

18

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BBauG §§ 26, 24 Abs. 2 a.F.

Zu den Voraussetzungen der Planung, unter denen das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde in Sanierungsgebieten ausgeübt werden darf (hier Modernisierungsprogramm der Stadt Hamburg nach der Senatsdrucksache VII/3176 vom 4. September 1973).

BGH, Urt. v. 2. Juni 1978 - V ZR 24/76 - OLG Hamburg
LG Hamburg

18

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 24/76

URTEIL

Verkündet am
2. Juni 1978

F r i e d e r i c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Freien und Hansestadt H [REDACTED], vertreten
durch das Bezirksamt E [REDACTED], G [REDACTED], H [REDACTED]

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Bauunternehmer Otto H [REDACTED], B [REDACTED]allee [REDACTED],
H [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

18

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juni 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Prof. Dr. Hagen und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 9. Januar 1976 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

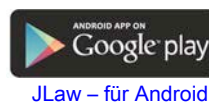
Tatbestand

Der Kläger kaufte am 14. Dezember 1973 das bebaute Grundstück S. Straße in H. Die beklagte Stadt H. erklärte mit Schreiben vom 15. Januar 1974 gegenüber den Verkäufern, sie übe das ihr gemäß § 26 BBauG zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht aus.

Das 1646 qm große Grundstück ist mit einem fünfgeschossigen, etwa 1905 errichteten Mietswohnhaus mit Toreinfahrt bebaut; an der rückwärtigen, 42 m langen Grundstücksgrenze steht ein gewerblich genutztes Gebäude. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das durch die Verordnung über Vorkaufsrechte der Freien und Hansestadt H. nach dem Bundesbaugesetz vom 18. Juli 1961 (4. DVO/BBauG, HambGVBl S. 244) als Sanierungsgebiet bezeichnet worden ist. Es wird



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



vom Baustufenplan E [REDACTED] / H [REDACTED] -West vom 15. Februar 1952 (Amtl. Anz. S. 203), erneut festgestellt durch Verordnung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), umfaßt.

Der Kläger hat die Feststellung beantragt, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts unwirksam sei. Er meint, der Beklagten stehe kein Vorkaufsrecht zu, jedenfalls ermangele die Ausübung der gesetzlichen Voraussetzungen; insbesondere sei der Erwerb nicht durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt (§ 24 Abs. 2 BBauG).

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Die Sanierung betreffe, trägt sie vor, neben der Modernisierung von Wohnungen die "Entkernung" der gewerblich genutzten Bausubstanz. Darunter sei der Abbruch des gewerblich genutzten Gebäudes an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zu verstehen. Sinn dieser Maßnahme sei es, gewerblich genutzte Gebäude aus dem Wohngebiet zu entfernen, wodurch Freiflächen, u.a. auch für Grünanlagen, Kinderspielplätze usw., gewonnen würden, um auf diese Weise zu einem "gesunden Wohnen" beizutragen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten blieb ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Zur Frage der Entstehung des Vorkaufsrechts geht das Berufungsgericht zutreffend davon aus, daß der wiederholt festgestellte Baustufenplan vom 15. Februar 1952 gemäß § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan fortgilt. Für die Begründung des Vorkaufsrechts durch Satzung im Sinn des § 26 BBauG, hier durch die 4. DVO der beklagten Stadt zum Bundesbaugesetz vom 18. Juli 1961, ist nicht erforderlich, daß sich schon aus dem als Bebauungsplan fortgeltenen Baustaffelplan die Art und Weise der Sanierung entnehmen läßt (vgl. Senatsurteil vom 7. März 1975 - V ZR 92/73, LM BBauG § 25 Nr. 1). Das Berufungsgericht kommt zu dem Ergebnis, daß an dem Kaufgrundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht im Sinn des § 26 i.V.m. § 24 BBauG entstanden ist. Diese der Revision günstige Auffassung ist rechtlich nicht zu beanstanden.

II.

