

0

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BundesbauG § 24; BGB § 508

Zum Vorkaufsrecht der Gemeinde bei einem einheitlich
bebauten Grundstück, von dem nur ein Teil im Bebauungs-
plan als Verkehrsfläche o.ä. festgesetzt ist.

BGH, Urt. v. 15. Januar 1971 - V ZR 164/68 - OLG Köln

LG Aachen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_164/68

URTEIL

Verkündet am
15. Januar 1971
[REDACTED],
Justizsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt A a c h e n , gesetzlich vertreten
durch den Oberstadtdirektor, Aachen, Rathaus,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Kauffrau Sophia H [REDACTED] in A [REDACTED],
A [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Januar 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Mattern, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 14. Juni 1968 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit grundbuchlich vollzogenem notariellem Kaufvertrag vom 18. Februar 1966 hat die Beklagte von den Voreigentümern R. und G. das 94 qm große Hausgrundstück A. -straße 5 in Aachen erworben.

Von dem Grundstück wird durch eine im Jahre 1885 festgelegte Straßenfluchtlinie ein Geländeteil von 19 qm straßenwärts herausgeschnitten.

Die klagende Stadt hat die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 BBauG erklärt. Deren Wirksamkeit ist umstritten.

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](#)

Mit ihrer im Berufungsverfahren erweiterten Klage begehrt die Klägerin lastenfreie Auflassung und Herausgabe des Gesamtgrundstücks, hilfsweise des Grundstücksteils von 19 qm gegen entsprechende Kaufpreiszahlung.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat auf den Hilfsantrag die Beklagte zur Einwilligung in die Eigentumsübertragung hinsichtlich des Grundstücksteils von 19 qm Zug um Zug gegen Zahlung von 6 175,81 DM verurteilt und im übrigen die Klagabweisung bestätigt.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin die Hauptanträge der Klage weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

a) Zutreffend bejaht das Oberlandesgericht die Zulässigkeit des ordentlichen Rechtswegs (BVerwG Beschluß vom 18. September 1958, MDR 1958, 942; Senatsurteile BGHZ 29, 113, 115 und 36, 155, 158).

b) Die Revision wendet sich nur gegen die Abweisung der Hauptanträge der Klage, nämlich die Verneinung von Ansprüchen auf das über die 19 qm hinausgehende Gelände.

Hinsichtlich der die Teilfläche von 19 qm betreffenden Hilfsanträge ist das Berufungsurteil nicht angefochten und daher nicht nachzuprüfen; das gilt nicht nur, soweit die Beklagte verurteilt ist (Einwilligung zur Eigentumsübertragung; hier fehlt es schon an einer Beschwer der Revisionsklägerin), sondern auch insoweit, als die Klage abgewiesen ist (Herausgabe und Freistellung von Belastungen).

II.

Die eingeklagten Ansprüche auf das über die 19 qm hinausgehende Gelände hat das Oberlandesgericht ohne Rechtsirrtum als unbegründet angesehen.

§ 24 Abs. 1 Nr. 1 BBauG gewährt den Gemeinden "ein Vorkaufsrecht bei dem Kauf von Grundstücken ..., die ... in einem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt ... sind". Für die nicht seltenen Fälle, in denen nur ein Teil des verkauften Grundstücks von einer solchen Festsetzung betroffen wird, ist umstritten, ob ein Vorkaufsrecht der Gemeinde am ganzen Grundstück oder überhaupt nicht oder an dem von der Festsetzung betroffenen Grundstücksteil besteht (vgl. die beiden nachgenannten Entscheidungen mit Nachweisen). Die letztere Mittelmeinung wird insbesondere vom Bayerischen Obersten Landesgericht im Beschluß vom 2. September 1966 (OLG 1966, 310 = NJW 1967, 113) vertreten. Das Berufungsgericht hat sich ihr angeschlossen. Der erkennende Senat hat sie in seinem

Urteil vom 10. Oktober 1969 - V ZR 155/66 - (LM BGB § 508 Nr. 1 = WM 1970, 91) zugrunde gelegt. Er hält auch nach erneuter Prüfung daran fest, daß das Vorkaufsrecht des § 24 BBauG jedenfalls nicht den von der Festsetzung nicht betroffenen Grundstücksteil erfaßt.

Der Wortlaut des Gesetzes ergibt für die Beantwortung der Streitfrage nichts Wesentliches.

