugenehmigung im Mai 1961 habe die Klägerin auf ihr etwaiges Vorkaufsrecht auch verzichtet. Die Beklagte erhebt ferner die Einrede des Zurückbehaltungsrechts wegen angeblicher Aufwendungen in Höhe von insgesamt mehr als 300 000 DM

(u.a. Zahlung des Kaufpreises, der Baukosten und der Bau-
nebenkosten).

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, der Auf-
lassung an die Klägerin zuzustimmen und die Eintragung der
Klägerin als Eigentümerin in das Grundbuch zu bewilligen;
den Anspruch auf Herausgabe hat es abgewiesen. Das Ober-
landesgericht hat unter Zurückweisung der Berufung der
Beklagten auf die Anschlußberufung der Klägerin hin das
Urteil des Landgerichts abgeändert und neu gefaßt, indem
es die Beklagte verurteilt hat, der Eintragung der Klä-
gerin als Eigentümerin in das Grundbuch zuzustimmen und
das Grundstück an die Klägerin herauszugeben. Mit der
Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klageab-
weisung weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des
Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht ist zutreffend von der Anwend-
barkeit des für das Land Rheinland-Pfalz ergangenen, bereits
eingangs erwähnten Aufbaugesetzes vom 1. August 1949, nicht
des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I 341) ausge-
gangen. Die Angriffe der Revision gegen diese Auffassung
gehen fehl.

In § 186 Abs. 1 Satz 2 Nr. 52 des Bundesbaugesetzes
wird allerdings das Aufbaugesetz Rheinland-Pfalz ausdrück-
lich unter den Vorschriften aufgezählt, die nach dem voran-
gehenden Satz "mit dem Inkrafttreten der einzelnen Teile
dieses Gesetzes außer Kraft" getreten sind. Für das Außer-
krafttreten der Vorschriften des Aufbaugesetzes kommt es
hiernach darauf an, wann die entsprechenden Teile des Bun-
desbaugesetzes in Kraft getreten sind. Für das gesetzliche
Vorkaufsrecht gilt in dieser Hinsicht folgendes:

Nach der Übergangsvorschrift des § 178 Abs. 1 BBauG kann ein gesetzliches Vorkaufsrecht, das nach den bei Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften einer Gemeinde zustand, nach dem Inkrafttreten des Gesetzes nicht mehr ausgeübt werden. Diese Vorschrift steht im elften Teil des Gesetzes, der nach § 189 Abs. 1 - von einigen hier nicht in Betracht kommenden Vorschriften abgesehen - vier Monate nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft getreten ist. Das Bundesbaugesetz ist in Nr. 30 des Bundesgesetzblattes Teil I vom 29. Juni 1960 verkündet worden. § 178 war mithin zur Zeit der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Klägerin bereits in Kraft. Darauf kommt es jedoch nicht an. Denn die Vorschriften des Bundesbaugesetzes, die die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinden regeln, stehen im Zweiten Teil des Gesetzes, der nach § 189 Abs. 1 erst ein Jahr nach der Verkündung, mithin *n a c h* Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Klägerin in Kraft getreten ist. Sie hat es daher im Sinne des § 178 Abs. 1 nicht erst "nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes", worunter hier das Inkrafttreten der das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinden regelnden Teile des Gesetzes und nicht das Inkrafttreten des § 178 zu verstehen ist, ausgeübt (vgl. dazu Schrödter, Bundesbaugesetz 1964 § 178 Anm. 1; Heitzer/Oestreicher, Bundesbaugesetz 2. Aufl. § 178 Anm. 1; Schütz/Frohberg, Bundesbaugesetz 2. Aufl. § 178 Anm. 2 und § 174 Anm. 5; Neuffér, Das neue Baurecht, Bundesbaugesetz § 178 zu Absatz 1). Die Auffassung der Revision, die hinsichtlich der Ausübung des Vorkaufsrechts zeitlich auf das Inkrafttreten des § 178 abstellen möchte, würde für den acht Monate umfassenden Zeitraum zwischen dem Inkrafttreten dieser Vorschrift und dem Inkrafttreten der das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinden regelnden Vorschriften des Gesetzes ein Vakuum schaffen. Eine solche Auslegung ist nach dem Wortlaut der Vorschrift nicht geboten und liefe ihrem insbesondere auch aus § 178 Abs. 2 ersichtlichen Sinn zuwider, die Neuregelung fügenlos an die bisher geltenden Vorschriften anzuschließen.

Damit ist den Ausführungen der Revision, die sich auf die Anwendung von Vorschriften des Bundesbaugesetzes beziehen, der Boden entzogen. Auch für eine entsprechende Anwendung dieser Vorschriften ist vor ihrem Inkrafttreten, das in § 189 unter ins Einzelne gehender zeitlicher Abstufung geregelt ist, kein Raum.

