

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ReichsheimstättenG § 11

Das Vorkaufsrecht des Ausgebers nach § 11 RHeimstG erfaßt jedenfalls auch solche Verträge, durch die der Heimstatter die Voraussetzungen einer selbständigen Heimstätte erfüllende Teile seiner Heimstätte verkauft.

BGH, Urt. v. 6. Februar 1981 - V ZR 33/79 - OLG Frankfurt a.M.
LG Darmstadt

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 33/79

URTEIL

Verkündet am

6. Februar 1981

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt D[REDACTED], vertreten durch den Magistrat,
L[REDACTED]platz, D[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

1. den Schmied Georg S[REDACTED],

2. die Hausfrau Susanne S[REDACTED] geb. S[REDACTED],

beide wohnhaft B[REDACTED] Straße [REDACTED], G[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. von [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Februar 1981 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 13. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten sind Miteigentümer je zur Hälfte des im Grundbuch von D[REDACTED] Bezirk V Band 152 Blatt [REDACTED] unter laufender Nr. 4 eingetragenen Hausgrundstücks, das aus dem 365 qm großen Flurstück 83/3 (Hof- und Gebäudefläche, F[REDACTED] Straße [REDACTED]) und dem 375 qm großen Flurstück 83/4 (Bauplatz, Siebenbürgenstraße) der Flur 50 besteht. Es handelt sich um eine von der Klägerin ausgegebene Heimstätte. Der Heimstättenvermerk, der 1960 eingetragen worden war und als Entgelt für den Boden den Betrag

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung 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](#)

von 0,20 DM je qm auswies, ist 1972 gelöscht und im Januar 1976 im Wege der Grundbuchberichtigung wieder eingetragen worden. Die angeführte katastermäßige Bezeichnung des Grundstücks im Grundbuch beruht auf einem Veränderungsnachweis des Katasteramts Darmstadt vom 10. Dezember 1975.

Mit notariellem Vertrag vom 22. Dezember 1975 haben die Beklagten unter Bewilligung und Beantragung entsprechender Teilung ihres Grundstücks das Flurstück 83/4 an eine Frau M. verkauft und aufgelassen; der vereinbarte Kaufpreis von 56 000 DM entspricht einem Preis von 149,34 DM je qm. Mit Schreiben vom 27. Februar 1976 hat die Klägerin erklärt, daß sie das ihr gemäß § 11 RHeimstG zustehende Vorkaufsrecht ausübe und zur Zahlung eines Kaufpreises von 18 750 DM (50 DM je qm) bereit sei.

Die Beklagten halten ein Vorkaufsrecht der Klägerin für nicht gegeben. Hilfsweise haben sie die Anfechtung des Kaufvertrags vom 22. Dezember 1975 wegen Irrtums über die Heimstätteneigenschaft der verkauften Parzelle erklärt.

Die Klägerin hat beantragt, Zug um Zug gegen Zahlung von 18 750 DM die Beklagten zu verurteilen, den Auszug aus dem Veränderungsnachweis des Katasteramts Darmstadt vom 10. Dezember 1975 Nr. 50 Jahrgang 1975 für die Gemarkung Darmstadt Bezirk V als richtig anzuerkennen sowie in die Auflassung des Flurstücks 83/4 an die Klägerin einzuwilligen und die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch zu bewilligen.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre Anträge weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist die Klage unbegründet, weil ein Vorkaufsrecht der Klägerin nach § 11 RHeimstG nicht bestehe und die Beklagten daher zu einer Auflassung an die Klägerin nicht verpflichtet seien; dies gelte unabhängig davon, ob der Verkauf der Parzelle 83/4 als "Teilung" oder als "Abveräußerung" im Sinn des § 9 RHeimstG anzusehen sei. Das Berufungsgericht hat dazu ausgeführt:

