

Nachschlagewerk: ja
Antliche Sammlung: nein

2207 078

21

GG Art. 125 Nr. 2, ZPO § 549

Die Regelung über das Vorkaufsrecht im Schleswig-Holsteinischen Aufbaugesetz vom 21. Mai 1949 (SchlHGVB1 S. 93; §§ 10 Abs. 2, 12 Abs. 3, 14, 15, 60) ist nicht Bundesrecht geworden.

BGH, Urt. v. 20. Februar 1963, V ZR 182/61, OLG Schleswig
LG Flensburg

21
V ZR 182/61

Verkündet
am 20. Februar 1963
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

der Gemeinde W [REDACTED], vertreten durch ihren Bürger-
meister in W [REDACTED] ([REDACTED]),

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Bauunternehmer Max H [REDACTED],
2. den Bauingenieur Herbert H [REDACTED],
beide in W [REDACTED] ([REDACTED]),

Kläger, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 20. Februar 1963 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der
Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe
und Offterdinger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivil-
senats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandes-
gerichts in Schleswig vom 3. Juli 1961 wird auf Kosten
der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Das Gemeindegebiet der Beklagten ist im Jahre 1951 gemäß § 3 des Gesetzes über den Aufbau in den Schleswig-Holsteinischen Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 21. Mai 1949 (GVBl für Schleswig-Holstein vom 25. Juni 1949, S. 93) - AufbauG - zum Aufbaugebiet erklärt und der Aufbauplan im Mai 1954 genehmigt worden. Einen Durchführungsplan hat die Beklagte nicht aufgestellt. Durch Erlass vom 6. Juni 1953 ist der Beklagten das gemäß § 60 AufbauG dem Land zustehende Vorkaufsrecht bezüglich aller Grundstücke vom zuständigen Landesminister übertragen worden, und zwar gemäß dem weiteren Erlass vom 21. April 1955 mit der Maßgabe, daß die Zustimmung des Landrats zur Ausübung im Einzelfall erforderlich ist.

Die Kläger kauften durch Kaufvertrag vom 3. August/10. September 1959 von Frau Else S. das im Grundbuch von N. Band Blatt 595 Flur 8 Parzelle 26/1 verzeichnete Grundstück (2456 qm) um 10 000 DM. Nach Erteilung der Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz erklärte die Beklagte am 9. November 1959, sie übe das Vorkaufsrecht an diesem Grundstück aus. Der Landrat des Kreises S. erklärte am 22. Dezember 1959 seine Zustimmung zur Ausübung des Vorkaufsrechts.

Die Kläger haben die Feststellung beantragt, daß die Beklagte durch die von ihr gemäß § 60 AufbauG erklärte Geltendmachung des Vorkaufsrechts nicht rechtswirksam "in den Kaufvertrag vom 3. August/10. September 1959 über das verkaufte Grundstück eingetreten ist". Nach ihrer Ansicht kann das Vorkaufsrecht nur zur Verwirklichung eines

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



Durchführungsplans ausgeübt werden (§ 15 AufbauG). Mangels eines solchen Plans sei die Erklärung der Beklagten unwirksam.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie trägt vor, sie benötige das Grundstück zur Erweiterung ihres Verwaltungsgebäudes, und ist der Ansicht, das Vorkaufsrecht bestehe unabhängig von einem Durchführungsplan und könne auch ohne einen solchen ausgeübt werden.

Das Landgericht hat dementsprechend die Klage abgewiesen; das Berufungsgericht hat dagegen die Ansicht der Kläger gebilligt und nach dem Klagantrag erkannt. Die Beklagte verfolgt mit der Revision ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter, während die Kläger die Zurückweisung der Revision beantragen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht führt aus:

§ 60 AufbauG regle die Entstehung des Vorkaufsrechts. Dieses entstehe schon mit der Erklärung zum Aufbaugebiet. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei aber nach dem systematischen Aufbau des Gesetzes, insbesondere der Aufnahme des § 60 in den III. Abschnitt des Gesetzes, und nach dem klaren Wortlaut der §§ 10 und 15 AufbauG an das Vorhandensein eines Durchführungsplanes gebunden.

d 1

Nach § 15 Nr. 6 AufbauG könne das Vorkaufsrecht insoweit ausgeübt werden, als es zur Verwirklichung des Durchführungsplans erforderlich sei. Auch der Wortlaut des § 10 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 und des § 12 Abs. 3 spräche für die von ihm getroffene Auslegung. Das Berufungsgericht weist weiter darauf hin, die mehrfachen Erwähnungen des Vorkaufsrechts fänden sich im Gesetz erst von da ab, wo das Gesetz sich mit den Durchführungsplänen befasse und im unmittelbaren Zusammenhang mit ihnen. Es sei dagegen im Gesetz keine Anknüpfung des Vorkaufsrechts an die Regelung in § 4 (Wirkung der Erklärung zum Aufbaugebiet) noch an die Regelung in § 8 (Wirkung des Aufbauplans) erfolgt. Da die Beklagte keinen Durchführungsplan aufgestellt habe, könne weder das Land noch die Beklagte ein Vorkaufsrecht ausüben.