1. Die Beklagte hat aber nach den weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts das Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt. Auch die Ausübung des Vorkaufsrechts im Sinn des § 26 BBauG, fährt es fort, setze voraus, daß das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertige (§ 26 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 24 Abs. 2 BBauG). Diese Voraussetzung sei jedenfalls für den Zeitpunkt der Ausübung (Januar 1974) dem Vortrag der Beklagten nicht zu entnehmen. Zwar werde für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht vorausgesetzt, daß bereits konkrete Maßnahmen im einzelnen feststehen und dem-

nächst ausgeführt werden sollen. Es müsse jedoch die Sanierung überhaupt ernsthaft und binnen einer angemessenen, der Schwierigkeit der Sanierungsaufgabe anzupassenden Frist beabsichtigt sein und der Erwerb des Grundstücks durch den Zweck dieser Sanierung gerechtfertigt erscheinen. Das Berufungsgericht prüft unter diesen Gesichtspunkten den Vortrag der Beklagten in zweiter Instanz, wonach das Sanierungsvorhaben die Modernisierung des Wohnungsbestands und die sogenannte Entkernung bezwecke, wie dies im hamburgischen Programm zur Wohnungsmodernisierung vom 4. September 1973 (Drucks. VII/3176 der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg) nebst Übersichtskarte vom August 1973) niedergelegt ist.

2. Die Revision hält die Anforderungen des Berufungsgerichts für überspannt und wendet sich dagegen, daß sich das Berufungsgericht bei seiner Beurteilung auf die nach Ansicht der Revision nicht erforderlichen, in der Berufungsinstanz dargelegten konkreten Angaben der Beklagten über die Sanierungsplanung, insbesondere auf die in der genannten Mitteilung des Senats dargelegten konkreten Modernisierungs- und Entkernungsmaßnahmen, stütze. Die Sanierungsabsicht, meint die Revision, sei schon durch die Satzung verbindlich klargestellt und der Zweck der Sanierung brauche nicht konkret festgelegt zu werden; es dürfe nur nicht aus fiskalischen Gründen "gehamstert" werden.

3. Damit verkennt die Revision die besondere Voraussetzung der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts, daß sie nämlich durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein muß. Diese Voraussetzung ist nicht für jeden Verkaufs-

fall schon ohne weiteres damit erfüllt, daß ein bestimmtes Gebiet zum Sanierungsgebiet erklärt ist. Richtig ist, daß im Zeitpunkt des Erlasses einer Satzung im Sinn des § 26 a.F. BBauG aus dem vorausgesetzten Bebauungsplan noch nicht die Art und Weise der Sanierung entnehmbar zu sein braucht (vgl. im einzelnen dazu Urteil vom 7. März 1975 unter II, 3 S. 9/10). Deshalb ist zur Wahrung der schutzwürdigen Interessen der Betroffenen die Ausübung des Vorkaufsrechts im Einzelfall an die Voraussetzung des § 24 Abs. 2 a.F. BBauG geknüpft. Hierzu ist in dem genannten Urteil vom 7. März 1975 ausgeführt, daß auch im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts in der Anfangsphase einer Sanierung der Verwendungszweck nicht in dem Maß konkretisiert werden kann, wie im Fall des § 24 Abs. 1 a.F. BBauG, dieser Zweck zu diesem Zeitpunkt vielmehr nur aus den gesamten Umständen entnommen werden könne, die die Sanierungsbedürftigkeit bestimmen (aaO unter IV, 2 S. 14), in jenem Fall als Austauschgrundstück zur Befriedigung überzähliger Grundeigentümer im Stadtkern oder zum Zweck der Verringerung der Anzahl dieser Grundeigentümer.

Das Berufungsgericht und schon das Landgericht sind zutreffend entgegen der Meinung der Revision davon ausgegangen, die Gemeinde habe darzulegen und zu beweisen, daß das Wohl der Allgemeinheit den Erwerb rechtfertigt (so schon für das Vorkaufsrecht nach den Landesaufbaugesetzen BGHZ 36, 155, 157). Da das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinden nach dem Bundesbaugesetz wie die anderen im zweiten Teil dieses Gesetzes geregelten Rechtseinrichtungen der Sicherung der Bauleitplanung dienen, hat die Gemeinde den Verwendungszweck zur Überprüfung der Voraussetzungen

für die Ausübung des Vorkaufsrechts darzulegen (vgl. zum besonderen Vorkaufsrecht jetzt § 25 Abs. 1 Satz 3 n.F. BBauG). Das Berufungsgericht hat seiner Prüfung daher zu Recht den Vortrag der Beklagten über den Stand der Planungsarbeiten im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts, wie sie in der Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft vom 4. September 1973 zum Ausdruck gebracht sind, zugrunde gelegt.