§ 11 RHeimstG erfasse unmittelbar diejenigen Fälle, in denen die Heimstätte insgesamt veräußert werde. Das Vorkaufsrecht des Ausgebers greife allerdings auch dann ein, wenn nach durchgeführter Teilung und Bildung zweier Heimstätten eine dieser (neugebildeten) Heimstätten veräußert werde. Andererseits handle es sich unzweifelhaft nicht um eine das Vorkaufsrecht auslösende Veräußerung, wenn der typische Fall einer "Abveräußerung" gegeben sei, nämlich der Fall, daß der abveräußerte Teil im Verhältnis zum verbleibenden Teil von nur untergeordneter Bedeutung sei und seinerseits nach Größe und Beschaffenheit keine selbständige Heimstätte abgeben könne.

Im vorliegenden Fall sei nun zwar die verkaufte Parzelle mit 375 qm so groß, daß sie - jedenfalls nach der geänderten Bebauungsplanung der Klägerin und den gegenwärtigen siedlungspolitischen Zielvorstellungen - selbständiger Träger einer Heimstätte sein könne; der Anwendungsbereich des § 11 RHeimstG könne jedoch über die Fälle der Teilung und anschließenden Veräußerung hinaus nicht ausgedehnt werden auf den hier gegebenen Fall einer Veräußerung unter gleichzeitiger Teilung. Hierfür bestehe keine Rechtfertigung, da der Ausgeber keinen Anspruch auf eine Teilung habe und das Reichsheimstättengesetz ein die freie Verfügungsbefugnis über das Eigentum einschränkendes Gesetz darstelle, das eine enge Auslegung gebiete. Es könne deshalb auch auf sich beruhen, ob im vorliegenden Fall überhaupt von einer Teilung im Sinn des § 9 RHeimstG gesprochen werden könne und nicht vielmehr hierfür noch der - bei den Beklagten eindeutig fehlende - Wille erforderlich wäre, aus der Heimstätte zwei selbständige Heimstätten zu bilden.

II.

1. Hinsichtlich des auf Auflassung und Eintragungsbewilligung gerichteten Klagantrags wendet sich die Revision zu Recht dagegen, daß das Berufungsgericht ein Vorkaufsrecht der Klägerin nach § 11 RHeimstG verneint hat.

a) Der Umstand, daß im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags vom 22. Dezember 1975 der Heimstättenvermerk im Grundbuch gelöscht war, steht einem solchen Recht der Klägerin nicht entgegen. Die an die Heimstätten-eigenschaft geknüpften Rechtsfolgen einschließlich des in § 11 RHeimstG vorgesehenen Vorkaufsrechts des Ausgebers gelten nach § 7 RHeimstG zwar erst vom Zeitpunkt der Eintragung des Heimstättenvermerks an; nach einmal erfolgter Eintragung kommen sie durch eine zu Unrecht (nämlich nicht nach Maßgabe des § 21 RHeimstG) vorgenommene Löschung aber nicht in Wegfall, wie sich schon aus der in § 4 Abs. 1 Satz 1 RHeimstG vorgesehenen entsprechenden Anwendung der Vorschriften über die Belastung eines Grundstücks mit dem Recht eines Dritten ergibt.

b) Zu Recht weist nun zwar das Berufungsgericht darauf hin, daß § 11 RHeimstG nur von einem Vorkaufsrecht des Ausgebers bei Veräußerung "der Heimstätte" durch den Eigentümer spricht. Schon hierunter fällt allerdings unmittelbar auch der Fall, daß nach vorheriger Aufteilung einer Heimstätte in zwei selbständige Heimstätten eine davon veräußert wird. Daß demgegenüber der Fall einer Veräußerung eines Teiles einer (bisher einheitlichen) Heimstätte vom Gesetz nicht ausdrücklich angesprochen wird, rechtfertigt indes nicht ohne weiteres die Folgerung, in einem solchen Fall komme, wie auch immer der zu veräußernde Teil beschaffen sein möge, insbesondere also unabhängig von seiner Größe, ein Vorkaufsrecht des Ausgebers nicht in Betracht. Maßgebend für die Beurteilung dieser Frage sind Sinn und Zweck des § 11 RHeimstG, die vor allem darauf gerichtet sind, spekulative Veräußerungsgeschäfte zu unterbinden (Senatsurteil BGHZ 77, 45; Wormit/

