

L

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BadWürttGemeindeO § 42 Abs. 1 Satz 2

In Baden-Württemberg wird die Gemeinde auch durch solche Rechtshandlungen des Bürgermeisters berechtigt und verpflichtet, die dieser ohne die erforderliche Beschlußfassung des Gemeinderats vorgenommen hat.

BGH, Urt. v. 20. April 1966 - V ZR 50/65 - OLG Karlsruhe
LG Mannheim

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_50/65.

URTEIL

Verkündet am

20. April 1966
Hirth, Justiz-
angestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Ehefrau Herta W [REDACTED] geb. S [REDACTED],
L [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagten und Revisions-
klägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Gemeinde S [REDACTED] Landkreis M [REDACTED],
vertreten durch den Bürgermeister,

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisions-
beklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. April 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Mattern für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
1 b Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Karlsruhe vom 30. Dezember 1964 wird auf
Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 9. September 1963 ließen der Kontrolleur Arthur H. [REDACTED], der zugleich in Vollmacht seines Bruders Hellmut H. [REDACTED] handelte, und die Klägerin einen notariellen Kaufvertrag folgenden Inhalts beurkunden: In § 1 heißt es, daß die Brüder H. [REDACTED] im Grundbuch von S. [REDACTED] Band 18 Heft 28 als Miteigentümer zu 1/2 der Grundstücke Flurstück Nr. 46 (= 4 a 41 qm Gartenland) und Nr. 46/1 (= 25 qm Gartenland) eingetragen sind und daß diese Grundstücke im Wege der Baulandumlegung voraussichtlich durch den Bauplatz Lgb.Nr. 5921 mit einer voraussichtlichen Größe von 3 a 87 qm ersetzt werden. In § 2 verkauften die Brüder H. [REDACTED] den künftigen Bauplatz Lgb.Nr. 5921 zum bereits barbezahlten Preis von 18 000 DM an die Klägerin und ließen ihn gleichzeitig an diese auf.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



Mit Rücksicht auf das der Beklagten nach dem Bundesbaugesetz (§ 24 Abs. 1) zustehende Vorkaufsrecht wurde der beurkundende Notar von den Vertragsparteien ermächtigt, der Beklagten eine Ausfertigung des Vertrags zu übersenden. Diese ging am 3. Oktober 1963 bei der Beklagten ein.

Bereits mit Schreiben vom 2. Oktober 1963 hatte der Bürgermeister der Beklagten dem Verkäufer Arthur H. [REDACTED] und abschriftlich auch der Klägerin unter Bezugnahme auf den Verkauf der Grundstücke Flurstück Nr. 46 und 46/1 mitgeteilt, daß die Beklagte von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch mache. In der Sitzung des Gemeinderats der Beklagten vom 10. Oktober 1963 wurde einstimmig beschlossen, auf das Vorkaufsrecht nicht zu verzichten. Durch Schreiben vom 18. Dezember 1963 teilte der Bürgermeister der Beklagten beiden Verkäufern H. [REDACTED] mit, daß die Beklagte sowohl an den alten Grundstücken, die in das Umlegungsverfahren gefallen seien, als auch an dem Ersatzgrundstück das Vorkaufsrecht ausübe.

Die Klägerin hat vorgetragen: Eine wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts sei nicht erfolgt, weil das Schreiben vom 2. Oktober 1963 nur an den Verkäufer Arthur H. [REDACTED] gerichtet gewesen sei und das an beide Verkäufer gerichtete Schreiben vom 18. Dezember 1963 verspätet sei. Darüber hinaus lägen die Voraussetzungen nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BBauG, worauf die Beklagte ihr Vorkaufsrecht stütze, nicht vor.

Die Klägerin hat Feststellung dahin beantragt, daß die Beklagte an den im Gewann St. [REDACTED] der Gemarkung S. [REDACTED] gelegenen Grundstücken Flurstück Nr. 46 und 46/1 ein Vorkaufsrecht nicht ausüben darf.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Sie hat vorgetragen: Sie habe ihr Vorkaufsrecht rechtzeitig ausgeübt, da ihr weder das Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts mitgeteilt, noch der Abschluß des Kaufvertrags von den Verkäufern angezeigt worden sei. Es seien auch die Voraussetzungen der Ausübung des Vorkaufsrechts erfüllt, da das öffentliche Wohl sie nötige, Tauschland in die Hand zu bekommen.

