

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

BGB § 184 Abs. 1, § 510 Abs. 2; NdsGemeindeO v. 4. März 1955,
GVBl 55, § 68 Abs. 1

- a) Nach Ablauf der Ausschußfrist kann die binnen der Ausschußfrist zu bewirkende Willenserklärung (hier: Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts) nicht mehr rückwirkend genehmigt werden.
- b) Die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts gehört jedenfalls bei kleineren und mittleren Gemeinden nicht zur laufenden Verwaltung.

BGH, Urt.v. 15. Juni 1960 - V ZR 191/58 - OLG Braunschweig
LG Braunschweig

V_ZR_191/58

Verkündet
am 15.6.1960
Heil, ap. Justizassistent
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Stadt B [REDACTED], vertreten durch den Verwaltungsausschuß,

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Müllermeister Paul R [REDACTED] in B [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 17. Februar 1960 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Schuster, Dr. Rothe, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 11. November 1958 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Parteien streiten darüber, ob die beklagte Gemeinde das ihr nach § 4 Nr. 2 des niedersächsischen Gesetzes zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaus in den Gemeinden - Aufbaugesetz - vom 9. Mai 1949 (GVBl 107) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 1955 (GVBl 195) zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht an einem Gebäudegrundstück in Braunlage (B~~raunlage~~ Straße ■, eingetragen im Grundbuch Band II Blatt 94 und 47), das die Hannoversche Knappschaft durch notariellen Kaufvertrag vom 10. Oktober 1953 an den Kläger verkauft hat, schon bei vorausgegangenen Verhandlungen mit der Verkäuferin aufgegeben hat und ob die Beklagte, falls dies nicht der Fall sein sollte, das Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt hat.

Die Beklagte hat ein Verkaufsangebot der Knappschaft am 11. April 1953 abgelehnt. Nachdem durch den im Verlauf des Jahres 1953 genehmigten Flächennutzungsplan der beklagten Stadtgemeinde das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, zum Aufbaugebiet erklärt worden war, verkaufte die Knappschaft das Grundstück an den Kläger, ohne der Beklagten Mitteilung von diesem Kaufvertrag zu machen. Diese erhielt aber von der Landkreisverwaltung, bei der der Kaufvertrag zwecks Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz eingereicht worden war, Kenntnis von dem Kaufvertrag; sie erklärte mit Schreiben ihres Stadtdirektors vom 4. Dezember 1953, daß sie das Vorkaufsrecht ausübe. Die Landkreisverwaltung versagte dem Kaufvertrag zuerst (25. Februar 1955) die nach dem Wohnsiedlungsgesetz erforderliche Genehmigung; auch die Beschwerde des Klägers gegen diese Versagung wurde zurückgewiesen. Im anschließenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren verpflichtete sich der Präsident des Verwaltungsbezirks, die versagenden Bescheide aufzuheben und die Landkreisverwaltung anzuweisen,

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



die beantragte Wohnsiedlungsgenehmigung zu erteilen (Vergleich vor dem Obergerverwaltungsgericht in Lüneburg vom 22. Februar 1957, Bl. 48 d. Akten des Verwaltungsgerichts Braunschweig A I 315/55). Am 17. April 1957 wurde die Genehmigung erteilt.

Nunmehr teilte der Stadtdirektor der Beklagten durch Schreiber vom 5. Juni 1957, das nur seine Unterschrift trägt und nicht mit dem Dienstsiegel versehen ist, der Knappschaft erneut mit, daß die Stadt gemäß einem Beschluß des Verwaltungsausschusses und des Rats der Stadt das Vorkaufsrecht ausübe. Der Kläger, der den Standpunkt vertrat, die Beklagte habe auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet, erwiderte mit Schreiben vom 21. Juni 1957, daß er an dem genehmigten Vertrag festhalte und daß die Frage des Vorkaufsrechts notfalls gerichtlich geklärt werden müsse. Er hat am 7. November 1957 vorliegende Klage erhoben und beantragt, festzustellen, daß der Beklagten an dem durch den Kläger von der Hannoverschen Knappschaft durch Vertrag vom 10. Oktober 1953 erworbenen Grundstück ein Vorkaufsrecht nicht mehr zusteht.