Für diese Auslegung spreche auch der Sinn des Gesetzes. Wollte man die Ausübung des Vorkaufsrechts schon zulassen, wenn noch kein Durchführungsplan aufgestellt sei, so könnte sich die wichtige und sinnvolle Einschränkung des § 15 Nr. 6 AufbauG nicht auswirken. Solange nämlich ein Durchführungsplan nicht bestehe, könne nicht geprüft werden, ob sich die Ausübung des Vorkaufsrechts in den durch die Bestimmung gezogenen Grenzen halte. Dies würde wiederum zur Folge haben, daß die Gemeinden dieser Beschränkung nicht unterworfen wären, solange sie keinen Durchführungsplan aufgestellt hätten, also in diesem Falle weitergehende Rechte haben würden, als wenn sie ihre Pflicht erfüllt und einen Durchführungsplan aufgestellt hätten. Es könne aber nicht rechtens sein, daß einer Gemeinde bei Vernachlässigung ihrer Pflichten nach dem Aufbaugesetz mehr Rechte zustünden, als sie in dem Fall hätte, in dem

sie ihre Pflicht erfüllt hätte. Schließlich sei nach § 12 Abs. 3 AufbauG auch das Ende der Ausübung des Vorkaufsrechts in Beziehung zu einem bestehenden Durchführungsplan gesetzt. Wäre demgegenüber die Ausübung auch ohne das Vorliegen eines Durchführungsplans zulässig, so bestünde die Befugnis zur Ausübung dieses Vorkaufsrechts solange fort, als die Wirkung der Erklärung zum Aufbaugebiet andauere. Unter diesen Umständen könne es dahingestellt bleiben, ob das Land das Vorkaufsrecht der beklagten Gemeinde wirksam übertragen habe.

II.

Das Schleswig-Holsteinische Aufbaugesetz gilt allein in dem Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig und ist daher gemäß §549 ZPO nur insoweit revisibel, als es Bestimmungen enthält, die gemäß den Art. 123 und 125 Nr. 2 GG Bundesrecht geworden sind. Keine Bedenken gegen eine solche Möglichkeit ergeben sich, wie die Revision zutreffend bemerkt, daraus, daß das Aufbaugesetz erst nach dem Inkrafttreten des Grundgesetzes (23. Mai 1949) verkündet worden ist. Das Aufbaugesetz ist am 25. Juni 1949, also vor dem 7. September 1949 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein verkündet worden und hätte daher eine in diesem Zeitpunkt bestehende reichsrechtliche Regelung abändern können (BGHSt 7, 40; BVerfGE 7, 330).

Zu prüfen ist, ob die Vorschriften über das Vorkaufsrecht für sich allein oder etwa eine diese Vorschriften und einen weiteren Zusammenhang umfassende gesetzliche Regelung im Aufbaugesetz ein geschlossenes, begrifflich selbständiges Sachgebiet darstellen, auf das sich die

konkurrierende Gesetzgebung im Sinn des Art. 74 GG erstreckt und ob durch dieses Recht früheres, im selben Sinn abgegrenztes Reichsrecht abgeändert worden ist (vgl. Urteile des Senats BGHZ 9, 242, 245; 11, 104, 117; LM HessAufbauG Nr. 3 und BVerfGE 4, 78, 84; BGH LM ZPO § 549 Nr. 44).

