

2191 003

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

RhPfAufbauG § 14; BGB § 1097

§ 14 RhPfAufbauG gewährt den Gemeinden ein mehrmaliges
Vorkaufsrecht.

BGH, Urt. v. 19. Dezember 1962 - V ZR 239/60 - OLG Koblenz
LG Koblenz

V_ZR_239/60

Verkündet
am 19. Dezember 1962
[REDACTED], Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

des Dipl.-Ing. Josef Anton K [REDACTED] und seiner Ehe-
frau Charlotte geb. B [REDACTED] in Ko [REDACTED], V [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt K o [REDACTED], vertreten durch den Ober-
bürgermeister,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 19. Dezember 1962 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundes-
richter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Piepenbrock und
Offterdinger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Koblenz vom 13. April 1960 wird auf Kosten
der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Durch Erlaß des Ministeriums für Finanzen und Wiederaufbau vom 26. Oktober 1949 ist das Stadtgebiet der beklagten Stadtgemeinde zum Aufbaugesamt im Sinne des § 12 des Landesgesetzes Rheinland-Pfalz über den Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 1. August 1949 (GVBl RhLPf S. 317) - AufbG - erklärt worden. Das im Grundbuch von Ko. [REDACTED] Bl. [REDACTED] eingetragene Grundstück Flur 8 Nr. 2243/1175 (Hof- und Gebäudefläche Viktoriastraße 18; 5, 54 a) ist nach Inkrafttreten des Aufbaugesetzes erstmals am 31. Dezember 1955 vom damaligen Eigentümer an die Firma Betten-Walther verkauft worden, ohne daß die Beklagte das Vorkaufsrecht im Sinne des § 14 AufbG ausgeübt hat. Die Firma Betten-W. [REDACTED] verkaufte das Grundstück am 15. Januar 1957 unter gleichzeitiger Auflassung weiter an die Kläger, zu deren Gunsten am 24. Januar 1957 eine Auflassungsvormerkung eingetragen worden ist.

Gleichzeitig mit der Genehmigung dieses Kaufvertrags gemäß § 13 AufbG übte die Beklagte das Vorkaufsrecht nach § 14 dieses Gesetzes aus, vereinbarte mit der Verkäuferin am 5. März 1957 die Übertragung des Eigentums am Grundstück auf sie, und am 19. Juli 1957 wurde sie als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Die Kläger bestreiten die Wirksamkeit des Vorkaufsrechts in erster Linie mit der Begründung, das Aufbaugesetz gewähre den Gemeinden nur ein Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall nach dem Inkrafttreten des Gesetzes, so daß der Beklagten im Zeitpunkt des Kaufvertrags an diesem Grundstück kein Vorkaufsrecht mehr zugestanden habe. Gestützt auf die Auflassungsvormerkung beehrten sie von der Beklagten die Einwilligung zu ihrer Eintragung

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

als Eigentümer im Grundbuch; sie haben weiter beantragt, die Pflicht der Beklagten zur Ersatzleistung des Schadens festzustellen, der ihnen durch die unrechtmäßige Ausübung des Vorkaufsrechts entstanden sei.

Das Landgericht billigte zum ersten Klagantrag die Rechtsauffassung der Kläger und verurteilte die Beklagte durch inzwischen rechtskräftig gewordenes Teilurteil zu der begehrten Einwilligung.. Die Berufung der Beklagten blieb erfolglos. Im weiteren Verfahren hat das Landgericht die Feststellungsklage mangels Verschuldens der Beklagten als unbegründet abgewiesen; das Oberlandesgericht wies die Berufung der Kläger zurück.

Mit der Revision verfolgen die Kläger den Feststellungsanspruch weiter, während die Beklagte die Zurückweisung der Revision beantragt.

Entscheidungsgründe:

Der Schadensersatzanspruch könnte unter jedweden Gesichtspunkt nur gerechtfertigt sein, wenn das von der Beklagten am 13. Februar 1957 ausgeübte Vorkaufsrecht einer Rechtsgrundlage entbehrt hätte, wie das Oberlandesgericht in dem die Berufung der Beklagten gegen das Teilurteil vom 15. Januar 1959 zurückweisende Urteil in den Gründen (nicht rechtskräftig und daher nicht bindend für den Schadensersatzanspruch, vgl. RGZ 135, 33, 34/35) ausgeführt hat. Dieser Ansicht kann jedoch nicht gefolgt werden. Die Revision gegen das angefochtene Urteil ist daher schon aus diesem Grunde zurückzuweisen.