II. 1. Nach den auch von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ist die Innenstadt von M■■■■, in der das streitige Grundstück liegt, durch Verfügung des Regierungspräsidenten für Rheinhausen vom 5. Januar 1951 nach § 12 AufbG mit Zustimmung des Landesministeriums für Finanzen und Wiederaufbau zum Aufbaugebiet erklärt worden. Der Klägerin stand daher nach § 14 AufbG ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück zu. Sie durfte dieses Vorkaufsrecht nach § 14 der zum Aufbaugesetz ergangenen Durchführungsverordnung vom 21. März 1950 (GVBl S. 129) nur im Interesse des Gemeinwohls ausüben. Ob diese Voraussetzung vorliegt, ist bei Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts, das den Gemeinden zwar zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben gewährt ist, sich jedoch in Formen des Privatrechts vollzieht, als Tatbestandsvoraussetzung im Streitfall von den ordentlichen Gerichten zu prüfen (Entscheidungen des Senats BGHZ 29, 113, 116; 36, 155, 158).

2. Das Berufungsgericht hat die Frage, ob die Klägerin das Vorkaufsrecht hier im Interesse des Gemeinwohls ausgeübt hat, bejaht.

a) Es ist dabei von den Grundsätzen ausgegangen, die der erkennende Senat hinsichtlich der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts durch die Gemeinden auf Grund der nach dem letzten Krieg erlassenen Aufbaugesetze verschiedener Länder - insbesondere auch des Landes Rheinland-Pfalz - entwickelt hat (vgl. dazu insbesondere die Entscheidungen des Senats BGHZ 29, 113; 36, 155; Urteil vom

25. Oktober 1961 - V ZR 61/60 - MDR 1962, 122; Urteil vom 19. Dezember 1962 - V ZR 239/60 - MDR 1963, 397). Das gesetzliche Vorkaufsrecht soll den Gemeinden ermöglichen, Grund und Boden zu erwerben, um ihre städtebaulichen Aufgaben, die vor allem in kriegszerstörten Gemeinden besonderes Gewicht haben, zu erfüllen. Danach hat sich auch die Beantwortung der Frage zu richten, was unter "Interesse des Gemeinwohls" im Sinne des § 17 DVO zu verstehen ist. Dem Gemeinwohl dient die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht nur dann, wenn das Grundstück nach den gegebenen städtebaulichen Verhältnissen selbst als Baugrundstück für den Gemeinbedarf oder als öffentliche Fläche in Betracht kommt, sondern auch dann, wenn es als Ersatz zur Entschädigung wegen anderweitiger Enteignung vorgesehen ist oder zum Austausch gegen Grundstücke geeignet ist, die infolge der Planung mit einschneidenden Beschränkungen belegt werden sollen (vgl. Urteile des Senats vom 25. Oktober 1961, MDR 1962, 122, und BGHZ 36, 155, 160). Denn eine Gemeinde mit eigenem, zum Tausch verwendbarem Grundbesitz kann sachdienlicher planen und die Planung schneller verwirklichen, als eine Gemeinde ohne solchen Grundbesitz. Die Wahrnehmung auch solcher aus der Ausübung des Vorkaufsrechts sich ergebender Vorteile liegt deshalb im Interesse des Gemeinwohls. Diese Voraussetzung ist allerdings nicht gegeben, wenn der Hinweis auf die Durchführung des Aufbaus nur als Vorwand dient, während in Wahrheit wirtschaftlicher Gewinn erstrebt wird oder andere gesetzesfremde Zwecke verfolgt werden.

§ 14 AufbG knüpft die Ausübung des Vorkaufsrechts an die Voraussetzung, daß das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, zum Aufbaugebiet erklärt worden ist; die Erklärung zum Aufbaugebiet wiederum setzt voraus, daß sie zur Vorbereitung des Aufbaus und zur Sicherung der Planung geboten ist, § 12 AufbG. Jedoch brauchen weder im Zeitpunkt der Erklärung zum Aufbaugebiet noch in dem der Ausübung des Vorkaufsrechts auch schon Bebauungspläne vorzuliegen. Die

Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts schon in einem früheren Stadium ist vielmehr für das Aufbaugesetz des Landes Rheinland-Pfalz und die Aufbaugesetze auch einiger anderer Länder gerade kennzeichnend (vgl. im einzelnen BGHZ 36, 155, 159). In diesem Stadium der Planung wird sich die Art der Verwendung eines Grundstücks oft noch nicht mit Sicherheit übersehen lassen. Diesen für die Gemeinde daraus sich ergebenden Schwierigkeiten ist bei der Prüfung der Frage, ob das Vorkaufsrecht im Einzelfall im Interesse des Gemeinwohls ausgeübt worden ist, Rechnung zu tragen. - Im Hinblick auf die außerordentlichen Anforderungen, die der Wiederaufbau an die Gemeinden stellt, spricht bei allen Gemeinden, die nicht über einen dem mutmaßlichen Bedarf entsprechenden Grundbesitz verfügen, von vornherein die Wahrscheinlichkeit dafür, daß ihr Grundbesitz - von der Verwendung als Verwaltungsvermögen abgesehen - für die Durchführung der Planung und damit im Interesse des öffentlichen Wohls gebraucht wird. Wie der Senat wiederholt betont hat, ist deshalb an die Beweisführung hinsichtlich der zukünftigen Verwirklichung der vorgetragenen Absichten kein strenger Maßstab anzulegen, da grundsätzlich nicht zu unterstellen ist, daß die der Gemeindevertretung unterworfenen Gemeindeverwaltung sich mit unlauteren, ihrem Parteivortrag nicht entsprechenden Absichten trägt (vgl. dazu insbesondere BGHZ 36, 155, 161).

b) In tatsächlicher Hinsicht hat das Berufungsgericht festgestellt, die Klägerin habe das streitige Grundstück in erster Linie einem Schuhmachermeister S. [REDACTED] zugedacht; dieser werde ebenso wie einige andere Gewerbetreibende durch ein von der Klägerin geplantes Garagenhaus in dem Gebiet Z. [REDACTED]gasse (an der Z. [REDACTED]gasse liegt auch das streitige Grundstück) - mittlere Bleiche - hintere Bleiche - verdrängt. Die Klägerin habe aber auch noch für andere Personen, die infolge der Durchführung weiterer öffentlicher Baumaßnahmen zum Zwecke des Aufbaus der Innenstadt schon verdrängt seien

oder ihren Grundbesitz noch verlieren würden, Ersatz zu besorgen. Ausreichender Baugrund für die Entschädigung aller planungsverdrängten Eigentümer stehe der Klägerin nicht zur Verfügung. Das Berufungsgericht verneint ausdrücklich, daß die Klägerin ihr Vorkaufsrecht aus eigennützigen wirtschaftlichen oder spekulativen Beweggründen ausgeübt habe.

Das Berufungsgericht läßt dahingestellt, ob, wie die Beklagte behauptet hatte, S. [REDACTED] und andere Gewerbetreibende, die von der Errichtung des Garagenhauses betroffen sind, an dem Erwerb des streitigen Grundstücks nicht interessiert sind. Denn jedenfalls, so führt das Berufungsgericht aus, habe die Klägerin zur Zeit der Ausübung des Vorkaufsrechts - und auf diesen Zeitpunkt komme es entscheidend an - von einem entsprechenden Interesse der Eheleute S. [REDACTED] ausgehen können. Zu dieser Zeit sei das Grundstück für die Zwecke des S. [REDACTED] und anderer Gewerbetreibender auch noch uneingeschränkt geeignet gewesen. Wenn dies später infolge der Bebauung durch die Beklagte nicht mehr der Fall gewesen sei, so würden dadurch die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts nach §§ 1098, 888 BGB eingetretenen Rechtsfolgen, nämlich die Ungültigkeit der Eigentumsübertragung im Verhältnis zur Klägerin, nicht beseitigt. Die Beklagte habe nicht durch die Bebauung das Vorkaufsrecht der Klägerin wertlos machen können.

Das Berufungsgericht erachtet für unerheblich, ob die Klägerin, wie die Beklagte geltend gemacht hatte, im Jahre 1950 Grundbesitz im Stadtkern von M. [REDACTED] an eine Wohnungsbau-GmbH übereignet habe. Denn auch wenn dies der Fall gewesen sei, stehe dies der Ausübung des Vorkaufsrechts zehn Jahre später nicht entgegen. Die Klägerin habe im Jahre 1950 - vor der Erklärung des Stadtinnern zum Aufbaugebiet - die künftige Entwicklung in ihren Einzelheiten nicht voraussehen können. Rechtlich bedeutungslos sei auch, daß die Klägerin ihr Vorkaufsrecht hinsichtlich des streitigen

