

5

Nachschlagwerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 508; BundesbauG § 24

Wird vom Vorkaufsrecht nur eine Teilfläche des
verkauften Grundstücks betroffen und entspricht
der Kaufpreis dem Wert des Grundstücks, so hat
der Vorkaufsberechtigte für die Teilfläche einen
Kaufpreis zu zahlen, der dem Wert der Teilfläche
entspricht.

BGH, Urt. v. 10. Oktober 1969 - V ZR 155/66 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 155/66

URTEIL

Verkündet am

10. Oktober 1969

Wüst

Justizhauptschreiber
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Arztes Dr. Helmut B [REDACTED], St [REDACTED]-W,
D [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt St [REDACTED], vertreten durch den Oberbürger-
meister, St [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Oktober 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Offterdinger

für R e c h t erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 26. Oktober 1966 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der 1961 verstorbene Baumeister Karl M. [REDACTED] hatte 1927 das im Grundbuch von St. [REDACTED], GBH Nr. [REDACTED] Abt. [REDACTED] Nr. [REDACTED] eingetragene Grundstück Flurstück Nr. [REDACTED]/1 erworben. Nach dem ministeriell genehmigten Bebauungsplan der Stadt St. [REDACTED] von 1929 ist der nordwestliche Teil dieses Grundstücks, das bis zu diesem Zeitpunkt außerhalb des Ortsbauplans lag, im Meßgehalt von ca. 3 Ar 20 qm (jetzt vermessen als 3 Ar 29 qm) als Grünfläche (Aussichtsplatte) ausgewiesen.

Der Beklagte hat am 28. Juli 1961 das Grundstück vom Testamentsvollstrecker des genannten Karl M. [REDACTED] um einen dem wirklichen Wert entsprechenden Kaufpreis von 110 000,-- DM gekauft. Er ist im Juli 1962 als neuer



Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden. Hinsichtlich des als Grünfläche ausgewiesenen Teils hat die Klägerin gemäß § 24 BBauG gegenüber dem Verkäufer ihr Vorkaufsrecht ausgeübt und die Zahlung von 15 040,-- DM angeboten. Diese Teilfläche ist inzwischen weggemessen worden und erhielt auf Grund der Meßurkunde vom [REDACTED]. [REDACTED] 1963 die Parzellen-Nr. [REDACTED]/2.

In einem Vorprozeß der Klägerin gegen den Testamentsvollstrecker (Verkäufer) wurde Letzterer rechtskräftig verurteilt, den als Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksteil an die Klägerin aufzulassen. Im jetzigen Prozeß begehrt die Klägerin vom Beklagten die grundbuchmäßige Abschreibung der weggemessenen Teilfläche und nach vollzogener Teilung die Eintragung der Klägerin als Eigentümerin zu bewilligen. Sie geht bei der Berechnung des an den Beklagten für die Teilfläche zu zahlenden Kaufpreises von einem Kaufpreis von 47,-- DM pro Quadratmeter aus.

Die Klägerin hat beantragt:

1. den Beklagten zu verurteilen, zu bewilligen, daß von dem Grundstück Markung St [REDACTED] GBH Nr. [REDACTED] Abt. [REDACTED] Nr. [REDACTED] die nach dem Veränderungsnachweis 1963 Seite 159 - Meßurkunde vom [REDACTED]. [REDACTED] 1963 - mit Flurstück [REDACTED]/2 bezeichnete Fläche von 3 Ar 29 qm D [REDACTED]straße öffentlicher Platz abgeschrieben und als selbständiges Grundstück gebucht wird,
2. festzustellen, daß der Beklagte nach vollzogener Teilung verpflichtet ist zu bewilligen, daß die Klägerin als neue Eigentümerin des nach Ziff. 1 abbeschriebenen Grundstücks Flurstück [REDACTED]/2 im Grundbuch eingetragen wird Zug um Zug gegen Zahlung von 15 463,-- DM.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und hilfsweise Widerklage erhoben mit dem Antrag, die Klägerin zu verurteilen, an den Beklagten über den angebotenen Betrag von 15 463,-- DM hinaus weitere 20 980,33 DM, insgesamt 36 443,33 DM nebst 4 % Prozeßzinsen zu bezahlen, Zug um Zug gegen Abschreibung der Parzelle [REDACTED]/2 des Grundbuchs St [REDACTED] und ihre Buchung als selbständiges Grundstück sowie gegen Bewilligung der Eintragung der Klägerin als neue Eigentümerin der vorgenannten Parzelle im Grundbuch, Ab- und Umschreibungskosten zu Lasten der Klägerin. Nach Ansicht des Beklagten hängt seine Bewilligung zur Eintragung der Klägerin davon ab, daß diese den mit dem Verkäufer vereinbarten Kaufpreis von 110,77 DM/qm bezahle. Der Testamentsvollstrecker habe überdies seinen Anspruch gegen die Klägerin auf Zahlung des Kaufpreises für den in Anspruch genommenen Grundstücks- teil an den Beklagten abgetreten. Der Kaufpreis habe sich nicht aus einem niedrigeren Preise für die Bauverbotsfläche und einem höheren für den bebaubaren Teil des Grundstücks zusammengesetzt; es sei vielmehr ein Quadratmeterpreis vereinbart worden, der für jeden Quadratmeter der ganzen Fläche gelte und den der Verkäufer gegen sich gelten lassen müsse. Da nicht mehrere Gegenstände zu einem Gesamtpreis verkauft worden seien, könne § 508 BGB keine Anwendung finden.