Durch Beschluß vom 7. Februar 1958 gab das Gericht den Parteien auf, zur Erklärung vom 5. Juni 1957 unter dem Gesichtspunkt des § 68 der niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (GVBl S. 55) - NdsGO - Stellung zu nehmen. Darauf hat die Beklagte der Knappschaft gegenüber am 17. Februar 1958 erneut die Erklärung abgegeben, sie übe das Vorkaufsrecht aus; dieses Schreiben ist vom Bürgermeister und dem allgemeinen Vertreter des Stadtdirektors unter Beidrückung des Dienstsiegels unterzeichnet. Die Beklagte, die Klagabweisung beantragt hat, vertritt den Standpunkt, die Ausübung des Vorkaufsrechts sei ein Akt der laufenden Verwaltung, die keiner Form bedürfe. Am 17. Februar 1958 sei

die Zweimonatsfrist zur Ausübung des Vorkaufsrechts noch nicht abgelaufen gewesen, da ihr der Vertrag bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht mitgeteilt worden sei.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, die Berufung der Beklagten blieb ohne Erfolg. Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Abweisung der Klage. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht kommt zu dem Ergebnis, daß zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und der Beklagten kein Vertrag über die Aufhebung des Vorkaufsrechts (Erlaßvertrag) zustandegekommen sei. Die Beklagte habe sich auch nicht unter Verstoß gegen Treu und Glauben in Widerspruch zu ihrem früheren Verhalten gesetzt, als sie das Vorkaufsrecht trotz einer früheren Ausschlagung des Verkaufsangebots kurze Zeit danach ausgeübt habe; die Beklagte habe nämlich überhaupt in keiner Verbindung zum Kläger gestanden und ihm gegenüber auch keinerlei Mitteilungen gemacht. Die zu Grunde gelegten Feststellungen und die rechtlichen Würdigungen des Berufungsgerichts lassen keinen Rechtsverstoß erkennen.

2. Zur Ausübung des Vorkaufsrechts führt das Berufungsgericht aus, die Erklärung im Schreiben vom 4. Dezember 1953 habe keine Wirkung gehabt, da zu diesem Zeitpunkt der Kaufvertrag mangels einer Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz noch gar nicht wirksam gewesen sei. Das Vorkaufsrecht

könne erst ausgeübt werden, wenn ein wirksamer Kaufvertrag vorliege, also erst nach der Erteilung der Genehmigung (BGHZ 14, 1; 23, 342). Das Berufungsgericht hat diese Grundsätze zutreffend auf das vorliegende gesetzliche Vorkaufsrecht angewendet.

3. Aber auch in den weiteren Erklärungen der Beklagten (Schreiben des Stadtdirektors vom 5. Juni 1957 und Schreiben vom 17. Februar 1958, das vom Bürgermeister und dem allgemeinen Stellvertreter des Stadtdirektors unterzeichnet und mit dem Dienstsiegel versehen ist) erblickt das Berufungsgericht keine wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts: Da die Ausübung des Vorkaufsrechts einerseits eine Erklärung darstelle, durch welche die Gemeinde verpflichtet werden sollte, andererseits aber kein Geschäft der laufenden Verwaltung zum Inhalt habe, das für die Gemeinde wirtschaftlich nicht von erheblicher Bedeutung sei, sei die erste Erklärung nämlich nicht von den nach § 68 Abs. 1 NdsGO allein legitimierten Personen und auch nicht in der dort vorgeschriebenen Form abgegeben worden. Entgegen der Ansicht der Beklagten spiele keine Rolle, daß der Erklärung ein entsprechender Beschluß des willensbildenden Organs der Gemeinde tatsächlich zu Grunde liege. Der Umstand, daß die Unterschrift eines zweiten legitimierten Vertreters fehle, stelle einen Mangel dar, der (entgegen Beitzke, MDR 1953, 2) durch nachträgliche Genehmigung nicht geheilt werden könne, weil es sich nicht bloß um die Verletzung einer Formvorschrift, sondern um einen Fall der "sachlichen Unverbindlichkeit" des Vertrags handle (im Anschluß an BGH LM DGO § 36 Nr. 1). Die zweite, dem Gesetz entsprechende Erklärung vom 17. Februar 1958 sei verspätet abgegeben (§ 510 BGB).