Grundstücks nicht schon ausgeübt habe, als die Eigentümerin es - vor dem Vertrag mit der Beklagten - durch Vertrag vom 26. August 1960 an einen anderen Interessenten - N. - verkauft habe. Denn dieser Vertrag sei für die Ausübung des Vorkaufsrechts erst in Betracht gekommen, nachdem die Klägerin ihn am 11. November 1960 nach den Vorschriften des Wohnsiedlungsgesetzes und des Aufbaugesetzes genehmigt habe. Schon vor diesem Zeitpunkt sei aber N. von dem Vertrag, der der Klägerin zudem nicht im Hinblick auf ihr Vorkaufsrecht vorgelegt worden sei, zurückgetreten, und die Eigentümerin habe mit der Beklagten den Vertrag vom 14. Oktober 1960 abgeschlossen. Keine Rolle spiele auch, ob das Grundstück vorher frei verkäuflich gewesen sei. Denn die durch ihr Vorkaufsrecht gesicherte Klägerin habe zunächst abwarten können. Ebenso wenig komme es für die aus der Ausübung des Vorkaufsrechts erwachsenen Rechte der Klägerin darauf an, ob diese im Jahre 1963 hinsichtlich eines Nachbargrundstücks bei dessen Verkauf kein Vorkaufsrecht ausgeübt habe, zumal da das Vorkaufsrecht durch das inzwischen in Kraft getretene Bundesbaugesetz an erschwerte Voraussetzungen geknüpft worden sei. Unerheblich sei schließlich auch, ob die Klägerin im Jahre 1963 ihr zum Kauf angebotene Nachbargrundstücke nicht erworben habe. Denn entscheidend sei der Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts; der Vortrag der Beklagten ergebe zudem nicht, ob die betreffenden Grundstücke für die Zwecke der Klägerin überhaupt geeignet gewesen seien und ob die Annahme des Angebots im übrigen zumutbar gewesen sei.

c) Die Revision rügt zunächst mehrere Verfahrensverstöße, jedoch ohne Erfolg.

Die Beklagte hatte in der Vorinstanz unter Benennung mehrerer Zeugen vorgetragen, das "jetzt bebaute" Grundstück sei für die Zwecke der Gewerbetreibenden, die durch die Errichtung des Garagenhauses verdrängt würden, völlig ungeeignet und werde von ihnen als Ersatzgrundstück abgelehnt. Entgegen der Ansicht der Revision brauchte das Berufungsge-

richt diese Beweise nicht zu erheben, da es die unter Beweis gestellte Behauptung aus den oben dargelegten zutreffenden Erwägungen für rechtlich unerheblich erachtet hat. Entscheidend waren die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts in diesem Zeitpunkt verfolgten, unter Zugrundelegung der Feststellungen des Berufungsgerichts auf das Interesse des Gemeinwohls ausgerichteten Ziele der Klägerin. Die Klägerin war nicht gehalten, schon vor der Ausübung des Vorkaufsrechts in der verhältnismäßig kurzen ihr dafür zur Verfügung stehenden Zeit abschließend zu klären, ob die Personen, an deren Berücksichtigung sie in erster Linie dachte, an dem Erwerb des Grundstücks tatsächlich interessiert waren oder nicht. Im übrigen hatte die Beklagte in diesem Zusammenhang nicht behauptet, daß die betreffenden Gewerbetreibenden schon zur Zeit der Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Erwerb des Grundstücks in dem damaligen Zustand unter Zugrundelegung eines diesem Zustand entsprechenden Preises nicht interessiert gewesen seien, sondern hatte auf den Zustand kurz vor Fertigstellung des durch sie errichteten Hauses abgestellt. Mit Recht hat das Berufungsgericht betont, daß die Beklagte nicht durch die Änderungen, die sie nach Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Grundstück vorgenommen hat, die inzwischen der Klägerin erwachsenen Rechte zunichte machen konnte.

Die Beklagte hatte in der Berufungsinstanz weiter vorgebracht, nach einer Äußerung der Eheleute S. [REDACTED] komme das streitige Grundstück für diese schon wegen zu großer Entfernung von ihrem Gewerbebetrieb nicht in Betracht. Zu Unrecht rügt die Revision, das Berufungsgericht habe diese Behauptung und den entsprechenden Beweisantritt übergangen. Da es - wie oben ausgeführt - entscheidend auf die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Ziele der Klägerin ankommt, konnte das Berufungsgericht dahingestellt lassen, wie sich die Eheleute S. [REDACTED] über die Eignung des streitigen Grundstücks als Ersatzgrundstück geäußert hatten. Davon abgesehen kamen, wenn die Eheleute S. [REDACTED] das Grundstück nicht

erwerben wollten, nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch noch andere durch die Errichtung des Garagenhauses betroffene Gewerbetreibende, darüber hinaus aber auch noch weitere durch andere Pläne der Klägerin berührte Personen für den Erwerb in Frage. Es tritt deshalb kein Rechtsfehler darin zu Tage, daß das Berufungsgericht sich bei der Prüfung der von ihm bejahten Frage, ob die Klägerin das Vorkaufsrecht im Interesse des Gemeinwohls ausgeübt hat, mit den hier in Rede stehenden Feststellungen begnügt hat.