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

Mit ihrer Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Beide Vorinstanzen stimmen darin überein, daß die Monatsfrist des § 24 Abs. 4 BBauG durch die Übersendung der Vertragsausfertigung durch den Notar trotz Fehlens der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts in Lauf gesetzt worden sei, daß das Schreiben des Bürgermeisters der Beklagten vom 2. Oktober 1963 nicht schon deshalb eine unwirksame Ausübung des der Beklagten nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 BBauG zustehenden Vorkaufsrechts dargestellt habe, weil in diesem Zeitpunkt der Beklagten der Kaufvertrag noch nicht mitgeteilt und das Schreiben nur an den Verkäufer Arthur H. [REDACTED] gerichtet gewesen sei, und daß es sich bei der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung der Be-

klagen gehandelt habe. Die Frage, welche Wirkung dem Umstand beizumessen ist, daß im Zeitpunkt des Schreibens des Bürgermeisters der Beklagten vom 2. Oktober 1963 hinsichtlich der Ausübung des Vorkaufsrechts noch kein Beschluß des Gemeinderats vorlag, dieser vielmehr erst am 10. Oktober 1963 gefaßt wurde, wird dagegen von den Vorinstanzen verschieden beantwortet. Das Landgericht hält die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Schreiben des Bürgermeisters der Beklagten für unwirksam, weil in diesem Zeitpunkt noch kein entsprechender Beschluß des Gemeinderats der Beklagten vorgelegen habe, und mißt der nachträglichen Zustimmung des Gemeinderats deshalb keine Bedeutung bei, weil sie den Verkäufern nicht innerhalb der Monatsfrist des § 24 Abs. 4 BBauG bekanntgegeben worden sei. Das Berufungsgericht ist demgegenüber der Auffassung, daß der Bürgermeister der Beklagten durch die Ausübung des Vorkaufsrechts in seinem Schreiben vom 2. Oktober 1963 zwar seine Befugnisse überschritten habe, dies aber der Wirksamkeit seiner Erklärung nicht entgegenstehe, weil er die Beklagte nach außen unbeschränkt vertrete. Nach der weiteren Auffassung des Berufungsgerichts ist die Ausübung des Vorkaufsrechts auch durch das Allgemeinwohl gerechtfertigt (§ 24 Abs. 2 BBauG). Die Beklagte wolle sich dadurch, so führt das Berufungsgericht aus, für ein dringend benötigtes Schulhaus das erforderliche Bauland, und sei es auch nur im Tauschwege, beschaffen.

Die Revision rügt demgegenüber zunächst, das Schreiben des Bürgermeisters der Beklagten vom 2. Oktober 1963 stelle schon deshalb keine Ausübung des Vorkaufsrechts hinsichtlich des verkauften Grundbesitzes dar, weil in ihm die Grundstücke Flurstück Nr. 46 und 46/1 als verkauft bezeichnet worden seien,

die Brüder H. [REDACTED] in § 2 des Kaufvertrags vom 9. September 1963 aber das Grundstück Lgb.Nr. 5921 verkauft hätten. Damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Das Berufungsgericht hat, ebenso wie schon das Landgericht, dem Umstand, daß in dem Schreiben des Bürgermeisters der Beklagten vom 2. Oktober 1963 die Grundstücke Flurstück Nr. 46 und 46/1 und nicht das aus der Baulandumlegung erst hervorgehende Grundstück Lgb.Nr. 5921 genannt ist, offensichtlich deshalb keine Bedeutung beigemessen, weil es, wie aus dem Zusammenhang seiner Urteilsgründe zu entnehmen ist, das Schreiben vom 2. Oktober 1963 dahin ausgelegt hat, daß damit der Bürgermeister der Beklagten das Vorkaufsrecht an dem Grundstück ausüben wollte, das Gegenstand des Kaufvertrags vom 9. September 1963 war. Diese Auslegung entspricht um so mehr der Vorschrift des § 133 BGB, als im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags vom 9. September 1963, wie sich aus dessen § 1 ergibt, als Eigentum der Verkäufer noch die Grundstücke Flurstück Nr. 46 und 46/1 im Grundbuch eingetragen waren und die sich aus § 1 des Kaufvertrags weiter ergebende Umlegung dieser Grundstücke nicht Eigentum entzieht, sondern es lediglich den Zwecken seiner Nutzung anpaßt und damit nur eine Umformung des Grundeigentums darstellt (Forsthoff, Lehrbuch des Verwaltungsrechts 7. Aufl. 1. Band § 17 S. 296). Daß dabei in der Regel ein Teil der Umlegungsmasse nicht verteilt, sondern für Erschließungszwecke dem Erschließungsträger, bei einer Umlegung nach dem Bundesbaugesetz also der Gemeinde, überwiesen wird (vgl. § 55 BBauG), ist in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung.

Unbegründet sind auch die weiteren Rügen der Revision, die sich alle auf die Kernfrage des Rechts-

streits, nämlich den Umfang der Vertretungsmacht des Bürgermeisters der Beklagten beziehen. Insoweit ergibt sich aus der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (GBL 129) folgendes: Verwaltungsorgane der Gemeinde sind der Gemeinderat und der Bürgermeister (§ 23 Abs. 1). Der Gemeinderat ist das Hauptorgan der Gemeinde, das über alle Angelegenheiten der Gemeinde entscheidet, soweit nicht der Bürgermeister kraft Gesetzes zuständig ist (§ 24 Abs. 1). In eigener Zuständigkeit erledigt der Bürgermeister u.a. die Geschäfte der laufenden Verwaltung (§ 44 Abs. 2). Ihm obliegt weiter die Vertretung der Gemeinde (§ 42 Abs. 1 Satz 2).

