

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 151/67

URTEIL

Verkündet am

19. Juni 1970
W ü s t ,
Justizhauptsekretär

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

In dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts und Notars Dr. Hans A [REDACTED] in
F [REDACTED] ([REDACTED]), M [REDACTED] straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die S t a d t B [REDACTED] [REDACTED],
vertreten durch ihren Magistrat,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Juni 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das am 9./10. August 1967 an Verkündungs Statt zugestellte Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Eigentümer der im Grundbuch von B [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] 90 unter lfd. Nr. 15 eingetragenen Parzellen Flur 35, Flurstück 2/3 ("Weg W [REDACTED]") und Flurstück 3/1 ("Hof und Gebäudefläche W [REDACTED] [REDACTED]") waren zu je 1/4 Claus G [REDACTED], Frau Alice E [REDACTED], Frau Hilda-Marie S [REDACTED] sowie eine aus der Witwe Paula G [REDACTED], Frä. Charlotte G [REDACTED] und Frau Donatha Bl [REDACTED] bestehende ungeteilte Erbengemeinschaft. Die Grundstücke - auf dem Flurstück 3/1 steht seit etwa 120 Jahren ein zweigeschossiges Gebäude - liegen in dem sich nördlich an den Kurpark anschließenden Hartwald. Dieses Gelände wurde durch einen am 22. November 1951 von der Beklagten beschlossenen und am

- 3 -

5. August 1952 von dem Regierungspräsidenten genehmigten Baugebietsplan als "Sonderbaugebiet", danach jedoch durch einen weiteren - am 7. Juli 1960 rechtskräftig gewordenen - Baugebietsplan vom 31. März 1960 als reines Wohngebiet ausgewiesen. Durch notariellen Vertrag vom 20. Mai 1960 erwarb der Kläger die oben bezeichneten Grundstücke zu einem Kaufpreis von 210 000 DM. Am 15. Juni 1960 erklärte jedoch die Beklagte, daß sie das ihr nach § 10 des Hessischen Aufbaugesetzes (HessAufbauG) i.d.F. vom 23. November 1949 (GVBl 164) zustehende Vorkaufsrecht ausübe; die Grundstücke sollten alsdann nach einem Beschluß ihrer Stadtverordnetenversammlung vom 1. Juli 1965 an die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) mit der Auflage, sie nur zu Kurzwecken zu nutzen, weiterverkauft werden.

Der Verkäufer Claus G. [REDACTED] erhob gegen die Beklagte Klage (Landgericht Frankfurt/Main Az. 2/4 O 2/62) mit dem Antrag, die Ausübung des Vorkaufsrechts für unwirksam zu erklären. Die Beklagte erhob Widerklage und beantragte, den Kläger G. [REDACTED] zur Einwilligung in die Umschreibung seines Miteigentumsanteils auf sie zu verurteilen. Die Parteien erklärten übereinstimmend die Klage in der Hauptsache für erledigt. Mit - rechtskräftigem - Urteil vom 7. Juni 1962 gab das Landgericht der Widerklage statt, woraufhin am 1. Oktober 1962 die Umschreibung des Miteigentumsanteils des Claus G. [REDACTED] erfolgte. Bereits im Februar bzw. April 1962 waren die Anteile der übrigen Miteigentümer auf die Beklagte aufgelassen und umgeschrieben worden.

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](#)

Der Kläger ist der Ansicht, die Beklagte habe ihr Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt. Er hat gegen sie Klage auf Feststellung erhoben, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beklagte hinsichtlich des Kaufvertrags vom 20. Mai 1960 unwirksam sei; hilfsweise auf Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet sei, die vom Vorkaufsrecht betroffenen Grundstücke an die früheren Eigentümer aufzulassen und an sie herauszugeben; weiterhin hilfsweise auf Verurteilung der Beklagten, diese Grundstücke an die früheren Eigentümer aufzulassen und an sie herauszugeben.