I.

Das Berufungsgericht hat in dem erwähnten Urteil ausgeführt: Das rheinland-pfälzische Aufbaugesetz gewähre den Gemeinden ein Vorkaufsrecht nur für den ersten Verkaufsfall nach seinem Entstehen, weil gemäß § 14 Abs. 2 AufbG der § 1097 BGB auf das Vorkaufsrecht Anwendung finde. Nach dieser Vorschrift beschränke sich das Vorkaufsrecht auf den Fall des Verkaufs durch den Eigentümer, welchem das Grundstück zur Zeit der Bestellung gehöre. Die Verweisung auf § 1097 BGB sei zwingend und die Anwendung dieser Vorschrift auch möglich, so daß alle anderen Umstände, die gegen diese Auslegung sprächen, zurücktreten müßten.

Die Beschränkung des gesetzlichen Vorkaufsrechts auf den ersten Verkaufsfall könne zwar zur Folge haben, daß eine Gemeinde unter Umständen gar nicht in der Lage sei, das Vorkaufsrecht auszuüben. Dies gefährde aber den Aufbau nicht, insbesondere könnte sich die Gemeinde den erforderlichen Grundbesitz aber auch noch auf andere Art beschaffen. Ein zeitlich unbeschränktes Vorkaufsrecht schließe sogar im Hinblick darauf, daß die Durchführungspläne an keine Frist gebunden seien, die Gefahr ein, daß die Grundstücke innerhalb des Aufbaugesbiets auf unabsehbare Zeit mit dem Vorkaufsrecht belastet wären und damit im Wert verlören. Im übrigen hätte, wenn der Standpunkt der Beklagten richtig wäre, nichts näher gelegen, als den § 1097 BGB von der Verweisung auszunehmen, wie etwa im Reichssiedlungsgesetz und in der Durchführungsverordnung zum Gesetz über die Neugestaltung der Städte vom 5. November 1937. Die Verweisung auf sämtliche Vorschriften des dinglichen Vorkaufsrechts, insbesondere auch auf §§ 1103 und 1104 BGB, und über § 1098 Abs. 1 auf sämtliche Vor-

schriften des schuldrechtlichen Vorkaufsrechts, insbesondere die §§ 511 bis 514 BGB, sei zwar nicht frei von Widersprüchen. Aus der widersprüchlichen Verweisung ergebe sich aber allenfalls, daß dem Gesetz Mängel anhafteten; Mängel solcher Art könnten jedoch nicht dazu führen, solche Vorschriften, die ausdrücklich für anwendbar erklärt worden seien und deren Anwendung - im Gegensatz zu bestimmten anderen - auch möglich sei, gleichwohl unberücksichtigt zu lassen. Auch das Gebot der entsprechenden Anwendung führe zu keinem anderen Ergebnis; denn das im Aufbaugesetz normierte Vorkaufsrecht sei öffentlich-rechtlicher Natur, so daß eine unmittelbare Anwendung ausgeschlossen sei und nur eine entsprechende in Betracht komme. Das Gebot der entsprechenden Anwendung erlaube dagegen nicht, vom Wortlaut abzuweichen und § 1097 BGB nur insoweit anzuwenden, als diese Vorschrift mit dem Sinn und Zweck des Aufbaugesetzes vereinbar sei.

Schließlich lasse sich auch aus § 14 Abs. 3 AufbG nicht im Wege des Umkehrschlusses entnehmen, daß das Vorkaufsrecht nur unter den dort angeführten Voraussetzungen ausgeschlossen sei.

II.

Entgegen dieser Ansicht stand auch im Lande Rheinland-Pfalz den Gemeinden das Vorkaufsrecht nicht nur für den ersten Verkaufsfall nach seiner Entstehung, sondern gegenüber jedem Eigentümer, ungeachtet der Zahl der Eigentümerwechsel, bis zu seinem Erlöschen im Zeitpunkt der Feststellung des Bebauungsplans (§ 20 Abs. 2 AufbG) zu.

Im Anschluß an das Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 (RGBl I, 1429) wurde das Vorkaufsrecht durch Reichs- und Ländergesetze öffentlich-rechtlichen oder gemeinnützigen Rechtspersonen im Interesse einer sachgemäßen Ordnung und Nutzung des Grund und Bodens, später auch im Interesse des städteplanerischen Aufbaus gewährt (vgl. die Zusammenstellung bei Staudinger/Dittmann, BGB 11. Aufl. Vorbem. vor § 1094 Rdn. 10 bis 14). Die Besonderheit dieser unmittelbar durch das Gesetz geschaffenen Vorkaufsrechte liegt nicht allein in der Art ihrer Entstehung außerhalb des Grundbuchs, sie bleiben auch in der Regel ihrem Zweck entsprechend fortdauernd ohne Eintragung jedem Erwerber gegenüber erhalten (mehrmaliges Vorkaufsrecht); entgegen dem rechtsgeschäftlich bestellten Vorkaufsrecht ist ferner ihr Rang im Gesetz (§ 14 Abs. 1 Satz 2 AufbG) festgelegt. Im übrigen wird jedoch in Anbetracht der Vielgestaltigkeit der Rechtsbeziehungen, die ein Vorkaufsrecht auslöst, hinsichtlich ihrer Voraussetzungen, Ausübung und Wirkungen im einzelnen auf das rechtsgeschäftlich bestellte dingliche Vorkaufsrecht zurückgegriffen, wie es in den §§ 1094 ff BGB geregelt ist. Dies geschieht insbesondere hinsichtlich ihrer Wirkung gegenüber Dritten, die in § 1098 Abs. 2 BGB der Wirkung einer Vormerkung für einen schuldrechtlichen Anspruch gleichgestellt ist, also absoluten Charakter hat. Es ist daher insoweit, als in diesen Gesetzen das Vorkaufsrecht nicht geregelt ist, jeweils die entsprechende Anwendung eines Teils der bürgerlich-rechtlichen Vorschriften über das schuldrechtliche oder dingliche Vorkaufsrecht geboten.

Was die Aufbaugesetze der Länder, die ein Vorkaufsrecht normiert haben, im besonderen anbelangt, sind darin entweder die Vorschriften des rechtsgeschäftlich bestellten dinglichen Vorkaufsrechts überhaupt nicht (§ 4 Abs. 1

Nr. 2 NdsAufbG; § 10 HessAufbG; § 23 Württ-BadAufbG), nur § 1098 Abs. 2 (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 HambAufbG) oder - wie im Reichssiedlungsgesetz und jetzt im Bundesbaugesetz - die §§ 1098 Abs. 2, 1099 bis 1102 BGB (§ 60 SchlHAufbG; § 26 BadAufbG) herangezogen. Nur in einem Fall, nämlich in § 23 Württ-Bad Gesetz Nr. 329 (AufbG) vom 18. August 1948 (RegBl. S. 127), ist das Vorkaufsrecht auf den ersten Verkaufsfall beschränkt. Dort ist dementsprechend auch nur bestimmt, daß das Vorkaufsrecht ohne Eintragung im Grundbuch wirksam wird. In allen anderen Aufbaugesetzen ist das Vorkaufsrecht dagegen für alle Verkaufsfälle vorgesehen (Hessen, Baden, Schleswig-Holstein) oder aber, wie auch in § 14 Abs. 1 Satz 2 AufbG, ausgesprochen, das Vorkaufsrecht bedürfe zu seiner Erhaltung gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht der Eintragung in das Grundbuch. Von allen im Zusammenhang mit dem rechtsgeschäftlich bestellten Vorkaufsrecht denkbaren Wirkungen des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs ist der nächstliegende Fall, daß ein bestehendes, im Grundbuch aber nicht eingetragenes Vorkaufsrecht beim käuflichen Erwerb des Grundstücks kraft guten Glaubens des Erwerbers diesem gegenüber nicht erhalten bleibt. Soll es aber solchenfalls gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs erhalten bleiben, so kann es nicht auf den ersten Verkaufsfall beschränkt sein, vielmehr ist vorausgesetzt, daß es für alle weiteren Verkaufsfälle gilt, solange die Wirkungen der Erklärung zum Aufbaugesetz Bestand haben.