II.

1. Nach der Niedersächsischen Gemeindeordnung ist der Rat das unmittelbare (unabhängige) willensbildende Organ der Gemeinde (§ 44 GO). Die Vertretung der Gemeinde ist dem Verwaltungsausschuß übertragen (§ 62 GO); im Interesse einer raschen Abwicklung des Privatrechtsverkehrs wird die Gemeinde bei bürgerlichen Rechtsgeschäften nur von einem Organwalter (Ratsvorsitzenden oder Vertreter) und einem Gemeindebeamten (Gemeindedirektor oder dessen allgemeinem Vertreter) vertreten (§ 68 Abs. 4 GO). Die förmlichen Voraussetzungen einer wirksamen Vertretung sind bei Erklärungen, durch welche die Gemeinde verpflichtet werden soll, in § 68 Abs. 1 GO geregelt. Danach bedürfen solche Erklärungen - abgesehen von Geschäften der laufenden Verwaltung, die für die Gemeinde wirtschaftlich nicht von erheblicher Bedeutung sind (§ 68 Abs. 2 GO) - der Schriftform; sie sind nur rechtsverbindlich, wenn sie vom Ratsvorsitzenden oder dessen Vertreter und dem Gemeindedirektor oder dessen allgemeinem Vertreter handschriftlich unterzeichnet und mit dem Dienstsiegel versehen sind.

2. Die Erklärung, durch welche die Ausübung eines Vorkaufsrechts erfolgt, zielt auf Begründung eines Kaufvertrags; sie stellt sich als eine Erklärung dar, welche unmittelbar Verpflichtungen des Vorkaufsberechtigten auslöst und von seinem Standpunkt aus auch auslösen soll. Dies gilt für die Ausübung eines rechtsgeschäftlichen und eines gesetzlichen Vorkaufsrechts. Richtig ist zwar, daß die Erklärung, durch welche das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, selbst keine Verpflichtung zum Inhalt hat; der Rechtsgrund der beiderseitigen Verpflichtungen ist bei dem rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrecht in dem Vorkaufsvertrag beschlossen und der Inhalt des Kaufverhält-

nisses richtet sich nach dem mit dem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nur Bedingung für das Zustandekommen des Kaufs zwischen dem Verpflichteten und den Vorkaufsberechtigten. Gleichwohl kann der Ansicht, die Ausübung des Vorkaufsrechts stelle keine Verpflichtungserklärung im Sinne der Gemeindeordnung, sondern nur die Erklärung dar, von einem - vertraglichen oder gesetzlichen - Recht Gebrauch zu machen (Henrichs, DNotZ 1956, 636, 641), nicht gefolgt werden. Diese Ansicht berücksichtigt nicht den Sinn und Zweck der in den Gemeindeordnungen für Verpflichtungsgeschäfte getroffenen Sonderregelung. Maßgebend ist nicht, daß die Verpflichtung durch die Erklärung selbst gewollt ist und in ihr ihren Rechtsgrund hat, als vielmehr, daß eine Willenserklärung als Bestandteil eines einheitlichen Rechtsverhältnisses eine vor dem Abschluß eines Kaufvertrags mit einem Dritten nicht im einzelnen überschaubare Verpflichtung der Gemeinde herbeiführen kann und nach ihrem Willen auch soll (anders bei der Ausübung des Wiederkaufsrechts BGHZ 29, 107). Eine solche Wirkung wird bei der Ausübung des Vorkaufsrechts herbeigeführt, eben weil diese Erklärung eine der beiden Bedingungen ist, die das gesetzliche Schuldverhältnis zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Vorkaufsberechtigten auslöst, nach welchem die Gemeinde mit der Pflicht zur Zahlung des Kaufpreises belastet wird.