Das Landgericht hat dem Klageantrag stattgegeben. Die Berufung des Beklagten hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seine bisherigen Anträge, auch hinsichtlich seiner Widerklage, weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Entscheidung hängt von der Beantwortung der Frage ab, ob für das dem Vorkaufsrecht unterliegende Teilstück der aus dem vereinbarten Kaufpreis für das ganze Grundstück zu errechnende Quadratmeterpreis (110,77 DM pro Quadratmeter) maßgebend ist, oder ob wegen der verschiedenen Grundstücksqualität (Bebaubarkeit-Bauverbot) der Kaufpreis (110 000 DM) als Gesamtpreis im Sinne des § 508 BGB anzusehen und demnach ein neuer Preis für das Teilstück zu ermitteln ist.

Nach Auffassung des Oberlandesgerichts ist im Kaufvertrag für das weggemessene Teilstück ein Kaufpreis nicht vereinbart worden. Das bis dahin rein landwirtschaftlich genutzte Gesamtgrundstück sei durch den im Jahre 1929 genehmigten Bebauungsplan erstmals in das Bebauungsgebiet einbezogen, aber gleichzeitig das streitige Teilstück als Grünfläche ausgewiesen und mit einem Bauverbot belegt worden. Hierdurch sei bezüglich des für die öffentliche Benutzung vorgesehenen Teilstücks die Preisentwicklung zum Bauland abgeschnitten worden, während der größere Restteil des Grundstücks Bauland werden konnte und geworden sei. Rechtlich handele es sich allerdings nach wie vor um ein Grundstück. Es sei aber hinsichtlich der Preisentwicklung in zwei völlig verschieden zu beurteilende Teile aufgespalten worden. Werde ein solches Grundstück zu einem Preis für das ganze Grundstück verkauft, so müsse § 508 BGB entsprechend angewendet werden. Denn wirtschaftlich handele es sich bei dem zu entscheidenden Fall um dieselbe Lage, wie sie

in § 508 BGB eine Regelung gefunden habe. Mit Recht habe das Landgericht darauf hingewiesen, daß der Verkäufer durch § 508 Satz 2 BGB ausreichend geschützt sei. Die Sachlage sei demnach so zu beurteilen, als wenn der Beklagte zwei Grundstücke zu einem Gesamtpreis gekauft hätte, wobei auf dem einen Grundstück das Vorkaufsrecht belastet habe. Für das mit dem Vorkaufsrecht belastete Teilstück hätten die Parteien einen besonders ausgewiesenen Preis nicht vereinbart. Sie hätten vielmehr einen runden Preis von 110 000,-- DM für das Grundstück vorgesehen, was einen Quadratmeter-Preis von 110,77 DM ergebe. Schon diese Zahlen sprächen für einen Gesamtpreis. Die Aufteilung des vereinbarten Kaufpreises für das Gesamtgrundstück habe demnach nach objektiven Wertmaßstäben zu erfolgen. Der von der Klägerin mit 47,-- DM pro Quadratmeter berechnete Preis für die Teilfläche sei angemessen und sicher nicht zu niedrig. Der im Vorprozeß vernommene Zeuge Dr. K. Be. sei bereit gewesen, für das ihm bei einem Kauf verbleibende Restgrundstück 150,-- DM pro Quadratmeter zu bezahlen, was auch in etwa den damaligen Bauplatzpreisen entsprochen habe. Bei diesem Quadratmeter-Preis würde sich für das Restgrundstück von 670 qm ein Preis von rund 100 000,-- DM ergeben. Die Klägerin wolle 47,-- DM pro Quadratmeter für das belastete Teilgrundstück, zusammen also 15 463,-- DM bezahlen. Der Beklagte hätte dann sein Restgrundstück um weniger als 95 000,-- DM erworben, ein Kaufpreis, der sicher nicht über dem Wert dieses Grundstücks liege.