Die Beklagte hat um Klagabweisung gebeten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Beklagte hat die umstrittenen Grundstücke am 7. Februar 1966 an die BfA weiterverkauft. Diese ist am 9. August 1966 als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden. Der Kläger hat sich gegen das landgerichtliche Urteil mit der Berufung gewandt und seinen Haupt- und ersten Hilfsantrag weiterverfolgt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Der Kläger hat Revision eingelegt. Er hält die in Berufungsrechtszug gestellten Anträge aufrecht. Die Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

A) Das Oberlandesgericht hat den Hauptklageantrag als Bitte um Feststellung verstanden, daß durch die

Ausübung des Vorkaufsrechts der Beklagten zwischen dieser und den früheren Grundstückseigentümern kein rechtswirksamer Kaufvertrag zustandegekommen sei.

Dem ist beizutreten (vgl. EGH Urteil vom 1. Dezember 1969 - II ZR 14/68 S. 17). Keinen Bedenken unterliegt ferner die

Auffassung des Oberlandesgerichts, daß die Zulässigkeit der Klage nicht deshalb entfällt, weil die Feststellung das Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses

zwischen der Beklagten und Dritten betrifft (vgl. EGH Urteil vom 17. Oktober 1968 - III ZR 155/66, WM 1968, 1378, 1379).

Das Feststellungsinteresse hat das Berufungsgericht im übrigen mit der Begründung bejaht, im Falle der Nichtigkeit des zwischen den ursprünglichen Eigentümern und der Beklagten zustandegekommenen Kaufvertrags könnte der Kläger gegen die Voreigentümer, denen infolge des rechtswirksamen Eigentumsübergangs auf die BfA die Erfüllung des mit ihm geschlossenen Kaufvertrags nicht mehr möglich sei, einen Anspruch auf Herausgabe nach § 261 BGB geltend machen, nachdem sich deren aus § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB ergebender Rückkaufleistungsanspruch in einen solchen auf Wertersatz verwandelt hätte. Würde aber eine Feststellung im Sinne des vom Kläger gestellten Hauptantrags getroffen werden, so könne angenommen werden, daß die Voreigentümer auch ohne Klage zur Erfüllung dieses Anspruchs des Klägers bereit wären, zumal es anders als bei einer gegen die Beklagte gerichteten Schadensersatzklage der Prüfung der hier nicht auftauchenden und schwierigen Verschuldensfrage nicht bedürfte. Im Ergebnis kann der Beurteilung des Oberlandesgerichts schon deshalb ge-

folgt werden, weil eine gerichtliche Klärung der vom Kläger begehrten Art nach den Ausführungen des Berufungsrichters hier dazu beizutragen vermag, den Streitstoff zu verringern (vgl. Senatsurteil vom 19. März 1965 - V ZR 270/62 S. 6).

B) 1. Zum Hauptantrag hat das Berufungsgericht zunächst die Auffassung vertreten, § 10 HessAufbauG verstoße weder gegen Art. 2 Abs. 1 GG noch gegen Art. 14 GG.

2. Die Revision beanstandet diesen Standpunkt ohne Erfolg.

§ 10 HessAufbauG stellt kein Bundesrecht dar und hat auch keine Geltung über den Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main hinaus (vgl. Senatsurteil vom 29. März 1966 - V ZR 118/63, LM 1966, 640, 641). Wäre die Vorschrift aber mit dem Grundgesetz nicht vereinbar, stellte ihre Anwendung eine Verletzung von dessen Normen dar (BGHZ 13, 378, 382; Senatsurteil vom 22. Februar 1961 - V ZR 187/59 S. 7).

a) Ohne Rechtsirrtum geht das Berufungsgericht davon aus, daß durch § 10 HessAufbauG die Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) eines Grundstückseigentümers wie auch des Käufers in ihrem Wesensgehalt nicht angetastet wird. Jene Vorschrift ist aus sozialen und gesamtwirtschaftlichen Gründen erlassen. Die Normierung entspricht allgemein dem Sozialstaatsprinzip, das auch die Vertragsfreiheit inhaltlich bestimmt und begrenzt (vgl. BVerfGE 21, 87, 91). § 10 HessAufbauG dient dem in § 1

umschriebenen Zweck des Gesetzes: Planung sowie Ordnung des Grund und Bodens und der Bebauung in den Städten und Dörfern des Landes Hessen unter Berücksichtigung der sozialen, gesundheitlichen, wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung.