Zutreffend ist das Berufungsgericht auch davon ausgegangen, daß für die beklagte Gemeinde der käufliche Erwerb des Grundstücks schon in Hinblick auf seinen Wert kein Geschäft der laufenden Verwaltung darstellt, das für die Gemeindegewirtschaft nicht von erheblicher Bedeutung sei (vgl. BGHZ 14, 89, 92; 21, 59, 63). Dazu kommt, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts eine sorgfältige Abwägung der Interessen

des öffentlichen Wohls und der Interessen des Einzelnen im Rahmen der Planung und Bodenpolitik erfordert. Dieses Erfordernis hebt eine solche Entscheidung aus den Geschäften der laufenden Verwaltung heraus und zwingt mindestens bei kleinen und mittleren Gemeinden in der Regel zu einer Beschlußfassung des unmittelbar willensbildenden Organs. Die Willensbildung der Gemeinde als einer juristischen Person sagt zwar letztlich nichts über die Vertretung aus, gleichwohl zeigt die Notwendigkeit einer Beschlußfassung durch ein solches Organ an, daß es sich um kein Geschäft handelt, das mehr oder weniger gleichförmig in regelmäßiger Wiederkehr vorkommt und sachlich von wenig erheblicher Bedeutung ist. Dies gilt entgegen der Ansicht der Revision insbesondere auch für das der Gemeinde zur Vorbereitung des Aufbaus und zur Sicherung seiner Planung gesetzlich eingeräumte Vorkaufsrecht. Im vorliegenden Fall weisen schließlich die langfristigen Überlegungen der Beklagten und die finanziellen Auswirkungen darauf hin, daß ein Kauf der vorliegenden Art über die bei der gegebenen laufenden Verwaltung hinausgeht. Die Erklärung des Stadtdirektors vom 5. Juni 1957 entspricht nicht den Voraussetzungen, unter denen eine die Gemeinde verpflichtende Willenserklärung verbindlich wäre. Zutreffend hat das Berufungsgericht ausgeführt, daß eine ordnungsmäßige Beschlußfassung allein, ohne daß der Beschluß entsprechend der im Gesetz vorgesehenen Weise verlautbart worden ist, die Gemeinde nicht bindet. Dies ergibt sich nicht nur aus dem Wortlaut des Gesetzes, sondern auch aus dem Sinn und Zweck dieser Vorschrift, die bei der Vertretung öffentlichrechtlicher Körperschaften Unklarheiten im Verhältnis zu Dritten, aber auch einen Mißbrauch der Vertretungsmacht nach Möglichkeit verhindern soll.

3. Das Berufungsgericht hält die nur von dem Stadtdirektor unterzeichnete Erklärung nach der in Rechtsprechung

und Literatur vertretenen Auffassung für nichtig und bemerkt dazu, unter Anführung des Urteils des I. Zivilsenats vom 22. Mai 1951 (IM DGO § 36 Nr. 1), es handle sich bei der Nichtbeachtung des § 68 Abs. 1 NdsGO nicht um eine bloße Verletzung einer Formvorschrift, sondern um einen Fall der "sachlichen Unverbindlichkeit" des Vertrags. Der Mangel der Mitwirkung eines zweiten Vertreters der Gemeinde bei der Abgabe dieser Erklärung könne durch nachträgliche Genehmigung nicht geheilt werden.

Die Revision macht dagegen geltend, auf diese Erklärung sei § 180 Abs. 1 Satz 2 BGB anzuwenden, sie könne in entsprechender Anwendung des § 177 BGB von dem Vertretenen, also der Gemeinde genehmigt werden. Dies sei im vorliegenden Fall durch die Erklärung vom 17. Februar 1958 geschehen. Der Beklagte habe weder bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts die Vertretungsmacht des Stadtdirektors beanstandet, noch den Schwebezustand bis zum 17. Februar 1958 nach § 177 Abs. 2 BGB beendet.

