

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 24/75

URTEIL

Verkündet am
18. Februar 1977
Hirth,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Clemens B[REDACTED], O[REDACTED], D[REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. den Bezirksverband O[REDACTED], O[REDACTED], B[REDACTED]straße [REDACTED],
vertreten durch Oberstadtdirektor W[REDACTED] und Direktor
C[REDACTED],

2. die Stadt O[REDACTED], vertreten durch den Oberstadt-
direktor,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Februar 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Linden

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Oldenburg vom 27. November 1974 wird
auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Dem Kläger wurden im Jahre 1952 an dem Grundstück Flur ■ Parzelle ■ 56/7⁰ (3008 qm) an der U ■ straße in O ■ für die Zeit bis zum Jahr 2012 ein Erbbaurecht und ein dingliches Vorkaufsrecht bestellt. Am 10. April 1958 kaufte die beklagte Stadtgemeinde (Beklagte zu 2) das Grundstück neben weiteren Grundstücken von dem Beklagten zu 1). Nachdem der Kläger anlässlich der Eintragung der Beklagten zu 2) als Eigentümerin im Grundbuch (September 1958) von dem Verkauf des Grundstücks erfahren und alsdann gegenüber dem Beklagten zu 1) sein Vorkaufsrecht ausgeübt hatte (November 1958), übte die Beklagte zu 2) ihrerseits im Januar 1959 das gesetzliche Vorkaufsrecht im Sinn des § 4 Nr. 2 NdsAufbauG vom 9. Mai 1949 (NdsGVBl S. 107) in der Fassung vom 17. Mai 1955 (NdsGVBl S. 195) aus.

- 3 -

Nach Ansicht des Klägers fehlen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Entstehung und für die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts; jedenfalls sei das Festhalten an dem Vorkaufsrecht ihm gegenüber rechtsmißbräuchlich. Er verlangt mit der 1973 erhobenen Klage vom Beklagten zu 1) Auflassung des seinem Vorkaufsrecht unterliegenden Grundstücks und Eintragungsbewilligung, von der Beklagten zu 2) die Zustimmung zu seiner Eintragung.

In beiden Vorinstanzen blieb die Klage erfolglos. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Klaganträge weiter. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

A.

Die Revision ist zulässig. Die von den Beklagten in der mündlichen Verhandlung erhobenen Bedenken, ob der Wert des Beschwerdegegenstandes 25.000,-- DM übersteigt, greifen nicht durch. Maßgebend für den Beschwerdewert ist der Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Einreichung der Revision. In Anlehnung an den Beschluß des Oberlandesgerichts vom 13. Mai 1974 hat der Senat diesen Wert durch Beschluß vom 18. Februar 1977 auf 90.000 DM festgesetzt.

B.

Entscheidend sind die Fragen, ob der Beklagten zu 2) in dem Zeitpunkt, in dem der Kläger sein rechtsgeschäftlich erworbenes Vorkaufsrecht ausübte, das gegenüber allen



anderen Vorkaufsrechten vorrangige gesetzliche Vorkaufsrecht im Sinn des § 4 Nr. 2 NdsAufbauG zustand und von ihr rechtswirksam ausgeübt wurde (s. unter I) und ob die Beklagte zu 2), wie die Revision in erster Linie geltend macht, aufgrund der im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung gegebenen Verhältnisse gegenüber dem Kläger nicht mehr auf ihrem 1958 erworbenen Eigentum beharren kann (s. unter II). Die beiden ersten Fragen sind zu bejahen, die letzte Frage ist zu verneinen.

I. Der Kläger hat sein Vorkaufsrecht gegenüber dem Beklagten zu 1) in bezug auf den Kaufvertrag mit der Beklagten zu 2) vom 10. April 1958 wirksam ausgeübt (§ 1098 in Verbindung mit § 505 BGB), wodurch der Kauf zwischen ihm, dem Kläger, und dem Beklagten zu 1) nach Maßgabe des Kaufvertrages vom 10. April 1958 zustande kam. Infolge der Erklärung der Beklagten zu 2), ihr nach dem Gesetz vorrangiges Vorkaufsrecht (§ 4 Nr. 2 Satz 2 NdsAufbauG) auszuüben, kam jedoch für den Fall, daß diese Ausübung wirksam ist, zwischen den beiden Beklagten ein Kaufvertrag zustande, der dem Inhalt des ursprünglichen Vertrages entspricht. Daß die Beklagte zu 2) sich durch den Abschluß des Kaufvertrages die Voraussetzung dafür schuf, nach der Ausübung des rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechts durch den Kläger ihr gesetzliches Vorkaufsrecht auszuüben, ändert daran nichts.