Ohne Erfolg bekämpft die Revision diese Ausführungen.

1. Mit dem Oberlandesgericht ist davon auszugehen, daß sich das auf § 24 BBauG gestützte Vorkaufsrecht der klagenden Stadtgemeinde nur auf die "Teilfläche" bezieht, weil nur sie im Bebauungsplan von 1929 als Grünfläche ausgewiesen ist (BayObLGZ 1966, 310; Brügelmann BBauG § 24 Anm. II 3 b). Das an den Beklagten verkaufte und aufgelassene Grundstück setzte sich also aus vorkaufsbetroffenen und vorkaufsfreien Teilen zusammen. Wird das Vorkaufsrecht ausgeübt, so erfaßt die Ausübung zunächst nur den betroffenen Teil des Grundstücks. In entsprechender Anwendung des § 508 Satz 2 BGB kann aber der Verkäufer vom Vorkaufsberechtigten die Übernahme des ganzen Grundstücks verlangen, wenn der restliche Teil nicht ohne Nachteil für den Verkäufer getrennt werden kann. Zwar liegt im Sinne der genannten gesetzlichen Bestimmung kein Verkauf mehrerer Sachen vor. Die Rechtsprechung hat jedoch die entsprechende Anwendung dieser Vorschrift für den Fall als gerechtfertigt angesehen, daß nur ein Teil des Grundstücks von einem Vorkaufsrecht betroffen, das ganze Grundstück aber verkauft wird und für den Verkäufer die Gefahr besteht, einen gleich günstigen Kaufpreis für das restliche Grundstück nicht wieder zu erzielen (RG HRR 1935 Nr. 724; BayObLG aaO). Was für das vertraglich eingeräumte Vorkaufsrecht gilt, muß auch auf das gesetzliche Vorkaufsrecht des § 24 BBauG gelten.

2. Handelt es sich also um einen Sachverhalt, der zu behandeln ist wie der Verkauf einer von einem Vorkaufsrecht betroffenen Sache zusammen mit anderen Sachen, so kommt auch, was den Kaufpreis für das vorkaufsbetroffene Grundstück anlangt, die Regelung des Satzes 1 des § 508 BGB zur entsprechenden Anwendung. Danach hat der Vorkaufsberechtigte einen verhältnismäßigen Teil des Gesamtpreises

zu entrichten (Brügelmann aaO; Wimmer DVBl 1964, 512). Zu Unrecht bezweifelt die Revision, daß ein Gesamtpreis im Sinne der genannten Bestimmung im Streitfall vorliegt. Es wurden nämlich, wie die Ausführungen des angefochtenen Urteils ergeben, nicht etwa spezifiziert auf die einzelnen Teilflächen des Grundstücks bestimmte Beträge festgesetzt, vielmehr unausgeschieden eine einheitliche runde Summe von 110 000,-- DM als Kaufpreis vereinbart. Daß sich das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang nicht den Vortrag des Beklagten zu eigen gemacht hat, für jeden Quadratmeter des verkauften Grundstücks sei von vornherein unterschiedslos derselbe Quadratmeterpreis vereinbart worden, stellt entgegen der Meinung der Revision keinen Prozeßverstoß dar. Die notarielle Urkunde spricht von einem Kaufpreis von 110 000,-- DM. Ersichtlich hat sich das Berufungsgericht, wenn es dem Vortrag des Beklagten nicht gefolgt ist, davon leiten lassen, daß es nicht der Lebenserfahrung entspreche, bei der Festsetzung des Kaufpreises von einem Preis von $(110\,000 : 993 =) 110,77$ DM pro Quadratmeter auszugehen. Das ist mit Rechtsgründen nicht zu beanstanden und verstößt nicht gegen §§ 282, 286 ZPO.