Gegenüber der von der Revision vertretenen Meinung ist mit dem Berufungsgericht darauf hinzuweisen, daß es dem Grundeigentümer auch unter der Geltung des § 10 HessAufbauG freigestellt ist, ob und zu welchen Bedingungen er sein Grundstück verkaufen will. Die Beschränkung, die darin liegt, daß er nach Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde sein Grundstück an einen anderen als seinen ursprünglichen Vertragspartner hergeben muß, ist durch den vom Gesetz verfolgten, von der Verfassung anerkannten Zweck gerechtfertigt. Die Rechtsposition des Eigentümers wird dadurch ausreichend gewahrt, daß die Gemeinde als vorkaufsberechtigte Erwerberin gehalten ist, die Verpflichtungen des ursprünglichen Käufers voll zu erfüllen. Mit Recht bemerkt die Revisionserwiderung im übrigen, daß die in der Revisionsbegründung erwähnte "persönliche Verbindung zwischen Person und Grundstück" im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Von einer persönlichen Verbindung der früheren Grundstückseigentümer zum Kläger kann nach den getroffenen Feststellungen nicht gesprochen werden. Die Grundstückseigentümer wollten ersichtlich nur den Kaufpreis von ihm erhalten.

b) Keinen rechtlichen Bedenken unterliegen weiterhin die Ausführungen des Berufungsrichters, in denen er § 10 HessAufbauG mit Art. 14 GG für vereinbar erklärt.

Der Senat hat sich wiederholt mit der Frage befaßt, ob die durch Aufbaugesetze der Länder geschaffenen Vorkaufsrechte der Gemeinden eine unzulässige Enteignung darstellen. Er hat dies für § 4 NdsAufbauG in der Fassung vom 17. Mai 1955 (GVBl 195) ebenso - ausdrücklich - verneint (EGHZ 29, 113, 114; 32, 225, 226; ferner 32, 383 ff) wie für §§ 3, 4 HambAufbauG in der Fassung vom 12. April 1957 (GVBl 241; vgl. Senatsurteile vom 22. Februar 1961 - V ZR 187/59 S. 7 ff und vom 28. Mai 1969 - V ZR 21/66). Der Senat hat ferner die Vereinbarkeit solcher Vorkaufsrechte mit Art. 14 GG nicht in Zweifel gezogen, soweit es sich um folgende Gesetze handelt: das Rheinland-Pfälzische Aufbaugesetz vom 1. August 1949 (GVBl 317; BGHZ 36, 155; Senatsurteil vom 27. Januar 1967 - V ZR 140/64) und das Schleswig-Holsteinische Aufbaugesetz vom 21. Mai 1949 (GVBl 93; Senatsurteil vom 20. Februar 1963 - V ZR 182/61). Weiterhin hat der Senat in seinen Entscheidungen vom 4. März 1964 - V ZR 136/63 und vom 29. März 1966 - V ZR 118/63 (WM 1966, 640), wie auch die im letztgenannten Urteil enthaltene Verweisung auf die oben angeführten Entscheidungen zum gesetzlichen Vorkaufsrecht in anderen Aufbaugesetzen erkennen läßt, die Vereinbarkeit des § 10 HessAufbauG mit Art. 14 GG erwogen und die Frage bejaht. An diesem Standpunkt ist festzuhalten. Die Revision bringt keine neuen Gesichtspunkte vor, die geeignet wären, eine andere Beurteilung Platz greifen zu lassen.