Ehrenforth, RHeimstG 4. Aufl. Einf. I 6 c und § 11 Anm. 1); der Bindung des Eigentümers der Heimstätte daran, daß er den Geldwert seiner Heimstätte nicht nach freiem Belieben ausnützen darf, stehen als interessengerechter Ausgleich die ihm gewährten Vorteile gegenüber, nämlich die Überlassung des Grundstücks zu einem niedrigen Bodenpreis sowie Steuer- und Gebührenvergünstigungen und der weitgehende Schutz vor Zwangsvollstreckungseingriffen (BGHZ aaO). Unter Berücksichtigung dieses von § 11 RHeimstG verfolgten Zieles ist im vorliegenden Fall ein Vorkaufsrecht der Klägerin zu bejahen:

Der von den Beklagten geschlossene Kaufvertrag vom 22. Dezember 1975 bewirkt eine Teilung der Heimstätte im Sinn des § 9 RHeimstG. Das Gesetz läßt zwar eine klare Unterscheidung zwischen "Teilung der Heimstätte" und "Abveräußerung einzelner Grundstücke oder Grundstücksteile" im Sinn dieser Vorschrift vermissen; in Übereinstimmung mit dem Schrifttum ist aber davon auszugehen, daß eine Teilung im Sinn dieser Bestimmung dann vorliegt, wenn der bisherige wirtschaftliche Charakter der Heimstätte eine Veränderung erfährt, während von einer Abveräußerung dann auszugehen ist, wenn der wirtschaftliche Bestand der Heimstätte nur unwesentlich berührt wird, - um Veräußerungen handelt es sich allerdings in beiden Fällen (Wormit/Ehrenforth aaO § 9 Anm. 2 und 3; Das deutsche Bundesrecht, VH 45, Erläuterungen zum Reichsheimstättengesetz S. 15 zu § 9; Krüger/Wenzel, RHeimstG 3. Aufl. § 9 Anm. 3 und 4). Bei dem hier zur Erörterung stehenden Verkauf einer Grundstücksfläche, die knapp mehr als die Hälfte der gesamten Heimstätte ausmacht und, wie das Berufungsgericht festge-

stellt hat, ihrerseits nach Größe und Beschaffenheit eine selbständige Heimstätte bilden kann, muß von einer Veränderung des wirtschaftlichen Charakters der ursprünglichen Heimstätte und damit von einer Teilung im Sinn des § 9 RHeimstG ausgegangen werden, und zwar unabhängig davon, ob der verkaufte Teil seinerseits tatsächlich Heimstätte wird (wie bereits aus § 9 Abs. 2 RHeimstG zu entnehmen ist, ist dies nicht zwingendes Erfordernis für die Annahme einer Teilung). Zugleich aber ist jedenfalls eine derartige Teilung, bei der es um den geschlossenen Verkauf einer Grundstücksfläche geht, die geeignet ist, eine selbständige Heimstätte zu bilden, als eine das Vorkaufsrecht des Ausgebers auslösende Veräußerung im Sinn des § 11 RHeimstG anzusehen. Denn das von dieser Vorschrift verfolgte Ziel, spekulative Geschäfte mit dem als Heimstätte ausgegebenen Grund und Boden zu verhindern, hat jedenfalls auch in einem solchen Fall volle Gültigkeit (soweit im Schrifttum die Ansicht vertreten wird, daß eine "Abveräußerung" in dem dargelegten Sinn das Vorkaufsrecht nicht auslöse - Wormit/Ehrenforth aaO § 11 Anm. 3 a; Das deutsche Bundesrecht aaO S. 16 zu § 11; Krüger/Wenzel aaO § 11 Anm. 2 -, so bedarf es im vorliegenden Fall zu dieser Frage keiner Stellungnahme).

