

V ZR 203/60

Verkündet am 24. Oktober 1962

2191 034

Justizhauptsekretär,
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Wilhelm W. in H.-N.
E. Straße,

Beklagten und Revisionsklägers,

Nebenintervenientin:

Firma Tapeten-Ströh Paul Ströh und Wilhelm S., ver-
treten durch die Gesellschafter Paul S. Wilhelm S.
und Gerhard B., in H.-A. Große R. str.

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

die Freie und Hansestadt H., vertreten durch das
Bezirksamt H.-A., in H.-A. Platz
der R.,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 24. Oktober 1962 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bun-
desrichter Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Mattern und
Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revisionen des Beklagten und der Nebeninter-
venientin gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des
Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom
8. September 1960 werden zurückgewiesen.

Die Kosten der Revisionsinstanz fallen dem Be-
klagten zur Last mit Ausnahme der durch die Neben-
intervenientin entstandenen; diese hat die Neben-
intervenientin zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Kaufvertrag vom 1. August 1958 verkaufte der Beklagte das ihm gehörige, bebaute Grundstück Kleine R Straße Nr. in H A (Grundbuch von O Band 80 Blatt , Flurstück 423, 495 qm) an die Nebenintervenientin. Das zuständige Bauamt der Klägerin erteilte am 7. Oktober 1958 die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz, die der örtlich zuständigen Liegenschaftsdienststelle, dem Liegenschaftsamt des Bezirksamts Hamburg-Altona, am 9. Oktober 1958 zuging. Dieses Amt übte am 20. November 1958 das Vorkaufsrecht gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes über den Aufbau der Hansestadt Hamburg (Aufbaugesetz) vom 11. April 1949 (GVBl 45) i.d.F. vom 12. April 1957 (GVBl 217) - HambAufbauG - gegenüber dem Beklagten aus. Für den Stadtteil Ottensen besteht ein "Programmplan", der neben einer Verbreiterung der Bahrenfelder Straße mit Blockbebauung allgemein die Entflechtung des jetzigen Mischgebiets (Wohngebiet und gewerbliches Gebiet) vorsieht. Der Zeitpunkt dieser Maßnahmen läßt sich noch nicht übersehen. Hilfsweise behält sich die Klägerin vor, das streitige Grundstück zur Entschädigung von Planungsgeschädigten zu verwenden.

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten Zug um Zug gegen Zahlung von 50 000 DM zur Auflassung des genannten Grundstücks und zur Bewilligung ihrer Eintragung als Eigentümerin zu verurteilen.

Der Beklagte und die Nebenintervenientin haben beantragt, die Klage abzuweisen. Sie halten die Ausübung des Vorkaufsrechts für mißbräuchlich und daher unwirksam. Sie sind der Ansicht, ein Programmplan sei viel zu unbestimmt, um die Ausübung eines Vorkaufsrechtes zu

rechtfertigen. Die vorgesehene Neugestaltung sei eine Aufgabe für spätere Generationen, zur Zeit ziele der Erwerb durch die Klägerin auf eine unzulässige Hortung von Grundstücken. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei insbesondere gegenüber der Nebenintervenientin mißbräuchlich, da deren Hauptgeschäftsgebäude von der Planung betroffen werde.

In beiden Vorinstanzen hat die Klage Erfolg gehabt. Mit der Revision verfolgen der Beklagte und die Nebenintervenientin ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter; die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht bejaht zutreffend die Zulässigkeit des ordentlichen Rechtswegs für den Klaganspruch, der sich auf § 4 Abs. 1 Nr. 2 HambAufbauG i.V.m. §§ 433 Abs. 1, 505 Abs. 2 BGB stützt (Urteil des Senats vom 22. Februar 1961 - V ZR 187/59; BGHZ 36, 55). Es billigt weiter die Darlegungen des Landgerichts, das in dem Aufbaugesetz normierte Vorkaufsrecht zugunsten der Hansestadt Hamburg verstoße nicht gegen das Grundgesetz.
2. Zur Ausübung des Vorkaufsrechts führt das Berufungsgericht aus: Das Vorkaufsrecht sei dem Beklagten gegenüber rechtzeitig ausgeübt worden. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts betrage nach der 5. DVO zum Aufbaugesetz sechs Wochen und beginne frühestens, wenn der örtlich zuständigen Liegenschaftsdienststelle die Wirksamkeit des Kaufvertrags, also auch der Zugang der Ge-



Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a, 87b Abs. 1 Nr. 2 HambAufbauG geschützt.

nehmung nach dem Wohnsiedlungsgesetz (BGHZ 14, 1) nachgewiesen werde. Die Frist zwischen der Erteilung dieser Genehmigung und der Erklärung gegenüber dem Beklagten habe insgesamt nicht mehr als sechs Wochen betragen, so daß ihre Versäumung ausgeschlossen sei.