3. Ist demnach ein Gesamtpreis im Sinne des § 508 BGB vereinbart, so ist nunmehr der Teil des Kaufpreises zu ermitteln, der auf die Teilfläche entfällt. Das Gesetz spricht von einem verhältnismäßigen Teil des Gesamtpreises. Die Revision meint, dieser Teilkaufpreis ergebe sich ohne weiteres aus der Vervielfältigung der Quadratmeterzahl der Teilfläche (329 qm) mit einem Quadratmeterpreis in Höhe von 110,77 DM. - Dem kann nicht gefolgt werden.

Die Parteien haben übereinstimmend erklärt, daß der Gesamtpreis (110 000,-- DM) dem wirklichen Wert des Grundstücks gleichkommt. In einem solchen Fall braucht nur noch der Wert des vom Vorkaufsrecht betroffenen Teils ermittelt zu werden; dieser hat dann als Einzelpreis für die Teilfläche zu gelten (RGRK BGB 11. Aufl. § 508 Anm. 3). Die Schätzung dieses Wertes hat aber nicht ohne weiteres, wie die Revision meint, so zu erfolgen, daß der Wert des belasteten Grundstücksteils im Verhältnis seiner Größe zur Größe des Gesamtgrundstückes rechnerisch zu ermitteln ist, also ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis aus dem Gesamtpreis festzustellen ist, der auch für die Teilfläche maßgebend sein müßte. Diese Wertermittlung ist nämlich dann unrichtig, wenn die einzelnen Teile des Gesamtgrundstücks für sich selbständige Bedeutung haben und als solche, abgesehen von ihrem Größenverhältnis, verschieden wertvoll sind. Ein so gearteter Sachverhalt liegt hier vor. Ist nur die weniger wertvolle Teilfläche vom Vorkaufsrecht betroffen, so führt die von der Revision begehrte Aufteilung des Gesamtpreises zu einem zu hohen Kaufpreis für die belastete Teilfläche. Von einer verhältnismäßigen Teilung im Sinne des § 508 BGB kann dann nicht mehr gesprochen werden. Das besagt, daß hier der Wert der Teilfläche nicht nach dem durchschnittlichen, aus dem Gesamtpreis errechneten Quadratmeter-Preis zu bestimmen ist; vielmehr wird darauf abgestellt werden müssen, wie sich nach den örtlichen Gepflogenheiten der Preis für eine solche Teilfläche bildet. Bei dieser Berechnungsart kann ein Nachteil für den Verkäufer nicht eintreten: Wenn bei dieser Schätzung des Wertes der Teilfläche der durchschnittliche Quadratmeter-Preis unterboten wird und der Verkäufer nicht erreichen kann, daß er im Ergebnis wieder

den Gesamtpreis in die Hände bekommt, so steht es ihm frei, gem. § 508 Satz 2 BGB die Übernahme des ganzen Grundstücks vom Vorkaufsberechtigten zu verlangen. Das ist im vorliegenden Falle nicht geschehen.

Die Schätzung des Wertes der Teilfläche durch das Oberlandesgericht begegnet im übrigen keinen durchgreifenden Bedenken. Die Revision hat hierzu auch nur eingewandt, dem Oberlandesgericht fehle die erforderliche Sachkunde. Die Ausführungen des Berufungsgerichtes lassen diesen Vorwurf aber nicht als gerechtfertigt erscheinen. Entgegen der Meinung der Revision kommt es für die Wertermittlung auf den Zeitpunkt des Kaufabschlusses, nicht, wie die Revision meint, auf die letzte mündliche Verhandlung vor dem Tatrichter an (Staudinger BGB 11. Auflage § 508 Anm. 6).

4. Unbegründet ist auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe seine Belehrungspflicht (§ 139 ZPO) verletzt. In beiden tatrichterlichen Instanzen ist im wesentlichen um die Frage gestritten worden, welcher Preis für den vom Vorkaufsrecht betroffenen Grundstücksteil zu zahlen sei. Es kann daher keine Rede davon sein, daß das Oberlandesgericht den anwaltschaftlich vertretenen Beklagten hätte auffordern müssen, für seine Behauptung, es sei ein durchschnittlicher Quadratmeter-Kaufpreis für das ganze Grundstück vereinbart worden, Beweis anzubieten.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zu Lasten des Beklagten erkennen läßt, war dessen Rechtsmittel auf seine Kosten zurückzuweisen (§ 97 ZPO).

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger