

10

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

ReichsheimstättenG §§ 11 Abs. 1, 15 Abs. 1;

AVO-ReichsheimstättenG § 10

- a) Bei Veräußerung der Heimstätte zu einem Preis, der den im Heimstättenvertrag festgelegten Bodenwert (zuzüglich des noch vorhandenen Werts der Aufbauten und etwaiger Verbesserungen) überschreitet, ist der Ausgeber der Heimstätte grundsätzlich auch dann zur Ausübung seines gesetzlichen Vorkaufsrechts befugt, wenn nur eine geringfügige Preisüberschreitung vorliegt.
- b) Bodenwertsteigerungen des Heimstättengrundstücks (§ 10 AusfVO) sind nur bis zur Höhe des Betrages zu berücksichtigen, den der Heimstatter zahlen müßte, wenn er selbst Käufer der von ihm veräußerten Heimstätte wäre. Der Wiederbeschaffungspreis eines anderen, nicht der Heimstättenbindung unterliegenden Grundstücks ist unmaßgeblich.

BGH, Urt. v. 21. März 1980 - V ZR 10/79 - OLG Braunschweig
LG Braunschweig

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 10/79

URTEIL

Verkündet am

21. März 1980

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt B [REDACTED], vertreten durch den Oberstadtdirektor, Rathaus, B [REDACTED]

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

die Witwe Christa-Maria von P [REDACTED] geb. S [REDACTED],
Richard-St [REDACTED]-Weg [REDACTED], W [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

20

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. März 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 7. Dezember 1978 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Braunschweig vom 21. Juni 1978 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat auch die weiteren Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte ist Eigentümerin eines am 10. August 1940 von der Rechtsvorgängerin der Klägerin als Reichsheimstätte ausgegebenen Hausgrundstücks. Durch notarielle Erklärung vom 8. September 1976 bot die Beklagte das Grundstück für 94 500 DM den Eheleuten Böttcher zum Kauf an, die ihrerseits durch notarielle Erklärung vom 16. September 1976 das Angebot annahmen. Durch Schreiben an die Beklagte vom 18. November 1976 machte die Klägerin das ge-



gesetzliche Vorkaufsrecht gemäß § 11 RHeimstG geltend, weil sie den mit den Eheleuten Bö■■■■ vereinbarten Kaufpreis für überhöht hielt und die Beklagte sich geweigert hatte, diesen Preis auf den von der Klägerin als angemessen bezeichneten Betrag von 80 000 DM herabzusetzen. Die Klägerin will aber auch ihrerseits die Übertragung des Grundstücks auf die Eheleute Bö■■■■.

Mit der Klage hat die Klägerin von der Beklagten die Auflassung des Grundstücks an die Eheleute Bö■■■■ und die Einwilligung in die entsprechende Grundbuchumschreibung verlangt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin den Klageanspruch weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, für die Klägerin habe kein triftiger Grund zur Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts (§ 11 RHeimstG) bestanden. Zweck des Vorkaufsrechts sei es, so führt das Berufungsgericht aus, spekulative Veräußerungsgeschäfte zu verhindern. Dem Eigentümer müsse aber die Möglichkeit bleiben, die Heimstätte zu einem Bodenpreis zu verkaufen,

der zum Erwerb eines gleichwertigen anderen Grundstücks erforderlich sei. Da es einen freien Markt für Heimstätten nicht gebe, komme nur die Beschaffung eines nicht als Heimstätte ausgewiesenen Grundstücks in Betracht. Infolgedessen müsse von dem Verkehrswert ausgegangen werden, den das Grundstück der Beklagten ohne die Heimstatteneigenschaft hätte. Dieser Wert betrage unter Hinzurechnung des Gebäudewerts 90 000 DM und liege damit nur um 5 % unter dem vereinbarten Kaufpreis von 94 500 DM. Eine Preisabweichung in so geringer Höhe müsse die Klägerin hinnehmen.

Die Revision hat Erfolg.

II.

Das dem Ausgeber einer Heimstätte nach § 11 Abs. 1 RHeimstG zustehende Vorkaufsrecht ist zwar nicht an besondere gesetzliche Voraussetzungen gebunden; von dem Recht darf aber nicht, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, aus sachfremden Erwägungen Gebrauch gemacht werden. Diese Vorschrift, die gemäß Art. 125 GG in Verbindung mit Art. 74 Nr. 18 GG als Bundesrecht fortgilt, zielt darauf ab, die Zweckbestimmung der Heimstätte zu wahren und diesem Zweck entgegenstehende Veräußerungsgeschäfte zu unterbinden. Dazu gehören vor allem Geschäfte mit spekulativem Einschlag (vgl. Wormit/Ehrenforth, RHeimstG 4. Aufl. Einf. I 6 c und § 11 Anm. 1).

