

3

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

BGB §§ 505 Abs. 2, 506

Liegen die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts vor, so wird das daraus erwachsene Gestaltungsrecht des Vorkaufsberechtigten in seinem Fortbestand nicht dadurch beeinträchtigt, daß der Käufer auf Grund eines vertraglichen Vorbehalts vom Kaufvertrage zurücktritt, bevor das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist.

BGH, Urt. v. 11. Februar 1977 - V ZR 40/75 - OLG Hamm
LG Dortmund

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 40/75

URTEIL

Verkündet am

11. Februar 1977

Hirth,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt D[REDACTED], vertreten durch den Rat der Stadt
D[REDACTED], D[REDACTED]

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Revisor Gerhard H[REDACTED],

2. dessen Ehefrau Inge H[REDACTED] geborene C[REDACTED],
beide wohnhaft in D[REDACTED]-Hö[REDACTED], Ci[REDACTED]straße,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Februar 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Prof. Dr. Hagen und Linden

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 22. Oktober 1974 aufgehoben.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund vom 9. November 1973 wird zurückgewiesen.

Auch die Kosten der Berufung und der Revision fallen den Klägern zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der am 8. Oktober 1975 verstorbene Rechtsvorgänger der Kläger (im folgenden: Kläger) war Eigentümer eines 480 qm großen Grundstücks in D-~~W~~, W-~~W~~ He~~W~~weg ~~W~~. Nach einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan soll eine Teilfläche von etwa 140 qm als Verkehrsfläche zur Verbreiterung des W-~~W~~ He~~W~~weges in Anspruch genommen werden. Durch notariellen Kaufvertrag vom



5. Januar 1973 verkaufte der Kläger das Grundstück zum Preise von 40.000 DM an eine Bauträgergesellschaft, die sich vorbehielt, bis zum 31. März 1973 vom Vertrage zurückzutreten. Das Planungsamt der Beklagten erteilte unter dem 8. Februar 1973 das Negativattest gemäß § 19 BBauG und wies den beurkundenden Notar auf das Vorkaufsrecht der Beklagten nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BBauG hin. Mit Schreiben vom 30. März 1973, das am 31. März 1973 beim Kläger einging, trat die Käuferin vom Vertrag zurück. Daraufhin verkaufte der Kläger das Grundstück mit notariellem Vertrag vom 5. April 1973 zum Preise von 60.000 DM an einen Dritten.

Dem Liegenschaftsamt der Beklagten hatte der Notar erstmalig mit Schreiben vom 19. März 1973 den Vertrag vom 5. Januar 1973 zur Kenntnis gebracht. Das Schreiben enthielt keine Mitteilung darüber, ob alle zur Wirksamkeit des Kaufvertrages notwendigen Genehmigungen vorlägen. Unter dem 3. April 1973 berichtete der Notar dem Liegenschaftsamt, daß von den erforderlichen Genehmigungen nur noch die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts fehle. Daraufhin übte die Beklagte durch Schreiben vom 12. April 1973 das Vorkaufsrecht hinsichtlich des als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Grundstücksteils aus. Dagegen lehnte sie es ab, das Vorkaufsrecht bezüglich des Kaufvertrages vom 5. April 1973 auszuüben, und bezeichnete den darin vereinbarten Kaufpreis als unangemessen hoch.

Der Kläger hat die Feststellung begehrt, daß der Beklagten aus dem notariellen Vertrag vom 5. Januar 1973 hinsichtlich des erwähnten Grundstücks kein Vorkaufsrecht zustehe. Die Beklagte ist dem Klagebegehren entgegengetreten. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Mit der - vom Berufungsgericht zugelassenen - Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag

auf Abweisung der Klage weiter. Die Rechtsnachfolger des Klägers haben den Rechtsstreit aufgenommen und beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. Von der Revision unangefochten ist das Berufungsgericht - in Übereinstimmung mit dem Landgericht - mit Recht davon ausgegangen, daß die Beklagte ihr Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BBauG fristgerecht (aaO Abs. 4) ausgeübt hat und die Beschränkung auf den als Verkehrsfläche festgesetzten Teil des verkauften Grundstücks zulässig ist (vgl. BGH, Urteile vom 10. Oktober 1969 - V ZR 155/66 - WM 1970, 91 und vom 15. Januar 1971 - V ZR 164/68 - NJW 1971, 560). Nicht zu beanstanden ist ferner die Ansicht des Berufungsgerichts, daß ein - unterstelltes - Recht des Klägers, den Kaufvertrag vom 5. Januar 1973 gegenüber der Käuferin wegen arglistiger Täuschung anzufechten, für den Bestand des Vorkaufsrechts der Beklagten ohne Bedeutung wäre, da der Kläger die Anfechtung nicht erklärt hat.

II. Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt sonach allein von der Rechtsfrage ab, ob das Vorkaufsrecht der Beklagten dadurch beseitigt worden ist, daß die Bauträgersgesellschaft als Käuferin am 30./31. März 1973 - mithin vor Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beklagte - das ihr vertraglich vorbehaltenene Rücktrittsrecht ausgeübt hat. Das Berufungsgericht hat diese Frage bejaht; der Senat vermag ihm darin nicht zu folgen.

1. Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Oberlandesgerichts, daß ein Vorkaufsberechtigter, der sein Recht geltend

macht, nicht in den Kaufvertrag zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Dritten (hier: der Bauträgergesellschaft) eintritt, sondern daß zwischen ihm und dem Vorkaufsverpflichteten ein neuer, selbständiger Vertrag zustande kommt (allgemeine Meinung, vgl. BGB-RGRK 12. Aufl. § 504 Rdn. 4). Richtig ist weiter die Ansicht des Berufungsgerichts, daß ein dem Käufer vorbehaltenes Rücktrittsrecht auch dem Vorkaufsverhältnis "anhaftet", denn mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten grundsätzlich unter den Bestimmungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat (§ 505 Abs. 2 BGB). Dies bedeutet indessen nur, daß auch der Vorkaufsberechtigte nach Maßgabe des zugunsten des Dritten vereinbarten Vorbehalts berechtigt ist, vom Vorkauf zurückzutreten. Damit ist aber nichts darüber ausgesagt, ob die Ausübung des Rücktritts durch den Käufer die Rechtsstellung des Vorkaufsberechtigten beeinträchtigt.

2. Entscheidend ist vielmehr die rechtliche Selbständigkeit des Kaufverhältnisses zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten auf der einen sowie des Vorkaufsverhältnisses zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufsverpflichteten auf der anderen Seite.

Wie die Revision mit Recht hervorhebt, knüpft das Gesetz das Entstehen des Rechts zur Ausübung des Vorkaufsrechts allein an das Zustandekommen eines rechtswirksamen Kaufvertrages (Vorkaufsfall). Dieses Recht entsteht freilich erst, wenn auch die für die Wirksamkeit des Kaufvertrages erforderlichen Genehmigungen erteilt sind; bis zu diesem Zeitpunkt können Verkäufer und Käufer den Kaufvertrag willkürlich aufheben und damit das Vorkaufsrecht gegenstandslos machen, denn der Vorkaufsberechtigte hat

kein Recht auf den Eintritt des Vorkaufsfalles (vgl. BGHZ 14, 1, 3). Liegen die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts aber - wie hier - erst einmal vor, so ist das daraus erwachsene Gestaltungsrecht in seinem rechtlichen Fortbestand grundsätzlich unabhängig von dem rechtlichen Schicksal des Kaufverhältnisses zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten.

3. Etwas anderes ergibt sich auch nicht mittelbar aus § 506 BGB. Diese Vorschrift trägt nur dem bereits erwähnten Umstand Rechnung, daß nach § 505 Abs. 2 BGB der Inhalt des Vorkaufverhältnisses den Modalitäten des Kaufvertrages angeglichen wird. Sie soll verhindern, daß auf dem Umweg über bestimmte Ausgestaltungen des Kaufvertrages Bedingungen (Nichtausübung des Vorkaufsrechts) oder Rücktrittsvorbehalte in das Vorkaufverhältnis Eingang finden, die entweder das Recht zur Ausübung des Vorkaufsrechts von vornherein nicht zur Entstehung gelangen lassen oder doch dem Verpflichteten die Möglichkeit geben, durch Erklärung des Rücktritts vom Vorkauf den Anspruch des Vorkaufsberechtigten zu beseitigen (vgl. auch Mot. II S. 346). So erklärt sich zwanglos, warum die Bestimmung davon absieht, dem Vorkaufsberechtigten auch einen Schutz vor der Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehalts zugunsten des Käufers zu gewähren. Einen solchen Schutz benötigt der Vorkaufsberechtigte eben deswegen nicht, weil ein Rücktritt des Käufers vom Kaufvertrag das Vorkaufverhältnis nicht berührt. Deswegen bedarf es auch nicht, wie das Berufungsgericht meint, einer analogen Anwendung des § 506 BGB auf ein Rücktrittsrecht, das dem Käufer (zur Vereitelung des Vorkaufsrechts) im Kaufvertrag eingeräumt wird. Insbesondere kommt es auch nicht, wie das Berufungsgericht zu meinen scheint, darauf an, welche Zielrichtung das Rücktrittsrecht des Käufers hat. Eine Unterscheidung unter diesem Gesichtspunkt würde

den Vorkaufsberechtigten mit der prozessualen Darlegungs- und Beweislast für Umstände beschweren, die außerhalb seines Bereichs liegen.

4. Nach alledem beantwortet der Senat die Rechtsfrage, deretwegen das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat, dahin, daß der Rücktritt des Käufers vom Kaufvertrag das Recht des Vorkaufsberechtigten zur Ausübung des Vorkaufsrechts nicht beseitigt (im Ergebnis ebenso: BGB-RGRK 12. Aufl. § 504 Rdn. 7; Crome, System des Deutschen Bürgerlichen Rechts, Bd. II S. 495 2 a und 2 b; Ostler in Staudinger, BGB 11. Aufl. § 504 Rdn. 10; Schurig, aaO S. 142, 143; für den Fall des Käuferücktritts auch Hastenpflug, DNotZ 1954, 13, 18; unter Berufung auf § 242 BGB ähnlich Alberty, Das Vorkaufsrecht der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften gemäß §§ 4 - 11 Reichssiedlungsgesetz, S. 106 f, 109; Schütz/Frohberg, BBauG, 3. Aufl. § 24 Bem. 4 a; einschränkend - auf Fälle des Vereitels des Vorkaufsrechts - Brügelmann/Grauvogel, BBauG, § 24 Bem. V 2 a aa; Ehrenforth, AcP 150, 420, 425; Dittmann in Staudinger, BGB 11. Aufl. Vorbem. II 3 g vor § 1094; a.A. Schrödter, BBauG, 3. Aufl. § 24 Rdn. 10; Haegele, Grundbuchrecht, 5. Aufl. Rdn. 2260 d).

- 8 -

Auf die Revision der Beklagten ist daher das Berufungsurteil aufzuheben und das landgerichtliche Urteil wieder herzustellen.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Hill	Offterdinger	von der Mühlen
Hagen	Linden	