4. a) Das Berufungsgericht kommt zu dem Ergebnis, daß die beabsichtigte Modernisierung als solche den Erwerb des Grundstücks durch Ausübung des Vorkaufsrechts nicht rechtfertige, weil die Durchführung der Modernisierungsarbeiten selbst den Grundstückseigentümern überlassen bleiben solle und kein Anhaltspunkt dafür bestünde, daß der Kläger als Erwerber des Grundstücks sich im Zeitpunkt der künftigen Sanierungsaktion nicht zu den für wünschenswert gehaltenen Maßnahmen zur Modernisierung der Wohnungen bereit finden könnte. Im übrigen wäre die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht schon dadurch gerechtfertigt, daß nur ein bestimmtes Kaufgrundstück vorweg und abseits der allgemeinen Sanierungsplanung aus Anlaß eines bestimmten Kaufvertrages zu sanieren geplant würde. Der Grundstückserwerb im Weg der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts diene nur dazu, eine vor und unabhängig vom einzelnen Verkaufsfall ernsthaft geplante Sanierung, die das Kaufgrundstück mit umfasse, zu sichern und zu erleichtern. Diese Voraussetzung sei von der Beklagten nicht dargetan; insbesondere ergebe sie sich nicht aus der Senatsmitteilung vom 4. September 1973 unter dem Gesichtspunkt der Entkernung des hier streitigen Grundstücks.

b) Die dagegen erhobenen Angriffe der Revision sind nicht begründet.

aa) Das Berufungsgericht prüft anhand des hamburgischen Programms zur Wohnungsmodernisierung zuerst, ob die mit Sanierungsvorhaben des vorgesehenen Umfangs notwendig verbundenen Schwierigkeiten, insbesondere finanzieller Natur, es rechtfertigen können, die unbestimmte Frist, um die sich die Inangriffnahme der Sanierung des streitigen Viertels verzögern wird, noch als angemessen und zumutbar zu kennzeichnen sei (Hinweis auf Brügelmann/Grauvogel, BBauG § 26 Anm. 7 a aa; Knaupp/Ingenstau, BBauG 5. Aufl. § 26 Anm. 1). Es läßt aber diese Frage letztlich dahingestellt. Die dagegen erhobenen Angriffe der Revision bedürfen daher keiner Prüfung.

Unbegründet ist die Revision, soweit sie sich dagegen wendet, daß die von der Beklagten angestrebte Modernisierung von Wohnungen nicht den Erwerb des Grundstücks im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt. Mit Recht hebt das Berufungsgericht letztlich auf das Ziel des in der Mitteilung des Senats dargelegten konkreten Programms ab. Danach sollen die Grundeigentümer durch Finanzhilfe zur stärkeren Aktivität bei den ihnen obliegenden Modernisierungsaufgaben veranlaßt werden. Daneben sollen die nach der Bauordnung bestehenden bauordnungsrechtlichen und baupflegerischen Möglichkeiten gezielt angewendet werden. Diese Entscheidung über die Modernisierung von Wohnungen in einem ausgedehnten Gebiet ist nicht, wie die Revision meint, nur eine Frage der Finanzierung; sie berührt auch die Frage, ob unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der Bauleitplanung der Erwerb eines bestimmten Grundstücks im Wege der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts gerechtfertigt ist.

Daß der Kläger erst im Begriff ist, das Grundeigentum zu erwerben und die Beklagte jetzt als Eigentümerin schon eingetragen ist, spielt für die Frage, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für ihre Eintragung vorliegen, ob nämlich die notwendige Sicherung der Bauleitplanung nach dem Stand der Planungsarbeiten den Erwerb des Grundstücks im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt, keine Rolle. Zu Recht berücksichtigt das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang weiter, daß keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, der Kläger werde sich nach dem Erwerb des Grundeigentums zu den künftigen Sanierungsmaßnahmen, soweit sie Modernisierung von Wohnungen betreffen, nicht bereitfinden.

bb) Soweit die Entkernung oder Blocköffnung als Sanierungsmaßnahme zur Rechtfertigung eines Grundstückserwerbs vom Berufungsgericht unter Hinweis auf den Planungsstand nach der Senatsmitteilung vom 4. September 1973 abgelehnt worden ist, bringt die Revision vor, es genüge, daß die Beklagte im vorliegenden Einzelfall den Abbruch der gewerblichen Bausubstanz plane und dies auch unter Beweis gestellt habe, so daß nicht einmal die Frage entschieden zu werden brauche, ob Entkernungsmaßnahmen allgemein geplant sein müßten. Eine allgemeine Planung, nämlich über die Entkernung des Sanierungsgebiets, sei im übrigen schon in erster Instanz vorgetragen worden.

