

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

NdsAufbauG idF v. 9. Mai 1949, GVBl 107, §§ 1, 4;
NdsGemeindeO v. 4. März 1955, GVBl 55, § 68 Abs. 2

- a) In einer durch den Krieg zerstörten Gemeinde konnten schon auf Grund der ursprünglichen Fassung des niedersächsischen Aufbaugesetzes vom 9. Mai 1949 auch unzerstörte Gebietsteile zum Aufbaubereich erklärt werden.
- b) Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nicht auf den ersten Verkaufsfall nach der Erklärung zum Aufbaubereich beschränkt.
- c) Bei einer Großstadt mit erheblichen Zerstörungen kann die Ausübung des Vorkaufsrechts entsprechend den dem Oberstadtdirektor nach § 62 NdsGO übertragenen Befugnissen zu den Geschäften der laufenden Verwaltung im Sinne des § 68 Abs. 2 NdsGO gehören (Ergänzung zu BGHZ 32, 375).

BGH, Urt. v. 25. Oktober 1961 - V ZR 61/60 - OLG Oldenburg

V ZR 61/60

Verkündet
am 25. Oktober 1961
Fieser, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1. des Rentners Bernhard S [REDACTED] in O [REDACTED],
G [REDACTED] F [REDACTED],
2. des Heilpraktikers Aloys B [REDACTED] in O [REDACTED],
M [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt O [REDACTED], vertreten durch den Verwal-
tungsausschuß,

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 25. Oktober 1961 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag und Offterdinger
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Oldenburg vom 26. Februar 1960 wird
auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Rat der Klägerin, deren Stadtgebiet durch Kriegseinwirkungen erheblich zerstört worden ist, hat durch genehmigten und veröffentlichten Beschluß vom 24. Januar 1950 das Aufbaugesamt im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Gesetzes zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden vom 9. Mai 1949 - NdsAufbG. - (NdsGVBl 1949, 107) unter anderem um das Gelände zwischen K[REDACTED]straße - D[REDACTED]straße - N[REDACTED]straße - N[REDACTED]straße und M[REDACTED]straße erweitert. Die darin belegenen Flurstücke 398/60 und 399/60 (insgesamt 877 qm) kaufte der Beklagte zu 1 am 8. Oktober 1953 um 3 508 DM. Nach Prüfung der Frage, ob das gesetzliche Vorkaufsrecht ausgeübt werden solle, teilte die Klägerin am 6. April 1954 dem Vertreter des Beklagten zu 1 mit, daß sie auf das Vorkaufsrecht verzichte. Der Beklagte zu 1 verkaufte die Grundstücke durch notariellen Kaufvertrag vom 2. April 1955 "mit allem Zubehör und allen Pflanzungen" um 4 500 DM an den Beklagten zu 2 weiter. In einer privatschriftlichen Vereinbarung verpflichtete sich der Beklagte zu 2 außerdem zur Zahlung von weiteren 3 100 DM für die Wasserleitungen, Sträucher und Bäume, das Gartenhaus, die Einzäunung und Mistbeete sowie für Steine, die der Erweiterung des Gartenhauses dienen sollten.

Am 19. Juli 1955 genehmigte die Klägerin den Vertrag nach dem Wohnsiedlungsgesetz und übte gleichzeitig in einem vom Stellvertreter des Oberstadtdirektors unterzeichneten Schreiben das Vorkaufsrecht im Sinne des § 4 Abs. 2 NdsAufbG aus. Nachdem der Beklagte zu 2 am 10. Januar 1958 als Eigentümer eingetragen worden ist, hat die Klägerin vorliegende