Es brauchte entgegen der Ansicht der Revision auch nicht der Behauptung der Beklagten nachzugehen, noch im Dezember 1961 habe ein Beamter der Liegenschaftsverwaltung auf Anfrage hin erklärt, es sei noch kein Anwärter für das Grundstück bekannt. Denn auch wenn unterstellt wird, daß die Klägerin damals - zu einer Zeit, als die Beklagte ihre Mitwirkung an der Auflassung des Grundstücks an die Klägerin beharrlich verweigerte und dadurch deren weiterer Planung hinsichtlich der Verwendung des Grundstücks vorerst weitgehend die Grundlage entzog - noch nicht endgültig zu sagen vermochte, wer aus dem Kreise der durch ihre Planung betroffenen Personen das Grundstück als Austauschgrundstück erhalten solle, so brauchte dies nicht gegen die Feststellungen des Berufungsgerichts über die seitens der Klägerin mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Absichten zu sprechen. Wenn sich angesichts der Vielgestaltigkeit und der steten Fortentwicklung der Verhältnisse nicht mit Sicherheit sollte ausschließen lassen, daß das Grundstück letztlich nicht zur Durchführung der Planung verwendet wird, so stünde dies der Annahme, daß die Klägerin ihr Vorkaufsrecht - auf den Zeitpunkt seiner Ausübung bezogen - im Interesse des Gemeinwohls ausgeübt habe, nicht ohne weiteres entgegen (Senatsurteil BGHZ 36, 155, 161). Denn im Hinblick auf das mit dem Aufbaugesetz verfolgte oben gekennzeichnete gesetzgeberische Ziel einer sachgerechten Erfüllung der den Gemeinden obliegenden städtebaulichen Aufgaben muß jene Möglichkeit notfalls in Kauf genommen werden, ohne daß deshalb

von einem Verstoß gegen das von der Revision als verletzt bezeichnete Verbot übermäßig belastender und damit verfassungswidriger Eingriffe (BVerfGE 7, 377, 406; 9, 338, 346; 15, 226, 234; 16, 147, 180) die Rede sein könnte.

Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, daß es nicht darauf ankommt, ob die Klägerin "in den Jahren nach 1950 ihren sehr erheblichen Grundbesitz im Stadtkern an eine überwiegend stadteigene Wohnungsbaugesellschaft ... übertragen hat, die daraufhin im Stadtkern Wohnungsbauten errichtete". Rechtlich bedenkenfrei führt das Berufungsgericht dazu aus, die Klägerin habe damals die zukünftige Entwicklung in ihren Einzelheiten noch nicht voraussehen können; es stehe zudem nicht fest - auch aus dem Vortrag der Beklagten ergebe sich dafür nichts -, daß die Klägerin damals schon das Garagenhaus geplant habe. Unter diesen Umständen bedarf nicht der Prüfung, ob eine etwaige der Klägerin für die zurückliegende Zeit zur Last zu legende Fehlplanung, wie die Revision sie geltend machen zu können glaubt, der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts entgegengestanden hätte. Da die hier erörterte Behauptung der Beklagten rechtlich unerheblich war, brauchte das Berufungsgericht entgegen der Ansicht der Revision schon deshalb auch nicht den von der Beklagten dafür angetretenen Beweis zu erheben. Es kommt deshalb auch nicht darauf an, ob der Beweisantritt ("Auskunft der W[REDACTED]-GmbH in M[REDACTED]") nicht ordnungsmäßig war, wie das Berufungsgericht beiläufig erwähnt.

Mit Recht hat das Berufungsgericht auch für unerheblich gehalten, ob das Grundstück vor dem Verkauf an N[REDACTED] längere Zeit frei verkäuflich war. Die Rechtswirksamkeit der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts hängt nicht davon ab, daß der Vorkaufsberechtigte das Grundstück vorher nicht unmittelbar von dem Eigentümer hätte erwerben können. Die Klägerin ging ihres Vorkaufsrechts auch nicht dadurch verlustig, daß sie es nicht schon

anlässlich des Verkaufs an N[REDACTED] ausgeübt hatte. Abgesehen davon, daß die Vertragspartner diesen Vertrag schon aufgehoben hatten, bevor die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts für die Klägerin überhaupt zu laufen begonnen hatte (vgl. dazu die folgenden Ausführungen unter 3), beschränkte sich das Vorkaufsrecht der Klägerin nicht auf den ersten Verkaufsfall (Entscheidung des Senats vom 19. September 1962 - V ZR 239/60 - MDR 1963, 397). Zutreffend hat das Berufungsgericht auch als rechtlich belanglos angesehen, ob die Klägerin im Jahre 1963 unterlassen hat, Nachbargrundstücke durch Ankauf - unmittelbar oder auf dem Wege über die Ausübung des Vorkaufsrechts - zu erwerben.