Auch die in § 4 Abs. 1 Nr. 2 HambAufbauG festgelegten materiellrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere die Erforderlichkeit des Grundstückserwerbs zur Durchführung von Aufbaumaßnahmen hätten vorgelegen. Das ordentliche Gericht habe hinsichtlich dieser Voraussetzung nur zu prüfen, ob eine Aufbauplanung bereits vorhanden sei und ob die Ausübung des Vorkaufsrechts mit der Aufbauplanung in unmittelbarem Zusammenhang stünde. Dazu habe das Landgericht frei von Rechtsirrtum festgestellt, daß der Erwerb des dem Beklagten gehörenden Grundstücks durch eine Aufbaumaßnahme motiviert sei und daß die Klägerin sich bei der Ausübung des Vorkaufsrechts ausschließlich von einem öffentlichen Interesse habe leiten lassen.

Die Klägerin beabsichtige, so stellt das Berufungsgericht fest, nach dem vorgelegten Auszug aus dem Programmplan für Ottensen die Verbreiterung der Bahrenfelder Straße zwischen der Kleinen und Großen Rainstraße. Die neu geplanten mehrstöckigen Gebäude an der Ostseite der Bahrenfelder Straße griffen nach dem vorgelegten Plan auf die an der Kleinen Rainstraße liegenden Grundstücke hinüber, so daß bei der Ausführung des Plans das auf dem Grundstück des Beklagten stehende Bauwerk abgerissen werden müsse. Der Programmplan diene der Ergänzung des Aufbauplans und stelle eine Vorstufe für die Durchführungspläne dar. Es bestünden keine begründeten Bedenken dagegen, daß das Vorkaufsrecht bereits aufgrund eines Programmplans ausgeübt werden könne. Sonach schlage der Ein-

wand des Beklagten, es bestehe bisher nur eine völlig unverbindliche Planung, nicht durch. Ob die weiteren von der Klägerin angeführten Gründe (Entflechtung des Mischgebiets im Ortsteil Ottensen, Erwerb des Grundstücks als Austauschgrundstück) die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigten, könne unter diesen Umständen dahingestellt bleiben. Die dargelegten Interessen der Nebenintervenientin am Erwerb des Grundstücks des Beklagten hinderten die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht. Die Verwaltungsbehörde könne zwar diese Interessen gegenüber den öffentlichen Interessen an der Durchführung des Aufbaues abwägen; eine solche Abwägung gehöre aber nicht zu den Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts.

II.

1. Die Revision weist auf § 6 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 des Wohnsiedlungsgesetzes vom 22. September 1933 (RGBl I, 549) i.d.F. des Gesetzes vom 27. September 1938 (RGBl I, 1246) hin und meint, im Hinblick auf diese Vorschriften habe die Klägerin durch die Erteilung der Genehmigung die unbedenkliche Benutzbarkeit des verkauften Grundstücks bescheinigt. Wenn sie nunmehr zur Begründung des Vorkaufsrechts vortrage, das Grundstück werde für Aufbauzwecke benötigt, so setze sie sich in einen unzulässigen Widerspruch. Dieses widersprüchliche Vorgehen verstoße gegen Treu und Glauben. Die Klägerin hätte nur entweder die Wohnsiedlungsgenehmigung versagen können mit der Folge, daß der Kaufvertrag der Nichtigkeit verfallen wäre, oder aber bei ihrer Erteilung folgerichtig das Vorkaufsrecht nicht ausüben dürfen. Die Revision schließt aus ihren rechtlichen Überlegungen, das Berufungsgericht habe bei seiner Prüfung ganz übersehen, daß die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz erteilt worden sei.

Dieser Schluß ist schon deshalb nicht gerechtfertigt, weil das Oberlandesgericht die Erteilung der Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz im ersten Teil der Gründe ausdrücklich im Zusammenhang mit der Prüfung, ob das Vorkaufsrecht rechtzeitig ausgeübt worden ist, erwähnt hat. Daneben sind aber auch die rechtlichen Überlegungen, aus denen die Revision den gerügten verfahrensrechtlichen Verstoß folgert, verfehlt. Das Wohnsiedlungsgesetz wollte verhindern, daß Parzellierungen und zweckbestimmte Grundstückskäufe die spätere Bauplanung behinderten, wie dies zuvor in Siedlungsgebieten häufig der Fall war. Im vorliegenden Fall müßte bei Verwirklichung des Programmpfens das jetzt auf dem umstrittenen Grundstück stehende Gebäude in der Hand des alten wie des neuen Eigentümers abgebrochen werden. Der Verkauf und der Eigentumswechsel als solcher erschwerte den vorgesehenen Aufbau nicht und machte ihn auch nicht unmöglich. Bei der Prüfung der Zulässigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts stellt sich demgegenüber die Frage, ob der Erwerb des Grundstücks durch die Gemeinde zur Durchführung von Aufbaumaßnahmen erforderlich ist. Diese Voraussetzung konnte auch dann gegeben sein, wenn kein Grund zur Versagung der Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz vorgelegen hat.