Auch diese Angriffe können der Revision nicht zum Erfolg verhelfen.

Das Berufungsgericht stellt zutreffend darauf ab, ob im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts seine Ausübung gerechtfertigt war, hier also der Grundstückserwerb einer bestimmten Sanierung oder ihrer Sicherung zu dienen geeignet war. Zu billigen ist auch die Ansicht, die bloße Möglichkeit, daß später auch Entkernungsmaßnahmen für das Gebiet geplant werden könnten, rechtfertige nicht schon die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts im Sinn des § 26 BBauG. Nach den ohne Verfahrensverstöß getroffenen tatrichterlichen Feststellungen fehlt ein unter Beweis gestellter Vortrag, daß in dem maßgebenden Zeitpunkt ein bestimmtes Sanierungsvorhaben ernsthaft beabsichtigt war. Der Revision ist zuzugeben, daß schon im ersten Rechtszug ausdrücklich von der Entkernung die Rede war. Die Beklagte hat jedoch nicht unter Beweis gestellt, daß eine entsprechende Planung im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts bestanden hat.

In der zweiten Instanz hat die Beklagte auf die Senatsdrucksache VII/3176 hingewiesen sowie vorgetragen, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts der Entkernung diene; sie hat weiter unter Beweis gestellt, daß die gewerbliche Bausubstanz des streitigen Grundstücks nach der Räumung und Klarstellung des Vorkaufsrechts unverzüglich abgebrochen werden solle. Auch aus diesem Vortrag ergibt sich nicht, daß im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts schon eine entsprechende Planung bestanden hat. Das Berufungsgericht verweist vielmehr zutreffend auf den Inhalt der drei Monate vor der Ausübung des Vorkaufsrechts ergangenen und in der Berufungsinstanz vorgelegten Senatsmitteilung vom 4. September 1973. Darin werde zwar zunächst festgestellt, daß die Mißstände in den Modernisierungsgebieten im allgemeinen

durch Modernisierung, unter Umständen verbunden mit weiteren eng begrenzten Maßnahmen wie Entkernung und Blocköffnungen, beseitigt werden könnten. Diese Darlegung diene jedoch nur zur Begründung der anschließenden negativen Feststellung, daß weitergehende Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes für absehbare Zeit grundsätzlich nicht mehr vorgesehen seien. Zum konkreten Programm werde alsdann ausgeführt, im Vordergrund stehe die Verbesserung des Wohnungsbestandes durch bauliche Maßnahmen in Bezug auf die Wohnungen selbst und auf die Gebäude; zugehörige städtebauliche Maßnahmen wie Entkernung oder Blocköffnungen seien zunächst nicht mit beabsichtigt und würden auch einen wesentlich größeren finanziellen Aufwand erfordern; die Durchführung umfangreicher Maßnahmen solle vielmehr späteren Überlegungen im Rahmen einer Fortschreibung dieses Programms nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten vorbehalten bleiben. Das Berufungsgericht zieht aus dieser Mitteilung ohne Rechtsverstoß den Schluß, daß jedenfalls im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts noch keine ernsthafte Planung über Entkernungsmaßnahmen in dem hier betroffenen Sanierungsgebiet vorgelegen habe.

Inwieweit unter dem Gesichtspunkt der Entkernung auch schon ohne eine nähere Planung für ein bestimmtes Sanierungsgebiet insgesamt der Zweck, die auf einem einzelnen Grundstück stehenden, gewerblich genutzten Gebäude abzubereiten, die Ausübung des besonderen gesetzlichen Vorkaufsrechts zu rechtfertigen vermag, bedarf unter diesen Umständen keiner Prüfung.

III.

Da auch im übrigen kein Rechtsversoß zum Nachteil der Beklagten festgestellt werden kann, ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Hagen

Offterdinger

Vogt

von der Mühlen