Für diese Auslegung spricht entscheidend weiter der Sinn des den Gemeinden gewährten Vorkaufsrechts, wie der Senat schon im Urteil vom 25. Oktober 1961 (MDR 1962, 122, 123 = WM 1962, 147, 149) zu § 4 NdsAufbG dargelegt hat. Dort ist ausgeführt: Das Vorkaufsrecht solle die Gemeinden in den Stand setzen, Grund und Boden zu erwerben, um ihre

städtebaulichen Aufgaben zu erfüllen. Eine den jeweiligen Verhältnissen angepaßte Bodenpolitik dürfe die Gemeinde aber nicht dazu zwingen, das Vorkaufsrecht allein zur Verhinderung eines endgültigen Verlustes schon auszuüben, wenn die Verwendung des Grundstücks im Zuge der Planung zu irgendeinem Zeitpunkt auch nur in Betracht kommen könne. Die Wirkungen der Erklärung zum Aufbaugesbiet sollten vielmehr bis zur Feststellung des Durchführungsplans nach Maßgabe der Festsetzung dieses Zeitpunkts durch die Gemeinden in Kraft bleiben. Die Regelung für das rechtsgeschäftlich begründete dingliche Vorkaufsrecht in § 1097 BGB stelle dagegen allein auf den Willen der Vertragsschließenden ab und ergebe daher für die Auslegung des gesetzlichen Vorkaufsrechts keinen Anhalt.

Dies schließt selbstverständlich nicht aus, das Vorkaufsrecht der Gemeinden auf den ersten Fall des Verkaufs zu beschränken, wie die Regelung im nordwürttemberg-badischen Landesteil von Baden-Württemberg erweist. Dies ist aber in Rheinland-Pfalz, wie sich aus § 14 Abs. 1 Satz 2 AufbG ergibt, nicht geschehen. Die Gesetzestechnik in dieser Vorschrift ist allerdings aus verschiedenen Gründen verwirrend. In Abs. 2 dieser Vorschrift sind sämtliche Paragraphen des dinglichen Vorkaufsrechts in Bausch und Bogen angeführt, sowohl solche, die in keiner Weise entsprechend angewendet werden können (§§ 1103, 1104), als eben auch § 1097 BGB, ein ergänzender Rechtssatz, der seinem Wesen nach zur Ergänzung von Verträgen dient, die in dem fraglichen Punkt keine, auch nicht durch Auslegung zu ermittelnde Regelung enthalten. Abgesehen davon, daß schon aus § 14 Abs. 1 Satz 2 AufbG auf das mehrmalige Vorkaufsrecht geschlossen werden muß und eine entsprechende Anwendung der bürgerlich-rechtlichen Vorschriften nur insoweit geboten ist, als sich aus § 14 Abs. 1 AufbG

nicht etwas anderes ergibt, bedeutete die entsprechende Anwendung eines ergänzenden Rechtssatzes nicht notwendig, daß von zwei Möglichkeiten die erste in Betracht kommen muß; eher müßte nach dem Charakter dieser Vorschrift hier im Wege der Auslegung des Gesetzes die andere Möglichkeit zur Ergänzung herangezogen werden, die das Aufbaugesetz nach seinem Sinn und Zweck gebietet. Verwirrend ist weiter, daß in § 14 Abs. 1 Satz 1 ein Vorkaufsrecht "nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs" normiert wird, während das gesetzliche Vorkaufsrecht in Wirklichkeit nach seiner Entstehung und seiner Wirkung wesentlich anders ist, als das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wie sich im übrigen aus § 14 AufbG ergibt.

Die Kläger haben zwar geltend gemacht, daß das Vorkaufsrecht im vorliegenden Fall auch aus anderen Gründen nicht hätte ausgeübt werden können (vgl. Schriftsatz vom 19. Januar 1960 S. 7-9, Bl. 110/112 GA), dafür jedoch keine schlüssigen Behauptungen vorgetragen.

III.

Auf die Begründung des Oberlandesgerichts, daß auch von seinem Standpunkt aus kein Schadensersatzanspruch gegeben sei, weil der Beklagten bei der Verweigerung der abverlangten Zustimmung infolge entschuldbaren Rechtsirrtums kein Verschulden zur Last falle, braucht unter

diesen Umständen ebensowenig eingegangen zu werden, wie auf die Angriffe der Revision gegen diese Begründung.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 ZPO.

Dr. Tasche Dr. Augustin Schuster

Dr. Piepenbrock Offterdinger