Aus diesen Vorschriften ergibt sich, daß der Gemeinderat zwar das Hauptorgan der Gemeinde ist, der Bürgermeister aber die Stellung eines hiervon unabhängigen Organs besitzt. Hieraus hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum gefolgert, daß die dem Bürgermeister in § 42 Abs. 1 Satz 2 BadWürttGO übertragene Verfügungsmacht allumfassend und unbeschränkt ist, so daß die Gemeinde auch durch solche Rechtshandlungen berechtigt und verpflichtet wird, die er ohne die erforderliche Beschlußfassung des Gemeinderats vorgenommen hat (über die er also nicht im Rahmen der laufenden Verwaltung oder seiner sonstigen gesetzlichen und übertragenen Zuständigkeiten allein entscheiden konnte). Es handelt sich insoweit lediglich um eine interne Bindung des Bürgermeisters gegenüber der Gemeinde, deren Mißachtung den Bürgermeister allenfalls schadensersatzpflichtig machen und ein disziplinarrechtliches Einschreiten gegen ihn zur Folge haben kann (Kunze/Schmidt, Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, 2. Aufl. § 42 Anm. I 7 unter Bezugnahme auf die allgemeine Begründung

zum Regierungsentwurf III; Göbel, Gemeindeordnung für Baden-Württemberg 1956 § 42 Anm. 3). Diese in der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg verankerte Verfassung der Gemeinde, die in Anknüpfung an das frühere badische und württembergische Gemeinderecht dem Bürgermeister neben der Gemeindevertretung eine echte Organstellung zuweist, steht im Gegensatz zu den Gemeindeverfassungen anderer Länder, nach denen (wie z.B. in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen) die Gemeindevertretung grundsätzlich allzuständig ist (vgl. Kunze/Schmidt aaO § 23 Anm. 2 und 3; Göbel aaO § 23 Anm. 1 und 2), so daß die hierzu entwickelten Grundsätze nicht ohne weiteres auf den Geltungsbereich der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg übertragen werden können.

Aus der dem Bürgermeister der Beklagten durch § 42 Abs. 1 Satz 2 BadWürttGO übertragenen Vertretungsmacht ergibt sich somit, daß er, obwohl die Ausübung des Vorkaufsrechts bei der Beklagten nicht zu den Geschäften der laufenden Verwaltung im Sinne des § 44 Abs. 2 BadWürttGO gehört (Urteil des Senats vom 15. Juni 1960, V ZR 191/58, BGHZ 32, 375), mit seinem Schreiben vom 2. Oktober 1963 rechtswirksam das der Beklagten nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 BBauG zustehende Vorkaufsrecht ausgeübt hat und deshalb, wie das Berufungsgericht mit Recht ausführt, in dem späteren Gemeinderatsbeschluß vom 10. Oktober 1963 nur zum Ausdruck gebracht wurde, daß der Gemeinderat mit dem Vorgehen des Bürgermeisters einverstanden war und aus der Überschreitung seiner internen Vertretungsbefugnis keine Folgerung gezogen werden sollte.

Unbegründet ist der auf das Schrifttum zu § 26 BGB (Staudinger, BGB 11. Aufl. § 26 Anm. 11;

BGBRGRK 11. Aufl. § 26 Anm. 3) gestützte Vorwurf der Revision, das Berufungsgericht habe verkannt, daß eine juristische Person durch ihre Organe und gesetzlichen Vertreter nur innerhalb des diesen satzungsmäßig zugewiesenen Wirkungskreises vertreten und verpflichtet wird und daß die satzungsmäßigen Beschränkungen grundsätzlich gegenüber Dritten wirken. Die Revision übersieht, daß eine Beschränkung der Vertretungsmacht des Bürgermeisters in der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg nicht enthalten ist.

Was schließlich die auf §§ 177 ff BGB gestützten Revisionsrügen anbetrifft, so kommt es auf sie deshalb nicht an, weil nach der von dem Senat gebilligten Auffassung des Berufungsgerichts das Handeln des Bürgermeisters ein Handeln der Gemeinde war und der Bürgermeister deshalb, wie das Berufungsgericht auch ausdrücklich ausgeführt hat, nicht als Bevollmächtigter der Gemeinde aufgefaßt werden konnte, der beim Überschreiten seiner Vollmacht als Vertreter ohne Vertretungsmacht handelte.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts enthalten auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Klägerin.

Deren Revision war daher mit der Kostenfolge des
§ 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin	Dr. Piepenbrock	Rothe
Dr. Freitag	Dr. Mattern	