Der Erwerb einer Heimstätte ist nicht nur mit Steuer- und Gebührenvorteilen verbunden; die Heimstätte wird zudem in der Regel zu einem verhältnismäßig niedrigen

Bodenpreis ausgegeben, um auch sozial schwächeren Bevölkerungsschichten den Erwerb eines Eigenheims zu ermöglichen. Diese persönliche Vergünstigung aber soll der Heimstätter nicht dazu ausnutzen, sich durch Weiterveräußerung einen unverdienten Gewinn zu verschaffen und dadurch die Heimstätte für den nachfolgenden Erwerber zu verteuern. In solchen Fällen greift das Vorkaufsrecht ein. Demgemäß wird der Bodenwert der Heimstätte von vornherein vertraglich festgesetzt und im Grundbuch eingetragen (§ 6 RHeimstG). Dieser Wert, zuzüglich des noch vorhandenen Bauwerts und etwaiger Verbesserungen, bestimmt nach § 15 Abs. 1 RHeimstG den Höchstbetrag, den der Vorkaufsberechtigte als Kaufpreis zu zahlen hat. Damit ist er in der Lage, Veräußerungsgeschäfte, die zu einem höheren Preis abgeschlossen werden, zu verhindern. Bodenwertsteigerungen in der Zeit nach Errichtung der Heimstätte sind gemäß § 10 Abs. 1 der AusführungsVO zum RHeimstG nur insoweit zu berücksichtigen, als sie auf einer wesentlichen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse beruhen. Hiernach ist also nicht von Bedeutung, was der Eigentümer aufgrund besonderer Umstände im Einzelfall als Kaufpreis zu erlangen vermag; es soll nur gewährleistet sein, daß er die Heimstätte nicht unter einem Preis zu veräußern braucht, den er bei gleichen Bedingungen zur Wiederbeschaffung eines gleichwertigen Heimstättengrundstücks selbst zahlen müßte (so auch BGH Urteil vom 19. März 1975, IV ZR 9/74, LM § 1376 Nr. 3 = NJW 1975, 1021 im Anschluß an Wormit/Ehrenforth aaO § 15 Anm. 1).

Im Ausgangspunkt wird dies vom Berufungsgericht auch nicht verkannt. Es meint jedoch, daß hier der Bodenwert deswegen nach dem Verkehrswert eines nicht der Heim-

stättenbindung unterliegenden Grundstücks zu bemessen sei, weil es einen "freien Markt" für Heimstätten nicht gebe und aus diesem Grunde der Beklagten nur der Ankauf eines anderen Grundstücks möglich sei. Dagegen wendet sich die Revision zu Recht.

Es kann für die Bemessung des Vorkaufspreises und die daran im Veräußerungsfalle auszurichtende Preishöhe nicht darauf ankommen, ob der Veräußerer tatsächlich in der Lage ist, von dem Betrag anderswo ein gleichwertiges Grundstück als Heimstätte zu erwerben. Eine solche Betrachtungsweise hätte zur Folge, daß nicht der Bodenwert des von dem Vorkaufsrecht betroffenen Heimstättengrundstücks, sondern der Wert eines ganz anderen Grundstücks den Preis bestimmt. Damit würde die durch § 15 RHeimstG vorgeschriebene Bemessungsgrundlage aufgegeben und dem Eigentümer gerade eine gewinnbringende Verwertung der Heimstätte ermöglicht; er wäre dann so gestellt, als ob er Eigentümer des Grundstücks ohne dessen Heimstätten-eigenschaft wäre. Maßgebend kann deshalb nur der Preis sein, den der Veräußerer zahlen müßte, wenn er die Möglichkeit hätte, unter gleicher Voraussetzung eine gleichwertige Heimstätte zu erwerben, also wenn er selbst Käufer der von ihm veräußerten Heimstätte wäre. Der Wiederbeschaffungswert ist daher lediglich ein fiktiver Bezugsmaßstab zur Ermittlung derjenigen Wertsteigerung, die im Sinne des § 10 AVO durch eine "wesentliche Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" bedingt ist (vgl. auch Wormit/Ehrenforth aaO § 15 Anm. 2 c mit Hinweis auf das Rundschreiben des Bundeswohnungsbauministers vom 28. März 1956 = BBauBl 1956, 242).

Demnach muß hier der Bodenwert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Heimstättenbindung ermittelt werden. Dann aber ergibt sich nach dem vom Landgericht eingeholten Wertschätzungsgutachten, von dessen Wertansätzen auch das Berufungsgericht ausgeht, eine Minderung des Verkehrswerts um 10 DM je qm (60 DM : 50 DM). Bei Hinzurechnung des Gebäudewerts hatte mithin das Heimstättengrundstück einen Wert, der um 10 500 DM unter dem von der Beklagten ausbedungenen Kaufpreis von 94 500 DM lag.