Klage erhoben mit den Anträgen,

1. den Beklagten zu 1 zu verurteilen, der Klägerin das Eigentum an den beiden Flurstücken zu übertragen,
2. den Beklagten zu 2 zu verurteilen, der Eintragung der Klägerin als Eigentümer der genannten Grundstücke in das Grundbuch zuzustimmen, und
3. festzustellen, daß sie nicht verpflichtet sei, an den Beklagten zu 2 für das bezeichnete Grundstück über den im notariellen Vertrag vom 2. April 1955 vereinbarten Kaufpreis von 4 500 DM hinaus weitere 3 100 DM für die auf diesem Grundstück befindlichen Anpflanzungen, Sträucher, Steine, Gartenhaus usw. zu zahlen.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. In zweiter Instanz stellten die Beklagten den Hilfsantrag, sie allenfalls Zug um Zug gegen Zahlung an den Beklagten zu 2 in Höhe von 7 600 DM zuzüglich der Notariatskosten des Notars A [REDACTED] in O [REDACTED] für die Beurkundung und Durchführung des Kaufvertrags vom 2. April 1955 sowie der vom Beklagten zu 2 gezahlten Grunderwerbssteuer zu verurteilen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zum Klagantrag Nr. 1 zurückgewiesen, die Verurteilung zum Klagantrag Nr. 2 Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrags in Höhe von 4 650 DM aufrechterhalten und zum Klagantrag Nr. 3 festgestellt, daß die Klägerin nicht verpflichtet ist, an den Beklagten zu 2 für das Grundstück außer dem im notariellen Vertrag vom 2. April 1955 vereinbarten Kaufpreis von 4 500 DM zuzüglich 150 DM weitere 3 100 DM zu zahlen.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Abweisung der Klage und den in zweiter Instanz gestellten

Hilfsantrag weiter; die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Nach den Ausführungen des Berufungsgerichts ist das Gebiet zwischen Klöntrup-, Damm-, Neuland-, Narupstraße und Möller Straße auf Grund der §§ 1 und 3 NdsAufbauG in der ursprünglichen Fassung vom 19. Mai 1949 wirksam zum Aufbaugebiet erklärt worden. Im besonderen stehe der Wirksamkeit nicht entgegen, daß dieses Gebiet nicht vom Krieg in Mitleidenschaft gezogen und das verkaufte Grundstück unbebaut gewesen sei.

2. Die Klägerin habe das ihr sonach gemäß § 4 Nr. 2 NdsAufbauG zustehende Vorkaufsrecht rechtswirksam ausgeübt.

a) Der Kaufvertrag vom 2. April 1955 sei zwar wegen unrichtiger Beurkundung des Kaufpreises unwirksam gewesen, beide Vertragspartner seien sich jedoch der Unrichtigkeit dieser Beurkundung bewußt gewesen, sie hätten das wirklich gewollte Rechtsgeschäft (Kaufpreis 7 600 DM) verdeckt, dabei aber gewußt und gebilligt, daß die Preis- und Finanzbehörden durch die zu niedrige Angabe des Preises in der Vertragsurkunde getäuscht würden und damit die unvollständige Beurkundung in der Absicht durchgeführt, die Genehmigungsbehörde über die wirkliche Höhe des Kaufpreises zu täuschen. Nach § 4 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451) i.d.F. vom 28. November 1952 (BGBl I, 792

- GrundstückspreisVO - gelte sonach das beurkundete Entgelt als vereinbart. Die Behauptung der Beklagten, der Notar habe sie darauf hingewiesen, die privatschriftliche Vereinbarung bedürfe keiner Beurkundung, die "Zubehörklausel" sei rein zufällig in den Vertrag aufgenommen worden, sei dagegen unerheblich. Treffe diese Behauptung zu, so sei den Beklagten allenfalls die Formungültigkeit des Nebengeschäfts nicht bewußt gewesen; gleichwohl hätten sie gewußt und gebilligt, daß in dem den Behörden vorzulegenden Vertrag nicht der wahre Kaufpreis für das gesamte Grundstück erwähnt gewesen sei.

Die in der privatschriftlichen Vereinbarung mitverkauften 20 000 Ziegelsteine seien zwar kein Zubehör des Grundstücks, das Entgelt für diese Steine daher kein Teil des Grundstückskaufpreises, sondern ein zusätzlicher Kaufvertrag über bewegliche Sachen. Wäre ihr Verkauf Teil des Grundstückskaufvertrags, vom Standpunkt der Parteien aus ein wesentlicher Teil dieses Kaufvertrags, so hätte auch diese Vereinbarung notarieller Beurkundung bedurft, sein Formmangel hätte die - durch § 4 GrundstückspreisVO nicht beeinflusste - Nichtigkeit des gesamten Kaufvertrags zur Folge. Der Tatrichter schließt aus verschiedenen Umständen (Ziegelsteinverkauf im notariellen Vertrag nicht erwähnt, Aufzählung unter Grundstücksbestandteilen in der privatschriftlichen Vereinbarung, Ziegelsteine ohne Zusammenhang mit dem Grundstück), daß die Parteien den Grundstückskaufvertrag auch ohne den Vertrag über die Steine abgeschlossen hätten und ihr Verkauf keinen wesentlichen Bestandteil des Grundstückskaufvertrags darstelle.