Das Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinden ist in den Aufbaugesetzen der Länder nicht gleichartig ausgestaltet (vgl. BGHZ 32, 225, 231 und 383, 386; 36, 155, 160). In einem Teil der Aufbaugesetze sollte das Vorkaufsrecht in erster Linie die Planung des Aufbaus sichern. So traten in Hessen die Wirkungen der Erklärung zum Aufbaugebiet schon mit der Feststellung des Bebauungsplans außer Kraft (§ 20 Abs. 2 HessAufbauG); in Niedersachsen sollten diese Wirkungen erst mit der Durchführung des Durchführungsplans aufhören (§ 12 Abs. 2 NdsAufbauG). Teilweise sollte das Vorkaufsrecht aber auch noch während der nach dem Durchführungsplan erforderlichen Bauordnungsmaßnahmen weiterbestehen (§ 12 Abs. 2 Nr. 5 HambAufbauG). In einem anderen Teil der Aufbaugesetze sollte das Vorkaufsrecht dagegen erst im Gebiet des Übersichtsplans oder des Bebauungsplans Platz greifen (§ 26 Abs. 1 Satz 1 BadAufbauG; § 23 Abs. 1 Satz 1 WürttBadGes Nr. 329). Die Regelung im Schleswig-Holsteinischen Aufbaugesetz hat sich vom ursprünglichen Entwurf der Länder der Britischen Zone (Lemgoer Entwurf) in diesem Punkt wesentlich entfernt. Offensichtlich entsteht das Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz ebenfalls mit der Erklärung zum Aufbaugebiet, wie sich aus § 60 Abs. 1 AufbauG ergibt, daneben aber auch in dem Fall, daß "einzelne Maßnahmen" gemäß § 14 unter sinngemäßer Anwendung der Vorschriften über die Erklärung zum Aufbaugebiet und der Vorschriften über den Durchführungsplan (vgl. § 14 Abs. 2) vorgesehen werden. Ausgeübt kann das Vorkaufsrecht werden, soweit es zur Verwirk-

lichung des Durchführungsplanes (§ 15 Nr. 6 AufbauG) oder aus Gründen der städtebaulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde erforderlich ist (§ 14 Abs. 1 AufbauG). Daraus ergibt sich, daß das Vorkaufsrecht nach dem Schleswig-Holsteinischen AufbauG sowohl zur Sicherung der Planung (§ 14 i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 60 Abs. 1 S. 1 AufbauG), ganz allgemein im Zusammenhang mit einzelnen, aus Gründen der städtebaulichen Gesamtentwicklung erforderlichen Maßnahmen, als auch zur Verwirklichung des Durchführungsplans (§ 15 Nr. 6 AufbauG) dienen kann und damit als dem Planungsrecht zugehörig dem Bodenrecht zuzurechnen ist. Faßt man das zugunsten der Gemeinde normierte Vorkaufsrecht insgesamt nach seinem Zweck und nach den Voraussetzungen für seine Ausübung ins Auge, so stellt es sich als ein begrifflich selbständiges Sachgebiet innerhalb der Aufbaugesetze und damit als selbständige Rechtsmaterie im Sinn des Art. 125 GG dar, das der konkurrierenden Gesetzgebung von Bund und Ländern unterliegt (Art. 74 Nr. 18 GG: Bodenrecht, Städtisches Siedlungswesen).

Entgegen der Ansicht der Revision hat aber im Zeitpunkt des Erlasses des Aufbaugesetzes kein entsprechendes Reichsrecht vorgelegen, das durch diese landesgesetzliche Regelung abgeändert worden wäre (§ 78 Abs. 1 AufbauG).

Die Revision verweist in diesem Zusammenhang auf § 3 (gemeint ist § 4 Nr. 1) AufbauG. Nach dieser Vorschrift bewirkte die Erklärung zum Aufbaugebiet, daß dieses Gebiet als Wohnsiedlungsgebiet im Sinne des Wohnsiedlungsgesetzes gilt. Bestimmte Vorschriften des Wohnsiedlungsgesetzes finden jedoch keine Anwendung, anstelle des Wirtschaftsplanes treten der Aufbau- und der Durchführungsplan, und die Möglichkeit, die Genehmigung zu versagen wird verschärft. Die Revision ist der Ansicht, die Regelung des