Dem Berufungsgericht kann aber auch nicht darin gefolgt werden, daß dem Eigentümer einer Heimstätte bei der Veräußerung ein "gewisser Bewegungsspielraum" in der Preisgestaltung zugestanden werden müsse, den der Vorkaufsberechtigte hinzunehmen habe.

Der vorkaufsberechtigte Ausgeber der Heimstätte braucht eine Veräußerung nur bis zur Höhe des Preises gegen sich gelten zu lassen, wie er nach der Bemessungsgrundlage des § 15 RHeimstG in Verbindung mit § 10 AVO objektiv festgelegt ist. Würde er willkürliche Preisabweichungen - wenn auch nur in der vom Berufungsgericht gezogenen Grenze bis zu 5 % - hinnehmen müssen, so könnte dies dazu führen, daß sich das betreffende Grundstück (aber auch alle anderen Grundstücke der Heimstätten-siedlung) bei jeder weiteren Veräußerung erneut in entsprechender Höhe verteuert. Damit würde das Vorkaufsrecht ausgehöhlt. Aus diesem Grunde ist es nicht zu beanstanden, wenn schon bei geringer Preisüberschreitung von dem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht wird. Dem steht

auch der vom Berufungsgericht angeführte Gesichtspunkt des verfassungsrechtlich garantierten Schutzes des Eigentums und der freien Persönlichkeitsentfaltung nicht entgegen. Der Erwerber einer Heimstätte übernimmt diese von vornherein mit den Beschränkungen, die ihm das Gesetz auferlegt. Der Heimstättenbindung stehen andererseits Vorteile gegenüber, nämlich die Überlassung des Hausgrundstücks zu einem niedrigen Bodenpreis sowie Steuer- und Gebührenvergünstigungen und der weitgehende Schutz vor Zwangsvollstreckungseingriffen. Diese - auch für alle späteren Erwerber geltenden - Vorteile sind ein interessengerechter Ausgleich dafür, daß der Eigentümer den Geldwert seiner Heimstätte nicht nach freiem Belieben ausnutzen darf (vgl. BVerfG Beschl. vom 16. November 1976 = MDR 1977, 289). Ihm wird daher kein Opfer abverlangt, wenn der Ausgeber der Heimstätte auf Einhaltung der im Heimstättenvertrag festgelegten Preisbemessung besteht (zu der vom Berufungsgericht für seine Ansicht angeführten, die Löschung der Heimstatteneigenschaft - § 21 RHeimstG - betreffenden Entscheidung des OVG Berlin, NJW 1975, 706, vgl. die entgegengesetzte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, NJW 1979, 1725).

Bei alledem ist es unerheblich, daß die Beklagte nur als Erbin (ihres verstorbenen Vaters) die Heimstätte erworben hatte und die Wohnung nicht für sich selbst benötigt. Dieser Umstand hat auf den Bestimmungszweck der Heimstätte und auf die Heimstättenbindung keinen Einfluß.

Entgegen der Revisionserwiderung werden die Vorkaufsberechtigung der Klägerin und der sich aus § 15 RHeimstG bei Ausübung des Rechts ergebende Höchstpreis nicht davon berührt, daß gemäß § 186 Abs. 1 Nrn. 65 und 66 BBauG frühere Vorschriften über Preisbindungen und Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr aufgehoben worden sind. Diese Rechtsänderung betrifft der Sache nach nicht die Bindung, die der Erwerber einer Heimstätte hinsichtlich des Vorkaufspreises dem Ausgeber gegenüber eingeht und die der Erhaltung des Heimstättenzwecks dient.

Unrichtig ist auch die Meinung der Revisionsbeklagten, daß die Eheleute Bö■■■■, mit denen sie den Kaufvertrag geschlossen hatte, nicht "Dritte" im Sinne des § 16 RHeimstG sein könnten. Dritter in diesem Sinne ist derjenige, den der Ausgeber der Heimstätte bei Ausübung des Vorkaufsrechts als neuen Erwerber bezeichnet und der bis dahin nicht Eigentümer der Heimstätte ist. Das trifft auf die Eheleute Bö■■■■ zu. Diesen gegenüber muß daher die Beklagte nach § 16 RHeimstG die Auflassung erklären und in die Umschreibung einwilligen.

Bei dieser Rechtslage ist entsprechend dem Revisionsantrag das Urteil des Landgerichts wiederherzustellen.
Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Räfle