Die Regelung des § 10 HessAufbauG entspricht der besonderen Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG; vgl. BGHZ 32, 225, 227). Das Grundgesetz hat dem Gesetzgeber für die Bestimmung der Sozialbindung einen - verhältnismäßig - weiten Gestaltungsbereich eingeräumt (BVerfGE 21, 73, 83). Dem Berufungsgericht ist bei seiner Auslegung des § 10 HessAufbauG entgegen der Meinung der Revision darin beizutreten, daß es unschädlich ist, wenn § 10 HessAufbauG keine zeitliche Begrenzung für die Verwendung des im Vorkaufswege erworbenen Grundstücks zu dem im öffentlichen Interesse liegenden Zweck vorsieht. Eine solche Begrenzung kann der Gesetzgeber normieren, ihr Fehlen macht die gesetzliche Regelung des Vorkaufsrechts aber nicht grundgesetzwidrig (vgl. insoweit auch § 24 BEauG). Entgegen der von der Revision geäußerten Ansicht wird "das Recht auf Vertragsfreiheit und Eigentum" auch nicht dadurch "völlig ausgehöhlt", daß nach Auffassung des Berufungsgerichts nicht die Gemeinde das öffentliche Interesse (vgl. VGH Kassel NJW 1956, 1653 f) darzulegen hat. Zur Berechtigung einer solchen Darlegungs- und Beweislastregelung hat sich der Senat in dem in BGHZ 29, 113, 118 veröffentlichten Urteil geäußert. Die dort niedergelegten Erwägungen müssen aus den vom Berufungsrichter angegebenen Gründen auch hier Beachtung finden. Damit ist der Ansicht der Revision, § 10 HessAufbauG verstoße gegen Art. 14 GG, jede Grundlage entzogen.

C) 1. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 10 HessAufbauG einen

Baugebietsplan, das Vorliegen eines Verkaufsfalles betreffend ein Grundstück in dem durch den Baugebietsplan ausgewiesenen Gebiet und ein öffentliches Interesse voraussetzt, das sich im Rahmen der Zielsetzung des Landesgesetzes zu halten hat. Sämtliche Voraussetzungen sind nach Meinung des Berufungsrichters hier erfüllt. Hinsichtlich des öffentlichen Interesses habe derjenige, der sich auf das Fehlen des Interesses berufe, die Behauptungs- und Beweislast; das sei vorliegenden Falles der Kläger. Sein Vorbringen zu diesem Punkt könne jedoch "nur teilweise als schlüssig anerkannt werden".

2. Die Revision meint demgegenüber, die Beklagte treffe die Beweislast dafür, daß das öffentliche Interesse gegeben sei. Das habe das Berufungsgericht verkannt. Dazu ist folgendes zu bemerken: Revisionsrügen, die die Auslegung des § 10 HessAufbauG betreffen, müssen daran scheitern, daß diese Vorschrift, wie oben dargelegt, kein Bundesrecht darstellt und keine Geltung über den Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) hinaus hat (§ 549 Abs. 1 ZPO). Was der Tatrichter als bestehendes irrevisibles Recht und seinen Inhalt festgestellt hat, bindet das Revisionsgericht. Grundsätzlich können hinsichtlich der Fragen, die nach irrevisiblen Recht zu entscheiden sind, auch keine Revisionsrügen aus § 286 ZPO erhoben werden. Das gilt nur dann nicht, wenn vom Standpunkt der Auslegung aus, die das Berufungsgericht selbst den irrevisiblen Recht gibt, die Urteilsbegründung verfahrensrechtlich zu beanstanden ist, wenn

also insbesondere § 286 ZPO insofern verletzt ist, als der Berufungsrichter ein Vorbringen, einen Beweisantrag oder das Ergebnis einer etwaigen Beweisaufnahme übersehen hat, obwohl es von dem Rechtsstandpunkt aus, den er für das nichtrevisible Recht eingenommen hat, beachtlich war (BGHZ 3, 342, 346 f). Es kann ferner nicht gerügt werden, daß die Gesetzesauslegung des Tatrichters allgemeinen Rechtsgedanken, Auslegungsgrundsätzen oder den Denkgesetzen widerspricht (Zöllner ZPO, 10. Aufl. § 562 Anm.).