Dem von § 11 RHeimstG verfolgten Ziel wird auch nicht etwa bereits durch das in § 9 RHeimstG aufgestellte Erfordernis der Zustimmung des Ausgebers zu einer Teilung Rechnung getragen. Dem steht bereits entgegen, daß je nach den Umständen des Falles der Eigentümer die Zustimmung des Ausgebers erzwingen kann und eine Einflußnahme auf die Preisgestaltung dann ohnehin nur im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist. Im übrigen

sind unabhängig von einer solchen Fallgestaltung die Gesichtspunkte unterschiedlich, die einerseits für die Erteilung der Zustimmung nach § 9 RHeimstG, andererseits für die EntschlieÙung zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 11 RHeimstG maßgebend sind. Es kann deshalb auch nicht etwa von einem widersprüchlichen Verhalten gesprochen werden, wenn der Ausgeber nach einer erteilten Zustimmung das Vorkaufsrecht ausübt. Im übrigen wird der Eigentümer hierdurch auch keinem stärkeren Eingriff ausgesetzt als in dem Fall einer Veräußerung der ganzen Heimstätte. Denn gerade in diesem Fall greift das Vorkaufsrecht des Ausgebers ein, obwohl die Veräußerung der Heimstätte insgesamt keinen aus dem Reichsheimstättengesetz herzuleitenden Beschränkungen unterliegt, sondern im freien Belieben des Eigentümers steht. Inwiefern in diesem Zusammenhang der vom Berufungsgericht zur Begründung seiner gegenteiligen Ansicht angeführte Umstand, daß der Ausgeber keinen Anspruch auf eine Teilung habe, eine Rolle spielen soll, ist nicht ersichtlich; der von § 11 RHeimstG mit dem Vorkaufsrecht verfolgte Zweck kann immer erst dann verwirklicht werden, wenn der Eigentümer verkaufen will.

2. Das angefochtene Urteil läßt sich sonach mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten. Die Revision ist auch nicht etwa deshalb zurückzuweisen (§ 564 ZPO), weil der auf Auflassung und Eintragungsbewilligung gerichtete Klagantrag als Leistungsklage verfrüht ist, was allerdings zutrifft. Nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen ist nämlich die verkaufte Parzelle 83/4, die Gegenstand des Vorkaufsrechts ist, noch

nicht als selbständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen; dies aber wäre Voraussetzung für eine Verurteilung zur Auflassung und entsprechenden Eintragungsbe-
willigung (BGHZ 37, 233, 242). Unter den besonderen Um-
ständen des vorliegenden Falles wäre der Leistungsantrag
der Klägerin jedoch dahin auszulegen, daß er zugleich
hilfsweise den weniger weitgehenden Antrag auf Fest-
stellung der künftigen Auflassungs- und Bewilligungs-
pflicht enthält.

III.

Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben
(§ 564 ZPO); die Sache ist im Hinblick auf das weitere
Verteidigungsvorbringen der Beklagten, mit dem sich das
Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus zu Recht -
bisher nicht befaßt hat, zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.
Bei der erneuten Verhandlung wird zu berücksichtigen sein,
daß, soweit sich die Beklagten auf Anfechtung ihrer in
dem notariellen Vertrag vom 22. Dezember 1975 abgegebenen
Willenserklärungen berufen, die im vorliegenden Rechts-

streit durch Schriftsatz (hilfsweise) erklärte Anfechtung schon deshalb nicht wirksam ist, weil sie nicht gegenüber dem Partner des Vertrages abgegeben worden ist, wie dies von § 143 Abs. 1 und 2 BGB gefordert wird.

Hill

Linden

Dr. Eckstein

Hagen

Räfle