1. Das Berufungsgericht kommt unter Hinweis auf BGHZ 32, 225, 228 rechtsirrtumsfrei zu dem Ergebnis, daß die Erklärung nahezu des gesamten Stadtgebiets der beklagten Stadtgemeinde zum Aufbaugebiet wirksam gewesen ist, obwohl die Stadt kaum kriegszerstört war. Entscheidend ist, daß die Erklärung zum Aufbaugebiet als die notwendige Voraussetzung für die Entstehung des gesetzlichen Vorkaufsrechts im Zeitpunkt seiner Ausübung rechtswirksam

war. Es ist daher entgegen der Meinung der Revision unerheblich, daß das niedersächsische Aufbaugesetz mit Wirkung vom 29. Oktober 1960 außer Kraft getreten ist (§ 189 BBauG).

2. Zutreffend geht das Berufungsgericht weiter davon aus, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts auch nach den früheren Aufbaugesetzen durch die Wahrnehmung des Wohls der Allgemeinheit gerechtfertigt sein mußte, nicht aber fiskalischen Interessen dienen durfte (BGHZ 36, 155, 157 ff). Auch diese Voraussetzung mußte im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegen, und sie ist nach den Verhältnissen zu beurteilen, die in diesem Zeitpunkt gegeben waren. Der Senat hat in dem erwähnten Urteil BGHZ 32, 155, 158 ff darauf hingewiesen, daß auch das gesetzliche Vorkaufsrecht nach dem niedersächsischen Aufbaugesetz - im Gegensatz zu § 24 ff BBauG und anderen Aufbaugesetzen - dadurch gekennzeichnet war, daß dieses Recht schon in einem frühen Planungsstadium ausgeübt werden durfte, auch wenn in diesem Zeitpunkt der Verwendungszweck des Grundstücks noch nicht mit Sicherheit angegeben werden konnte.

Das Berufungsgericht trifft seine Feststellung, daß das Vorkaufsrecht im Interesse des öffentlichen Wohls ausgeübt worden ist, aufgrund der Festsetzungen im Flächennutzungsplan vom Jahre 1956 (Ausweisung als Industriegebiet) und der Tatsache, daß die Grundstücke im Hafenbereich der beklagten Stadtgemeinde für hafengebundene Industrie vorgesehen waren. Demnach hat das Berufungsgericht bei der Prüfung der Frage, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts wirksam war, zutreffend die Verhältnisse und die entsprechende Planung im Zeitpunkt der Ausübung des Rechts zugrunde gelegt. Seine Würdigung ist frei von Rechtsirrtum, insbesondere auch darin, daß der Erwerb eines Grundstücks im Hafengebiet der beklagten Gemeinde angesichts

der beschränkten Zahl der Hafengrundstücke der Sicherung der im einzelnen damals noch offenen Planung in einem solchen Gebiet gedient habe. Den Einwand des Klägers, er unterhalte selbst auf dem Grundstück einen Gewerbebetrieb, hat das Berufungsgericht zutreffend unter dem Gesichtspunkt als unerheblich erachtet, daß es sich bei diesem Betrieb nicht um einen hafengebundenen Betrieb handelt.

II. 1. Die Revision hebt vor allem darauf ab, daß das streitbefangene Grundstück schon deshalb nicht für ein Projekt, dessen Verwirklichung die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertige, in Betracht komme, insbesondere nicht für einen etwa ins Auge gefaßten Hafenausbau, weil das Grundstück auf jeden Fall bis zum Jahr 2012 mit dem Erbbaurecht des Klägers belastet sei. Es handele sich sonach, führt sie aus, um die Verfolgung eines bloß imaginären und noch gar nicht greifbaren Zwecks. Es liege völlig in der Zukunft, ob im Jahr 2012 noch ein Interesse der Beklagten an der Übereignung bestehe. Dementsprechend habe das Berufungsgericht selbst die Möglichkeit in Betracht gezogen, daß das Grundstück letztlich vielleicht doch nicht zur Durchführung der vorgesehenen Planung (hier des Hafenausbaus) benutzt werde (BU S. 18 2. Absatz). Unter diesen Umständen sei aber die Eigentumsübertragung "rückgängig" zu machen. So lange nicht feststehe, daß es zu der ins Auge gefaßten Planung komme, stehe - gegenüber der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts - "die Einrede der Rückübertragung im Vordergrund".