Vorkaufsrechts im Aufbaugesetz lasse sich von diesen Bestimmungen, die Reichsrecht abänderten, nicht abspalten. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Vorweg ist festzustellen, daß das Wohnsiedlungsgesetz nicht unmittelbar geändert wird, vielmehr nur das Aufbaugesetz dem Wohnsiedlungsgebiet im Sinne dieses Gesetzes gleichgestellt wird, wobei jedoch alsdann auf dieses Gebiet die Vorschriften des Wohnsiedlungsgesetzes nicht in seiner ursprünglichen, sondern in abgeänderter Form anzuwenden sind. Aber auch abgesehen davon regelt das Wohnsiedlungsgesetz in erster Linie den Grundstücksverkehr, damit nicht durch Aufteilung und Verkauf von Grundstücken zu bestimmten Zwecken eine spätere Planung behindert werde. Einzueräumen ist, daß das Vorkaufsrecht auch auf den Grundstücksverkehr Einfluß nimmt. Diese Einflußnahme ist aber nur eine vorläufige Randerscheinung bei der Ausübung des Vorkaufsrechts; ihm ist wesentlich, daß die davon betroffenen Grundstücke in die Hand der Gemeinde kommen, um dieser die Möglichkeit zu geben, die städtebauliche Gesamtentwicklung zu fördern oder den Durchführungsplan zu verwirklichen. Gegenüber diesen städtebaulichen Zielen der Gemeinden oder des Landes handelt es sich bei dem Genehmigungszwang des Wohnsiedlungsgesetzes um eine unmittelbare Einflußnahme auf den Grundstücksverkehr selbst. Selbst wenn eine Änderung des Wohnsiedlungsgesetzes und nicht nur eine Verweisung auf die dort getroffene Regelung mit gewissen Abänderungen vorläge, wäre sonach eine Trennung zwischen der durch dieses Gesetz geregelten Rechtsmaterie von den Vorschriften, die das Vorkaufsrecht im Aufbaugesetz regeln, sinnvollerweise möglich und auch geboten.

Das Gesetz über die Neugestaltung deutscher Städte vom 4. Oktober 1937 (RGBl I, 1054), auf das die Revision weiter hinweist, räumte allerdings den betroffenen Gemeinden ein Vorkaufsrecht in bestimmten Bereichen ein. Es kann

dahingestellt bleiben, ob dieses Gesetz nicht schon insgesamt deshalb gemäß Art. 123 Abs. 1 GG ungültig geworden ist, weil es Art. 28 Abs. 2 GG widerspricht, oder ob mindestens die dem "Führer und Reichskanzler" vorbehaltenen Befugnisse zur Regelung der den Gemeinden obliegenden städtebaulichen Gestaltung aus diesem Grund nicht auf Instanzen des Landes übergehen konnten und damit gegenstandslos geworden waren. Im vorliegenden Fall kommt eine Änderung dieses Gesetzes durch das Schleswig-Holsteinische Aufbaugesetz schon deshalb nicht in Betracht, weil in Schleswig-Holstein keine städtebaulichen Maßnahmen nach diesem Gesetz angeordnet worden sind und dieses Gesetz daher für diesen Bereich auch nicht wirksam geworden ist. Vor allem traf dieses Gesetz nur eine Regelung für die Neugestaltung deutscher Städte, nicht aber für Dörfer, zu denen die beklagte Gemeinde gehört.

Das Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des Deutschen Siedlungswesens vom 3. Juli 1934 (RGBl I, 568) schuf bis zu der darin in Aussicht genommenen reichsrechtlichen Regelung des Planungsrechts, des Siedlungsrechts und des öffentlichen Baurechts gewisse Ermächtigungen auf diesem Gebiet. Sowohl dieses Gesetz selbst als auch die darauf gestützten Verordnungen des Reichsarbeitsministers über die Regelungen der Bobauung vom 15. Februar 1936 (RGBl I, 104) und über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl I, 938) enthalten jedoch keine Vorschriften über die hier in Frage stehende Materie des Vorkaufsrechts. Die Vorschriften des Schleswig-Holsteinischen Aufbaugesetzes, die das Vorkaufsrecht betreffen, stellen sonach kein Bundesrecht dar, so daß die Revision auch nicht auf ihre Verletzung gestützt werden kann.

Eine Vorlegung an das Bundesverfassungsgericht gemäß Art. 126 GG i.V.m. § 86 Abs. 2 BVerfGG ist nicht zulässig, da die gegenteilige Ansicht weder von einer beachtlichen Stimme in der Literatur, noch von einem Verfassungsgericht vertreten wird und das erkennende Gericht selbst keine ernstlichen Zweifel darüber hat, daß die von der Revision gerügten Gesetzesbestimmungen nicht als Bundesrecht fortgelten (vgl. BGHZ 11, 104, 119; BVerfGE 11, 89, 92).

Die Entscheidung des Berufungsgerichts über den Inhalt des Schleswig-Holsteinischen Aufbaugesetzes ist somit für das Revisionsgericht bindend (§ 562 ZPO) und es bedarf keiner weiteren Prüfung, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts etwa aus anderen von den Klägern vorgebrachten Gründen unwirksam sein sollte, etwa weil der Zugriff auf das umstrittene Grundstück gar nicht aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist oder die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entsprechend den gesetzlichen Vorschriften erfolgt ist.

III.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 ZPO.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Piepenbrock

Rothe

Offterdinger