3. Rechtlich bedenkenfrei hat das Berufungsgericht auch die Rechtzeitigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Klägerin bejaht. Nach Auffassung des Berufungsgerichts begann die für die Ausübung des Vorkaufsrechts im Gesetz bestimmte Zweimonatsfrist (§ 14 Abs. 1 Satz 1 AufbG in Verbindung mit § 510 BGB) erst zu laufen, als für die Klägerin am 3. Dezember 1960 mit Eingang des Schreibens des Notars vom 2. Dezember 1960 endgültig fest stand, daß ein bindender Vertrag vorlag, der ihr die Ausübung des Vorkaufsrechts ermöglichte. Es hat festgestellt, die Klägerin habe ihr Vorkaufsrecht durch ein an die Verkäuferin des Grundstücks gerichtetes Schreiben vom 19. Januar 1961 ausgeübt, das bei der Adressatin am folgenden Tage - mithin rechtzeitig innerhalb der Zweimonatsfrist - eingegangen sei.

Die Auffassung des Berufungsgerichts steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats (Urteil des Senats EGHZ 23, 342, 344; vgl. ferner Urteil des Senats vom 8. April 1959 - V ZR 136/57 - MDR 1959, 649). Die Klägerin konnte ihr Vorkaufsrecht erst ausüben, nachdem der Kaufvertrag durch die Erteilung ihrer Genehmigung vom 22. November 1960 wirksam geworden war. Erst von diesem Zeitpunkt ab

konnten die Vertragspartner das Vorkaufsrecht nicht mehr durch Aufhebung des Vertrags beeinträchtigen (Senatsurteil BGHZ 14, 1). Nach den oben bezeichneten Entscheidungen des Senats beginnt die Zweimonatsfrist zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts hinsichtlich eines Kaufvertrags, der behördlicher Genehmigung bedarf, deshalb erst dann zu laufen, wenn der Vorkaufsverpflichtete nach Erteilung der Genehmigung den Inhalt des Kaufvertrags der vorkaufsberechtigten Gemeinde mitteilt, und zwar auch dann, wenn - wie hier - die für die Erteilung der Genehmigung zuständige Behörde eine Dienststelle der vorkaufsberechtigten Gemeinde ist und diese durch das Genehmigungsverfahren den Inhalt des Kaufvertrags erfahren hat. Von seiner bisherigen Rechtsprechung abzugehen sieht der Senat keinen Anlaß. Das Schreiben der Klägerin ist daher rechtzeitig bei der Vorkaufsverpflichteten eingegangen.

4. Auch darin hält das Urteil des Berufungsgerichts den Angriffen der Revision stand, daß die Erteilung der Baugenehmigungen vom 3. Mai 1961 und 19. Juni 1962 durch die Klägerin als Baupolizeibehörde die Rechte, die der Klägerin aus der Ausübung ihres Vorkaufsrechts erwachsen waren, nicht beeinträchtigt hat. Das Berufungsgericht führt dazu aus, die Baupolizeibehörde habe bei der Bearbeitung eines Bauantrags nicht die Rechte am Grundstück, sondern nur das geplante Bauvorhaben zu prüfen. Die Beklagte habe daher aus den Baugenehmigungen - von der dafür zuständigen Abteilung der Klägerin erteilt - nicht auf einen Verzicht der Klägerin auf ihre aus der Ausübung des Vorkaufsrechts erwachsenen Rechte schließen können. Auch verstoße die Klägerin dadurch, daß sie auch nach der Erteilung der Baugenehmigungen auf ihrem Vorkaufsrecht beharre, nicht gegen Treu und Glauben. Die Beklagte habe bei Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung gehabt, und die Klägerin habe diese nicht im Hinblick auf das Vorkaufsrecht verweigern dürfen. Da die

- für Fragen des Vorkaufsrechts zuständige - Liegenschafts-
abteilung der Klägerin die Erteilung der Baugenehmigung
hiernach gar nicht habe verhindern können, komme es auch
nicht darauf an, ob sie, wie die Beklagte behauptet hatte,
vor der Erteilung der Baugenehmigungen gehört worden sei.
Im Gegensatz zu den in einigen anderen Ländern ergangenen
gesetzlichen Regelungen sehe das Aufbaugesetz Rheinland-
Pfalz keine Kopplung zwischen Baugenehmigung und Vorkaufs-
recht vor. Zu keiner Zeit habe die Klägerin die Beklagte
in dem Glauben gewiegt, sie werde von ihrem Vorkaufsrecht
keinen Gebrauch machen.

Die Revision bekämpft diese Ausführungen. Sie meint,
die Baupolizeibehörden hätten nicht nur unter streng poli-
zeilichen Gesichtspunkten, sondern ganz allgemein zu prüfen,
ob einem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Hindernisse ent-
gegenstünden. Darunter falle auch die Berücksichtigung
planungsrechtlicher Gesichtspunkte. Die Klägerin, auf die
der Grundsatz der Einheit der Verwaltung anzuwenden sei,
verstoße gegen § 242 BGB, wenn sie einerseits als Bauauf-
sichtsbehörde den Bauschein erteile, andererseits als Vor-
kaufsberechtigte das Vorkaufsrecht ausübe.