Berufungsgericht und Revision gehen davon aus, die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts stelle kein öffentlich-rechtliches Handeln (Verwaltungsakt oder öffentlichrechtliche Willenserklärung), sondern eine privatrechtliche Willenserklärung dar. Tatsächlich wird in der Literatur im Anschluß an die Kommentare zur Deutschen Gemeindeordnung oft der Standpunkt vertreten, auch privatrechtliche Verpflichtungserklärungen einer Gemeinde, die den dafür vorgesehenen Formvorschriften (vgl. die Nachweisung bei Römer, DNotZ 1956 Anm. 10) nicht entsprächen, seien wegen Formmangels nichtig (Muntzke/Schlempp, Kommentar zur hessischen Gemeindeordnung, § 71 Anm. XV, 1, S. 785; Kunze/Schmid, Gemeindeordnung für Baden-Württemberg § 54 Erläuterung II 3 a, S. 363; Mason, Gemeindeordnung für

Bayern Art. 38 Nr. 7; Berkenhoff, Die Gemeinde 1954, 177; BGB RGRK 11. Aufl. § 125 Anm. 24; weitere Nachweise bei Römer Anm. 40; soweit nur Siegel oder Stempel mangelt: BGH NJW 1958, 866). Das Berufungsgericht beruft sich jedoch zu Unrecht auf das erwähnte Urteil des I. Zivilsenats. Gerade in diesem Urteil wird der Standpunkt des Reichsgerichts (vgl. RGZ 64, 414; 82, 8; 115, 311; 139, 159) aufrecht erhalten und ausgeführt, der Mangel des Vertrags liege nicht eigentlich darin, daß die in den Statuten vorgeschriebene Form nicht beachtet sei, wesentlich sei vielmehr, daß nicht der durch die Satzung berufene Vertreter, sondern ein Unbefugter gehandelt habe. Auch im Urteil vom 30. November 1932 (RGZ 139, 58) hat das Reichsgericht keinen anderen Standpunkt eingenommen (S. 61/62); zur Frage einer rückwirkenden, später formgerecht vorgenommenen Genehmigung ist in diesem Urteil nicht Stellung genommen, sondern nur zur Frage der späteren Ergänzung einer Erklärung, die den gesetzlichen Voraussetzungen über die ordnungsmäßige Vertretung nicht entspricht (S. 64). Die Rechtslage während der reichsrechtlichen Regelung des Gemeinderechts durch die Deutsche Gemeindeordnung mag dahin stehen. Jedenfalls können nach heutigem Recht ebenso wie nach dem Recht vor dem Erlass der Deutschen Gemeindeordnung landesrechtliche Vorschriften über die Schriftform, die Beifügung des Dienstsiegels und die Art der Unterzeichnung hinsichtlich privatrechtlicher Willenserklärung ebenso wenig wie die Vorschriften über die zu einer Verpflichtungserklärung befugten Personen als bürgerrechtliche Vorschriften über die Form von Rechtsgeschäften aufgefaßt werden, da Landesgesetze solche privatrechtlichen Vorschriften nur nach Maßgabe des Bürgerlichen Gesetzbuches oder seines Einführungsgesetzes treffen könnten (Art. 55 EGBGB). Die landesrechtliche Kompetenz beschränkt sich hinsichtlich der privatrechtlichen Willenserklärung von juristischen Per-

sonen des öffentlichen Rechts, auch soweit es sich um bloße Formvorschriften handelt, auf die Regelung der Vertretungsmacht ihrer Organe, da es sich insoweit um öffentliches Recht handelt (von Tuhr, der Allgemeine Teil des deutschen bürgerlichen Rechts 1. Band § 42, S. 620 f; Enneccerus/Nipperdey, Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, 14. Bearb. § 154, II 2). Die privatrechtliche Erklärung einer unabhängigen oder - wie hier (vgl. § 62 Abs. 1 Satz 4 NdsGO) - einer abhängigen Organperson kann sonach nicht wegen Verstoßes gegen Formvorschriften nichtig sein. In Frage steht nur, ob die Organperson innerhalb ihrer Vertretungsmacht gehandelt hat und die Erklärung damit für die Gemeinde verbindlich ist oder wenigstens durch ordnungsmäßige Genehmigung rückwirkend verbindlich werden kann. Auch die zweite Frage beurteilt sich nach den öffentlichrechtlichen Organisationsvorschriften der Gemeinde.