Der Zweck des Gesetzes fordert nur eine Erfassung derjenigen Geländestücke, die im Bebauungsplan für die genannten Verwendungszwecke festgesetzt sind. Betrifft eine solche Festsetzung nur den Teil eines Grundstücks im Rechtssinne (d.h. eines im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes unter einer bestimmten Nummer gebuchten Stückes der Erdoberfläche, RGZ 84, 265, 270), so gebietet der Gesetzeszweck keine Belastung des über die festgesetzte Teilfläche hinausgehenden Grundstücksteils.

Die Beschränkung des Vorkaufsrechts auf einen Grundstücksteil ist begrifflich möglich. Auch die rechtsgeschäftliche Begründung eines dinglichen Vorkaufsrechts an einem Grundstücksteil ist als zulässig anerkannt; daß in diesem Fall der zu belastende Grundstücksteil durch Abschreibung im Grundbuch zu einem selbständigen Grundstück gemacht werden soll (§ 7 Abs. 1 GBO), ist eine Ordnungsvorschrift, deren Nichtbefolgung den Bestand auch des rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechts am Grundstücksteil nicht hindert (RG HRR 1935 Nr. 724).

Im vorliegenden Fall besteht allerdings eine Besonderheit darin, daß das ganze Grundstück mit einem einheitlichen Gebäude bebaut ist. Es mag offen bleiben, ob sich hieraus durchgreifende Schwierigkeiten bei gegenständlicher Beschränkung des Vorkaufsrechts ergeben können. Denn keinesfalls rechtfertigen sie, daß das Vorkaufsrecht auf im Bebauungsplan nicht in der genannten Weise festgesetzte Grundstücksflächen ausgedehnt wird. Daß es sich hier um ein denkmalswertes Gebäude handelt, gibt zu einer anderen Beurteilung keinen Anlaß.

Der Gemeinde steht zu gegebener Zeit je nach dem Umfang des öffentlichen Interesses das weitere Mittel der Enteignung zur Verfügung (vgl. §§ 85 Abs. 1 Nr. 1, 87 Abs. 1, 92 Abs. 1 BBauG).

Eine Erstreckung des Vorkaufs auf das Restgrundstück käme allerdings dann in Betracht, wenn der festgesetzte Grundstücksteil und das Restgrundstück nicht ohne Nachteil für den Vorkaufsverpflichteten getrennt werden könnten und der Vorkaufsverpflichtete deshalb die Erstreckung verlangen würde (§ 508 Abs. 2 BGB entsprechend, vgl. Senatsurteil vom 10. Oktober 1969, sowie BayObLG aaO). Eine entsprechende Regelung trifft § 92 Abs. 3 BBauG für den Fall der Enteignung: bei räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängendem Grundbesitz, der nur zu einem Teil enteignet werden soll, kann der Eigentümer die Ausdehnung der Enteignung auf den Restbesitz insoweit verlangen, als dieser nicht mehr in angemessenem

Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden kann. Nur in solchem Rahmen könnte die von der Revision als nicht genügend aufgeklärt angesehene Frage eine Rolle spielen, ob das Restgrundstück für sich allein noch bebaubar ist. Aber die hiernach allein erstreckungsberechtigten Vorkaufsverpflichteten sind die Verkäufer Rongen und Gossen; daß sie ein solches Erstreckungsverlangen gestellt hätten, ist nicht behauptet. Infolgedessen kommt es auf die Nachteiligkeit einer Trennung (mangelnde Bebaubarkeit des Restgrundstücks) für den Umfang des Vorkaufsrechts nicht an.

Aus der Entscheidung RGZ 133, 76 läßt sich entgegen der Annahme der Revision für den Standpunkt der Klägerin nichts herleiten. Die dortige Erwägung (S. 79, 80), der Gesetzgeber habe nur den Verpflichteten gegen Nachteile schützen, nicht aber den Berechtigten schlechter stellen wollen, betrifft die ganz anders liegende Frage, ob dann, wenn der Vorkaufsverpflichtete nach Ausübung des Vorkaufsrechts dessen Erstreckung nach § 508 BGB verlangt, der Vorkaufsberechtigte an seine Vorkaufsausübung gebunden ist oder nicht; die Erwägung ergibt nichts dafür, daß ohne Zutun des Vorkaufsverpflichteten der Vorkauf über seinen unmittelbaren Gegenstand hinaus erstreckt werden könnte.

III.

Die Hauptanträge der Klage sind daher zu Recht
abgewiesen worden. Die Revision war als unbegründet
mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Mattern

Hill

Offterdinger

Dr. Grell