Die Revision übersieht, daß es in erster Linie nicht
darum geht, unter welchen Gesichtspunkten die Baupolizeibe-
hörde ein Baugesuch zu prüfen hat, sondern darum, was der
Gegenstand der Genehmigung ist. Zutreffend hat das Be-
rufungsgericht betont, daß die Erteilung der Baugenehmigung
immer nur das Bauvorhaben als solches betrifft. Für das
Vorkaufsrecht ergibt sich daraus nichts, gleichviel ob man
den in der Baugenehmigung enthaltenen Hinweis, daß die
Baugenehmigung "unbeschadet der Rechte Dritter" erteilt
wird, auch auf das Vorkaufsrecht der Klägerin bezieht oder
nicht. Der Senat hat dementsprechend - worauf auch das
Berufungsgericht hinweist - schon in seinem Urteil vom
21. November 1961 - V ZR 71/60 - (insoweit in BGHZ 36, 155
nicht veröffentlicht) ausgeführt, daß die baurechtlichen

Verhältnisse, nach denen die Frage der Bebauung zu entscheiden sei, nichts mit der Frage zu tun hätten, ob der Erwerb des Grundstücks aus Gründen des Wiederaufbaus angezeigt erscheine (damals sollte das Planungsamt der vorkaufsberechtigten Gemeinde gegenüber dem von der Ausübung des Vorkaufsrechts betroffenen Käufer geäußert haben, daß gegen den Wiederaufbau des Grundstücks keine Bedenken bestünden und die Vorentwürfe sogar gebilligt worden seien). Daran ist festzuhalten. Wenn die Beklagte - eine Baugesellschaft, bei der nicht von mangelnder Erfahrung in grundstücksrechtlichen und baurechtlichen Fragen und im Umgang mit den dafür zuständigen Behörden ausgegangen werden kann - aus der Erteilung der Baugenehmigung durch die Baupolizeibehörde der Klägerin entnommen haben sollte, die Klägerin halte an der wenige Monate vorher erklärten Ausübung ihres Vorkaufsrechts nicht fest, und wenn sie deshalb auch keinerlei Rückfrage bei der Liegenschaftsverwaltung, auf deren Zuständigkeit die Klägerin zudem ausdrücklich hingewiesen hatte, für geboten hielt, so geht dies allein zu ihren Lasten und ergibt keine Grundlage für den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung gegenüber dem Begehren der Klägerin. Zudem hat die Klägerin spätestens durch die Klageerhebung im vorliegenden Rechtsstreit gegenüber der Beklagten klargestellt, daß sie ihre Rechte aus der Ausübung des Vorkaufsrechts weiter wahrzunehmen beabsichtige. Wenn die Beklagte sich dadurch nicht davon abhalten ließ, das Grundstück trotzdem zu bebauen, so hat auch dies - entgegen der Ansicht der Revision - die Rechte der Klägerin nicht beeinträchtigt.

5. Das Berufungsgericht hat nach alledem mit Recht einen Anspruch der Klägerin darauf für gegeben erachtet, daß die Beklagte, die nur ein im Verhältnis zur Klägerin unwirksames Eigentumsrecht an dem Grundstück erworben hat (§ 14 AufbG in Verbindung mit § 1098 Abs. 2 und § 883 Abs. 2 BGB), der Eintragung der Klägerin als Eigentümerin in das Grundbuch zustimmt (§ 888 BGB).

III. Das Berufungsgericht hat aus § 1100 BGB geschlossen, daß nach wirksamer Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Klägerin auch deren Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks begründet sei. Diese Auffassung, gegen die auch von der Revision nichts vorgebracht wird, unterliegt keinen Bedenken (vgl. Urteil des Senats vom 25. Januar 1961 - V ZR 80/59 - S. 16, insoweit in BGHZ 34, 200 nicht veröffentlicht).

IV. Zu dem von der Beklagten erstmals im Laufe des Berufungsverfahrens geltend gemachten Zurückbehaltungsrecht wegen der ihr durch Zahlung des Kaufpreises entstandenen Aufwendungen hat das Berufungsgericht ausgeführt, die Beklagte (nicht die Klägerin, wie es auf S. 25 unter III 1) des Berufungsurteils irrtümlich heißt) könnte nach § 1100 BGB die Zustimmung zur Eintragung der Klägerin und die Herausgabe des Grundstücks bis zur Erstattung des Kaufpreises verweigern. Die Berücksichtigung des diesbezüglichen, in tatsächlicher Hinsicht umstrittenen Vorbringens der Beklagten erfordere jedoch eine Beweiserhebung und würde deshalb die Erledigung des Rechtsstreits verzögern. Nach der - im Berufungsurteil näher begründeten - Überzeugung des Berufungsgerichts verfolge die Beklagte die Absicht, den Rechtsstreit zu verschleppen, und habe aus diesem Grunde weder im ersten Rechtszug noch in der Berufungsbegründung die Zahlung des Kaufpreises behauptet und unter Beweis gestellt. Das Berufungsgericht hat dieses Vorbringen der Beklagten deshalb nicht zugelassen (§ 529 Abs. 2 und 3 ZPO).

Das Berufungsgericht bejaht auch die Schlüssigkeit des Anspruchs der Beklagten gegen die Klägerin auf Erstattung der ihr durch die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags vom 15. Oktober 1950 angeblich entstandenen Unkosten unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung nach § 812 BGB (vgl. dazu BGH Urteil vom 28. November 1962 - VIII ZR 236/61 - MDR 1963, 303). Dagegen sieht es für die von der Beklagten zur Begründung eines Zurückbehaltungsrechts weiter geltend gemachten Ansprüche auf Erstattung von - durch

die Umschreibung im Grundbuch entstandenen - Gerichtskosten sowie die Erstattung einer dem ersten Käufer des Grundstücks, N[REDACTED], gezahlten Abstandssumme (6 000 DM), des - nicht in den Kaufvertrag aufgenommenen - Maklerentgelts (680 DM) und der durch die Errichtung des Hauses entstandenen Baukosten (279 246,62 DM) keine tragfähige rechtliche Grundlage. Es hält im übrigen bei Zugrundelegung des gegenteiligen Rechtsstandpunkts eine Beweisaufnahme über die - ebenfalls erst im Laufe des Berufungsverfahrens vorgetragenen - hier in Rede stehenden Behauptungen der Beklagten für erforderlich; einer Beweisaufnahme aber steht nach Auffassung des Berufungsgerichts schon entgegen, daß auch diese Behauptungen nicht zuzulassen sind (§ 529 Abs. 2 und 3 ZPO).

Die Revision greift diese Ausführungen insoweit an, als das Berufungsgericht die Voraussetzungen von Ansprüchen aus ungerechtfertigter Bereicherung hinsichtlich der Erstattung der Baukosten verneint hat. Auf diese Ausführungen kommt es jedoch nicht an, weil das Berufungsgericht rechtlich bedenkenfrei das Vorbringen der Beklagten, aus denen sie Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung und weiter ein Zurückbehaltungsrecht herzuleiten sucht, nach § 529 Abs. 2 und 3 ZPO zurückgewiesen hat. Die Revision rügt allerdings in einem nach Ablauf der Revisionsbegründungsfrist eingegangenen Schriftsatz, das Berufungsgericht habe dieses Vorbringen nicht zusätzlich zu der materiellrechtlichen Zurückweisung auch formellrechtlich zurückweisen können. Die formellrechtliche Begründung müsse deshalb als nicht geschrieben gelten.

Da Revisionsangriffe gegen die Nichtzulassung nach § 529 ZPO Verfahrensrügen darstellen, scheitert dieser Angriff schon daran, daß er nicht innerhalb der Frist zur Begründung der Revision geltend gemacht worden ist, § 559 in Verbindung mit § 554 ZPO. Im übrigen ist dazu auf folgendes hinzuweisen: Wenn die Gegenansprüche der Beklagten schon nicht schlüssig dargetan waren, so konnte die Berücksichtigung ihres Vorbringens zwar nicht die Erledigung des Rechtsstreits

verzögern, so daß es insoweit an einer der in § 529 Abs. 2 ZPO aufgestellten Voraussetzungen für die Nichtzulassung dieses Vorbringens fehlte. Die Beklagte ist dann aber nicht dadurch beschwert, daß das Berufungsgericht überdies ausgesprochen hat, das Vorbringen sei nicht zuzulassen. War indessen die Schlüssigkeit zu bejahen, so kam es, da die Behauptungen der Beklagten streitig waren, auf die Beweisaufnahme an. In diesem Fall hätte die Berücksichtigung des Vorbringens der Beklagten die Erledigung des Rechtsstreits verzögert. Das Berufungsgericht durfte es deshalb dann nur zulassen, wenn nach seiner freien, im Revisionsrechtszug grundsätzlich nicht überprüfbaren Überzeugung die Beklagte das Vorbringen im ersten Rechtszug weder in Verschleppungsabsicht noch aus grober Nachlässigkeit unterlassen hatte. Da es - rechtlich unangreifbar - diese Überzeugung nicht zu gewinnen vermocht hat, stehen dann der Nichtzulassung keine rechtlichen Bedenken entgegen. Für eine Prüfung der materiellrechtlichen Ausführungen des Berufungsgerichts zu diesem Punkt ist daher in keinem Fall Raum.

IV. Da das Berufungsurteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, war die Revision nach alledem mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Hill

Offterdinger