Vom Boden dieser Rechtsauffassung her erweist sich die Rüge der Revision als erfolglos.

Der Kläger hat im Hauptantrag eine leugnende Feststellungsklage erhoben und angeführt, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts zu einem Kaufvertrag zwischen der Beklagten und den früheren Grundstückseigentümern nicht geführt habe, weil die Beklagte bei der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht im öffentlichen Interesse gehandelt habe. Hinsichtlich der Frage, was der Kläger insoweit zu beweisen hat (vgl. Baumbach/Lauterbach, ZPO 30. Aufl. § 256 Anm. 4 D), vertritt der Berufungsrichter nach der Fassung des § 10 HessAufbauG die Ansicht, das öffentliche Interesse sei nicht von der vorkaufsberechtigten Gemeinde, vielmehr dessen behauptetes Fehlen von dem sich darauf Berufenden darzulegen und zu beweisen. Daß diese auf der Auslegung irrevisiblen Rechts beruhende Meinung unrichtig ist, kann mit der Revision nach §§ 549, 562 ZPO nicht gerügt werden (vgl. BGHZ 3,

342, 346; Rosenberg, Beweislast 5. Aufl. S. 86). Alles, was die Revision im Rahmen ihres Angriffs auf die Beweislastverteilung des Berufungsrichters vorbringt, geht sonach ins Leere. Die Revision darf, wie oben dargelegt ist, auch nicht rügen, daß die Auffassung des Berufungsgerichts über die Beweislast "in sich widersprüchlich" ist. Es bedarf hiernach keiner Erörterung des von der Revisionsbeantwortung vertretenen Standpunktes, die Frage der Beweislast spiele keine Rolle, weil sich das Berufungsgericht davon überzeugt hat, daß "in der Tat im öffentlichen Interesse das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist".

D) 1. Das Berufungsgericht hat bei Erörterung der Frage, ob der gegenüber der Beklagten erhobene Vorwurf des Rechtsmißbrauchs begründet ist, die Ansicht vertreten, die Frist, die die Beklagte benötigt hat, um die umstrittenen Grundstücke an die BfA für deren Zwecke weiterzuverkaufen, sei mit etwas über 5 Jahren nicht unangemessen lang gewesen.

2. Die Revision beanstandet diese Auffassung zu Unrecht.

Die Revision übersieht zunächst, daß die Beklagte, wie der Berufungsrichter zutreffend bemerkt, erst am 1. Oktober 1962, also nach mehr als 2 Jahren seit Ausübung des Vorkaufsrechts als Alleineigentümerin im Grundbuch eingetragen worden ist. Weiterhin hat der Tatrichter festgestellt, daß der Kläger durch

seine Haltung (Bestreiten der wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts auch gegenüber Kaufinteressenten) die Beklagte entscheidend in ihren Dispositionen behindert hat. Diese Würdigung kann die Revision nicht damit erschüttern, daß sie das Gegenteil behauptet und dazu anführt, die Beklagte habe sich durch jene Haltung des Klägers nicht davon abhalten lassen, das Grundstück an die BfA aufzulassen. Durch diesen Hinweis der Revision und durch die Wiederholung unsubstantiierten Klagvortrags wird die Annahme des Tatrichters nicht entkräftet, daß das Verhalten des Klägers gegenüber Kaufinteressenten den Weiterverkauf verzögert hat. Den Vorwurf des Rechtsmißbrauchs hat das Oberlandesgericht hiernach rechtsirrtumsfrei als unbegründet erachtet.

II.

Die Erwägungen, aus denen das Berufungsgericht den Hauptantrag für unbegründet gehalten hat, rechtfertigen nach Meinung des Tatrichters ebenfalls die Abweisung des Hilfsantrags. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

III.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil des Klägers erkennen läßt, ist das Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Hill

Dr. Grell