Beitzke (MDR 1953, 2 unter Nr. 1) vertritt den Standpunkt, daß jedenfalls beim Handeln durch einen Vertreter bei notwendiger Gesamtvertretung kein Grund ersichtlich sei, eine nachträgliche Genehmigung auszuschließen; ganz allgemein befürworten die rückwirkende Genehmigung Römer (DNotZ 1956, 373) und Henrichs (DNotZ 1956, 641). Grundsätzlich werden die Vorschriften über die Vertretung ohne Vertretungsmacht (§§ 177 ff) auch auf die Mitglieder und Organperson von Körperschaften angewendet (Planck ~~Verwaltungsrecht~~ 4. Aufl. § 177 Anm. 1; BayObLG OLG 25, 1), und zwar auch von Körperschaften des öffentlichen Rechts (Wolff, Verwaltungsrecht I, § 35, II e 2; Entwurf einer Verwaltungsrechtsordnung für Württemberg 1931 Art. 55 und Begründung Vorbem. zum 12. Titel 1 und 2; für die Gemeinden im besonderen Kerrl/Weidemann DGO § 35 Anm. 9; anders Planck aaO § 179 Anm. 6 d). Es ist auch kein durchschlagender Grund ersichtlich, eine öffentlich-

rechtliche Körperschaft hinsichtlich der Genehmigung der Erklärung einer Organperson ohne Organmacht ungünstiger zu stellen, als natürliche Personen bei der Vertretung durch Vertreter ohne Vertretungsmacht oder als juristische Personen des Privatrechts in entsprechenden Fällen nach §§ 177 ff BGB gestellt sind. Immerhin wäre nicht ausgeschlossen, die Formvorschriften der Gemeindeordnung bei der Vertretung dahin auszulegen, daß Erklärungen einer Organperson ohne Einhaltung dieser Formvorschriften auch nicht durch Genehmigung Wirksamkeit erlangen sollten. Für diese Auslegung ließe sich ein erhöhtes Interesse an der Klarheit über die Wirksamkeit bestimmter rechtsgeschäftlicher Erklärungen anführen.

Diese Frage kann letztlich im vorliegenden Falle unentschieden bleiben. Bejaht man die Anwendung der §§ 177 ff BGB auf eine ohne Organmacht handelnde Organperson einer Gemeinde, so bleibt zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen nach § 180 Satz 2 BGB die Vorschriften über Verträge ausnahmsweise auf empfangsbedürftige einseitige Rechtsgeschäfte anzuwenden wären. Grundsätzlich ist bei einem einseitigen Rechtsgeschäft eine Vertretung ohne Vertretungsmacht unzulässig (§ 180 Satz 1 BGB). Ausnahmsweise findet nach § 180 Satz 2 BGB jedoch § 177 BGB auf empfangsbedürftige einseitige Willenserklärungen entsprechende Anwendung, wenn der Erklärungsempfänger die von dem Vertreter behauptete Vertretungsmacht bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts nicht beanstandet hat. Dieser Wortlaut geht auf einen Antrag zurück, nach welchem es genügen sollte, daß sich der Vertreter für ermächtigt ausgegeben und der Dritte die Vertretungsmacht nicht beanstandet hat (Protokolle zum Entw. des BGB Band I, 167, 171 f). Bei der entsprechenden Anwendung dieser Ausnahmebestimmung auf eine Organperson einer juristischen Person des öffentlichen Rechts