2. Auch dieser Einwand kann der Revision nicht zum Erfolg verhelfen.

a) Allein der Umstand, daß das Grundstück bis zum Jahr 2012 mit einem Erbbaurecht belastet ist, steht der

Würdigung des Berufungsgerichts, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts dem allgemeinen Wohl gedient habe, nicht entgegen. Mit Recht hebt das Berufungsgericht hervor, daß sich die Planung eines Hafengebiets auf eine längere Frist erstreckt. Zum anderen kann nicht ausgeschlossen werden, daß das Erbbaurecht schon vor dem Jahr 2012 sein Ende findet. Ein langjähriger Bestand des Erbbaurechts vermochte daher ein nach dem Aufbaugesetz im übrigen hinreichend begründetes Interesse an der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht auszuschließen.

b) Die Revision kann für die Begründung der Klagsansprüche auch nichts aus dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 12. November 1974 (NJW 1975, 37) herleiten. Das Bundesverfassungsgericht entnimmt aus Art. 14 GrundG, daß im Fall der Nichtausführung der öffentlichen Aufgabe, die durch das Unternehmen, zu dessen Gunsten enteignet worden ist, erfüllt werden soll, die Schutzfunktion dieser Eigentumsgarantie gegenüber dem staatlichen Eingriff unmittelbar Platz greift und daher dem Enteigneten ein Anspruch auf Rückübereignung des enteigneten Grundstücks zusteht.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts im Sinn des niedersächsischen Aufbaugesetzes stellt, auch unter den in diesem Gesetz weit gefaßten Voraussetzungen, keine Enteignung dar (BGHZ 32, 225, 227). Der Bundesgesetzgeber hat zwar dem in dem genannten Beschluß zur Enteignung ausgesprochenen Gedanken bei der Ausgestaltung des nur durch das Wohl der Allgemeinheit zu rechtfertigenden Vorkaufsrechts auch im Bundesbaugesetz Rechnung getragen. In diesem Gesetz wurden die Voraussetzungen, unter denen das Vorkaufsrecht durch eine Gemeinde ausgeübt werden darf, eingeschränkt (vgl. § 25 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2 bis 4) und die Veräußerungspflicht der Gemeinde binnen

einer bestimmten Frist eingeführt (§ 25 Abs. 5), insbesondere auch zugunsten des Käufers, in dessen Rechte die Gemeinde in Ausübung ihres Vorkaufsrechts eingetreten ist (§ 25 Abs. 5 Satz 3). In dem Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2221) sind weiter die Angabe des Verwendungszwecks der Gemeinde zur Pflicht gemacht (§ 24 Abs. 2, § 25) und die Voraussetzungen für die Veräußerungspflicht (§ 26) näher bestimmt worden, insbesondere gegenüber dem früheren Käufer, der in dem Fall des § 25 die Ausübung des Vorkaufsrechts mangels ausreichend bestimmbarer Verwendungszwecks nicht abwenden konnte (§ 26 Abs. 3), und zwar auch für den Fall, daß der Verwendungszweck entfallen ist (§ 26 Abs. 4).

Ob dieser Ausgestaltung des gesetzlichen Vorkaufsrechts auch in Fällen Rechnung zu tragen ist, in denen ein Grundstück durch Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem niedersächsischen Aufbaugesetz erworben worden ist, bedarf keiner abschließenden Prüfung. Denn nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Beklagte zu 2) die seinerzeit für den Hafenbereich vorgesehene Planung nicht aufgegeben. Daran ändert auch nichts die Erwägung (S. 18 BU), daß in weiterer Zukunft anstelle der Ansiedlung hafengebundener Industrie eine andere ihrerseits den Erwerb des Grundstücks im Interesse des Wohls der Allgemeinheit rechtfertigende Planung treten könnte. Entgegen der Ansicht der Revision fehlt es auch in dem von ihr aufgewiesenen Sachvortrag an substantiierten Darlegungen darüber, daß die Beklagte zu 2) die seinerzeit ins Auge gefaßte Planung nicht mehr verfolge.

III. Schließlich war die Beklagte zu 2) an der Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts nicht deshalb nach Treu und Glauben gehindert, weil sie trotz ihrer Kenntnis vom

Erbbaurecht und Vorkaufsrecht des Klägers diesen nicht auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht hingewiesen hat. Sie hat hierdurch nicht den Eindruck erweckt, sie werde ihr schon bestehendes Vorkaufsrecht in einem zukünftigen Verkaufsfall nicht ausüben.

IV. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 ZPO.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Hagen

Linden