2. In § 4 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 3 Satz 1 HambAufbauG, wonach der Erwerb des Grundstücks zur Durchführung von Aufbaumaßnahmen erforderlich sein soll, erblickt die Revision die nähere Umschreibung des auch in anderen Landesaufbaugesetzen anerkannten Grundsatzes, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts im öffentlichen Interesse liegen müsse. Nach Ansicht der Revision fehlt es im vorliegenden Fall an dieser Voraussetzung, weil noch keine endgültige Planung bestehe. Dies ergebe sich schon aus dem Begriff "Programmpfen". Ein solcher Plan sei unverbindlich und

würde - wenn überhaupt - erst in Jahrzehnten verwirklicht. Die Auffassung des Oberlandesgerichts führe dazu, daß die Stadt Hamburg durch derartige unverbindliche Programmpläne je nach Belieben ein Vorkaufsrecht für sich begründen könne. Dies bedeute die Auflösung des Privateigentums gegenüber der öffentlichen Hand, die Eigentums-
garantie des Grundgesetzes wäre damit aufgehoben.

Gegenüber dieser Rüge verweist die Klägerin in der Revisionserwiderung auf das Urteil des Senats vom 22. Febr. 1961 - V ZR 187/59 -, in dem im einzelnen dargelegt ist, daß das Hamburger Aufbaugesetz in der Umschreibung der Voraussetzungen, unter denen der Stadt Hamburg ein Vorkaufsrecht zusteht, sich von den Aufbaugesetzen anderer Länder, insbesondere auch von demjenigen des Landes Niedersachsen (S. 6/7 des genannten Urteils) unterscheidet und andererseits die Normierung und Ausgestaltung des Gemeindevorkaufsrechts auch nicht Bundesrecht im Sinn des Art. 125 Nr. 2 GG geworden ist. Daraus ergibt sich, daß die in §§ 3, 4 HambAufbauG für das Vorkaufsrecht getroffene Sonderregelung nicht revisibles Recht darstellt (§ 549 Abs. 1 ZPO) und insoweit die vom Berufungsgericht über das Bestehen und den Inhalt dieser Vorschrift getroffene Entscheidung für das Revisionsgericht bindend ist (§ 562 ZPO). Dies gilt insbesondere für die Frage, unter welchen Voraussetzungen der Grundstückserwerb zur Durchführung von Aufbaumaßnahmen erforderlich zu erachten ist.

Soweit die Revision dagegen geltend macht, diese Gesetzesbestimmung oder ihre vom Oberlandesgericht getroffene Auslegung verstoße gegen das Grundgesetz, rügt sie die Verletzung des Art. 14 GG. Die Anwendung dieser Verfassungsnorm hat das Revisionsgericht zu überprüfen, wie

in dem genannten Urteil unter III c ausgeführt ist. Dort ist im einzelnen zu der Revisionsrüge, die Ausübung des Vorkaufsrechts in einem Siedlungsgebiet, für das noch keine endgültig festgelegte, verbindliche Planung besteht, stelle eine Enteignung dar, Stellung genommen und diese Ansicht unter Verweisung auf die Ausführungen im Urteil vom 27. April 1960 (BGHZ 32, 225) widerlegt. Insbesondere ist mit Art. 14 GG vereinbar, daß innerhalb eines fest umrissenen Planungsgebiets schon bei der Vorbereitung des Aufbaus und zur Sicherung seiner Planung der Gemeinde ein Vorkaufsrecht gewährt wird, ehe verbindliche Durchführungspläne bestehen. Der besondere Sinn und Zweck des Vorkaufsrechts nach den Aufbaugesetzen erschließt sich, worauf das Berufungsgericht zutreffend hingewiesen hat, insbesondere auch aus § 12 Nr. 5 HambAufbaug, wonach das Vorkaufsrecht in der Regel mit der Feststellung eines Durchführungsplans erlischt. Der Senat hat auf die Gleichartigkeit dieser Regelung in den Aufbaugesetzen der Länder Rheinland-Pfalz, Niedersachsen und Hamburg im Urteil vom 21. November 1961 (BGHZ 36, 155, 159) hingewiesen und dort auch dargelegt, daß das Bundesbaugesetz in diesem Punkt eine andere, wesentlich eingeschränktere Regelung getroffen hat. Diese Regelung kann daher entgegen der Ansicht der Revision nicht zur Auslegung des Hamburger Aufbaugesetzes herangezogen werden und auch keinen Anhaltspunkt bei der Prüfung seiner Verfassungsmäßigkeit abgeben.

III.

Die im Schriftsatz des Beklagten vom 10. Oktober 1962 vorgetragenen neuen Tatsachen konnten in der Revisionsinstanz nicht verwertet werden (§ 561 Abs. 1 ZPO).

IV.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen materiellrechtlichen Irrtum zum Nachteil des Beklagten erkennen läßt, war die Revision mit der Kostenfolge aus §§ 97 Abs. 1, 101 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Piepenbrock

Mattern

Offterdinger