erhebt sich jedoch die Frage, ob der Erklärende nicht zum Ausdruck bringen muß, worauf er seine Vertretungsmacht stützt (Organisationsstatut, Vollmacht), damit sich der Erklärungsempfänger über eine Zurückweisung schlüssig werden kann (so RAG SeuffA 88 Nr. 67)./Aber auch diese Frage bedarf keiner Entscheidung. Selbst wenn es genügen sollte, daß der Erklärungsempfänger aus dem gesamten Verhalten des Erklärenden schließen kann, dieser nehme eine irgendwie geartete Vertretungsmacht in Anspruch, so scheitert die Klage letztlich daran, daß jedenfalls bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts keine Rückwirkung der Genehmigung, die erst nach dem Ablauf der zweimonatlichen Ausschlußfrist erklärt wird, auf den Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäfts nach § 184 BGB stattfinden kann. Die Ausübung des Vorkaufsrechts gestaltet unmittelbar das materielle Rechtsverhältnis zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem -verpflichteten (§ 505 Abs. 2 BGB). Gestaltungsrechte müssen die Rechtslage eindeutig klären, sie vertragen daher keine Bedingung; grundsätzlich widerspricht ihrem Zweck und Sinn auch ein anhaltender Zustand der schwebenden Unwirksamkeit, wie er durch Erklärungen eines Vertreters ohne Vertretungsmacht zustande kommt. Im besonderen kann das Vorkaufsrecht nur binnen einer bestimmten Ausschlußfrist geltend gemacht werden (§ 510 Abs. 2 BGB). Der Ausschlußfrist ist im Interesse der Schaffung klarer Rechtsverhältnisse wesentlich, daß eine bestimmte Handlung - hier die Ausübung des Vorkaufsrechts - nur innerhalb dieser Frist bewirkt werden kann. Die Rückwirkung einer nach dem Ablauf der Ausschlußfrist erklärten Genehmigung scheitert am Ablauf der Ausschlußfrist (vgl. OLG Frankfurt JW 1920, 1042 und Nußbaum daselbst; Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 184 Anm. 6). Mindestens nach dem Ablauf der Ausschlußfrist muß daher das Interesse des Vertretenen, eine außerhalb der Vertretungsmacht in seinem Namen abgegebene einseitige Wil-

lenserklärung nach §§ 177, 180 BGB noch genehmigen zu können, hinter dem Interesse an der objektiven Klarheit über die bestehenden Rechtsverhältnisse zurücktreten. Dies gilt umso mehr, als mittelbar auch der Rechtskreis eines Dritten berührt wird. Die am 5. Juni 1957 erklärte Ausübung des Vorkaufsrechts vermochte somit auch dann keine Wirksamkeit zu erlangen, wenn in der Erklärung vom 17. Februar 1958 eine Genehmigung zu erblicken wäre.

III.

1. Die Erklärung vom 17. Februar 1958 hält das Berufungsgericht für verspätet, wenngleich die Hannoversche Knappschaft den Kaufvertrag der vorkaufsberechtigten Beklagten erst am 21. Februar 1958 schriftlich mitgeteilt hat, weil die Beklagte in ihrer amtlichen Eigenschaft bereits lange vorher von dem Inhalt des Kaufvertrags wie auch von der Tatsache seiner Genehmigung Kenntnis erlangt habe. Wenn der Beklagten unter diesen Umständen an der förmlichen Mitteilung gelegen habe, so hätte sie die Vorkaufsverpflichtete zur förmlichen Mitteilung auffordern müssen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts am 5. Juni 1957 - wenn auch nicht in rechtsverbindlicher Form - könne nun dahin gedeutet werden, daß sie auf eine Mitteilung gegenüber der Verpflichteten verzichtet habe. Dieser Verzicht sei in der Erklärung vom 5. Juni 1957 eingeschlossen gewesen und er habe bewirkt, daß die gesetzliche Erklärungsfrist mit dem Ausspruch des Verzichts zu laufen begonnen habe. Die Frist sei daher mit Ablauf des 5. August 1957 verstrichen gewesen. Letztlich müsse in der Klagerhebung eine Mitteilung des Inhalts gesehen werden, daß nach Auffassung des Klägers ein wirksamer Kaufvertrag zwischen ihm und der Hannoverschen Knappschaft

bestehe. Diese Mitteilung genüge in Anbetracht des Umstandes, daß die Beklagte schon im einzelnen Kenntnis vom Inhalt des Kaufvertrags gehabt habe; sie ersetze gemäß § 510 Abs. 1 Satz 2 BGB die Mitteilung der Vorkaufsverpflichteten.

Die Revision rügt die Verletzung des § 68 NdsGO. Verlangt man nämlich für die Ausübung des Vorkaufsrechts eine Erklärung, die dieser Vorschrift entspreche, so müsse dies erst recht für einen Verzicht auf die Mitteilung des Kaufvertrags gelten. In der Klage habe der Kläger den Inhalt des Kaufvertrags nicht mitgeteilt. Die Klagschrift stelle somit keine ersatzweise Mitteilung nach § 510 Abs. 1 Satz 2 BGB dar; jedenfalls könne sich der Kläger darauf nach Treu und Glauben nicht berufen, da er mit der Klage den Vertrag nicht habe mitteilen wollen (Verstoß gegen § 242 BGB).

2. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats kann erst die Mitteilung des genehmigten Kaufvertrags dem Vorkaufsberechtigten Gewißheit darüber verschaffen, daß der Vertrag wirksam geworden war und die Vertragsteile ihn bis zu diesem Zeitpunkt nicht wieder aufgehoben haben. Aus diesem Grunde ist erforderlich, daß die Mitteilung an den Vorkaufsberechtigten nach der Erteilung der Genehmigung gemacht wird, ganz ungeachtet, ob der Vorkaufsberechtigte durch eines seiner Ämter die Genehmigung selbst erteilt hat oder nicht. In dem durch Urteil vom 20. Februar 1957 (BGHZ 23, 342 = NJW 1957, 830) entschiedenen Fall war dem Vorkaufsberechtigten der Kaufvertrag zur Genehmigung vorgelegt worden. Nach der Genehmigung hatte der Käufer dem Vorkaufsberechtigten gegenüber in einem Schreiben erklärt, daß die Frist abgelaufen sei, und damit zum Ausdruck gebracht, daß ein wirksamer Kaufvertrag bestehe, daß die Vertragsparteien also an dem Kaufvertrag

bis zur Erteilung der Genehmigung festgehalten haben. Im vorliegenden Fall ergibt sich nun schon aus dem unbestrittenen Sachverhalt und den Originalschreiben der Beklagten vom 8. Dezember 1953 und vom 2. März 1954 an den Prozeßbevollmächtigten des Klägers und dem Schreiben vom 4. Dezember 1953 an die Knappschaft, daß ihr der Kaufvertrag seinem ganzen Inhalt nach bekannt gemacht worden war. Dieser Kaufvertrag war aber auch Gegenstand mündlicher Erörterungen zwischen dem Stadtdirektor der Beklagten und dem Direktor der Hannoverschen Knappschaft (Schreiben der Beklagten vom 2. März 1954, Klagerwiderung S. 4). Diese Erörterungen setzten voraus, daß die Vorkaufsverpflichtete den Abschluß des Kaufvertrags und seinen ganzen Inhalt der Beklagten gegenüber bestätigt hat. Nach der Genehmigung war sonach nur die Mitteilung, daß eben dieser Vertrag genehmigt worden ist und die Vertragsparteien bis zur Genehmigung an ihm festgehalten haben, erforderlich. Diese Tatsache konnte schon aus der hartnäckigen Verfolgung der Genehmigung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren entnommen werden, und zwar auch von der Beklagten, deren Stadtdirektor im Vergleichstermin vom 22. Februar 1957 persönlich anwesend war. Immerhin hätten die Vertragsparteien den Kaufvertrag auch noch bis zur Genehmigung am 17. April 1957 aufheben können. Spätestens durch das Schreiben des Klägers vom 21. Juni 1957, in dem er mitteilte, er gehe auch nach der Genehmigung des Vertrags nicht von seiner Auffassung ab, ist der Beklagten eindeutig erklärt worden, daß der Kaufvertrag genehmigt worden sei und die Vertragsparteien eben an diesem Kaufvertrag festhielten. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts ist daher mit dem Empfang dieses Schreibens in Lauf gesetzt worden und war somit am 17. Februar 1958 verstrichen. Unter diesen Umständen bedarf es keiner weiteren Prüfung, ob die Beklagte auf eine Mitteilung verzichtet hat, oder ob in der Klagschrift die erforderliche Mitteilung erfolgt ist.

IV.

Die Rügen der Revision sind sonach im Ergebnis ungegründet. Da auch im übrigen die Verletzung sachlichen Rechts im Berufungsurteil zu Lasten der Beklagten nicht ersichtlich ist, war das Rechtsmittel mit der Folge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Bundesrichter Schuster ist
durch Krankheit verhindert
zu unterschreiben.

Rothe

Dr. Tasche

Dr. Mattern

Offterdinger