b) Die Ausübung des Vorkaufsrechts habe im vorliegenden Fall zum Kreis der Geschäfte der laufenden Verwaltung im Sinn des § 68 Abs. 2 der Niedersächsischen Gemeindeordnung

- Nds GO - gehört; diese Erklärung falle daher nicht unter die Formvorschriften des § 68 Abs. 1 Nds GO.

c) Entgegen der Ansicht der Beklagten sei das gesetzliche Vorkaufsrecht nicht auf den ersten Verkaufsfall eines Grundstücks nach der Erklärung zum Aufbaugesamt beschränkt, erfasse vielmehr alle Verkaufsfälle eines Grundstücks während der Geltungsdauer des Gesetzes.

d) Der Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts anlässlich des Verkaufs an den Beklagten zu 1 vom 6. April 1954 hindere nicht die Ausübung auf Grund des vorliegenden Verkaufs am 19. Juli 1955.

e) Das Vorkaufsrecht dürfe zwar nur im Interesse des Gemeinwohls und nicht aus fiskalischen Beweggründen ausgeübt werden. Die Voraussetzungen einer mißbräuchlichen Ausübung in diesem Sinne hätte jedoch die Partei darzulegen und zu beweisen, die die Ausübung als mißbräuchlich bezeichne, es genüge nicht der Vortrag von Vermutungen (in der Form von Behauptungen), die Klägerin werde von dem erworbenen Grundstück in einer Weise Gebrauch machen, die dem gemeinen Wohl zuwiderlaufe.

II.

Die Revision hält die Erklärung vom 16. Februar 1950 zum Aufbaugesamt im Jahre 1950 mangels gesetzlicher Grundlagen für unwirksam, den Kaufvertrag zwischen den Parteien für nichtig, da § 4 GrundstückspreisVO nicht zum Zuge komme; zweifelhaft erscheint ihr, daß das Vorkaufsrecht nicht nur auf den ersten Verkaufsfall beschränkt sei, jedenfalls könne es nach einem Verzicht nur nach einer grundlegenden Änderung

der Planung ausgeübt werden, und sie bittet um Nachprüfung, ob seine Ausübung als Geschäft der laufenden Verwaltung anzusprechen sei.

Letztlich habe das Berufungsgericht bei der Beurteilung der Frage, ob bei der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht ein Mißbrauch vorliege, die Regeln der Darlegungs- und Beweislast verkannt, Tatsachenvortrag und Beweisangebote nicht berücksichtigt (§ 286 ZPO) und gegen materielles Recht (§§ 3 Abs. 1, 4 Nr. 3 NdsAufbauG) verstoßen.

Ihre Angriffe erweisen sich als unbegründet.

1. § 1 NdsAufbauG wurde in der ursprünglichen Fassung entgegen der Regierungsvorlage auf Verlangen der Militärregierung im Hinblick auf ihre Verordnung 137 vom 30. März 1948 (ABl BrMilReg 717) wie folgt verkündet:

"Aufbau im Sinne dieses Gesetzes sind der Wiederaufbau und die im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau bestehenden Maßnahmen zur Umgestaltung, zur Erweiterung oder zum Neuaufbau von Gemeinden oder Gemeindeteilen." Die Revision zieht daraus den Schluß, die Vorschriften über das Aufbaugesamt seien streng auf Wiederaufbaumaßnahmen beschränkt gewesen und selbst in Gemeinden, die Kriegszerstörungen aufgewiesen hätten, jedenfalls nicht auf Stadtteile anwendbar, die unzerstört geblieben seien.

Der Revision ist zuzugeben, daß die Erstfassung die Anwendung der genannten Vorschriften in Gemeinden, die vom Krieg gar nicht betroffen waren, ausschloß. Ein solcher Fall lag dem von der Revision zitierten Urteil des OLG Celle (NdsRPfl 1959, 224), gegenüber der Revision bestätigt durch Urteil des erkennenden Senats vom 15. Juni 1960 (BGHZ 32, 383) zugrunde. Innerhalb zerstörter Gemeinden konnte und

brauchte jedoch nicht zwischen zerstörten und unzerstörten Gebietsteilen unterschieden werden, da eine Stadtplanung das ganze Gemeindegebiet umfassen muß, wenn sie nicht Stückwerk bleiben soll. Planung in unzerstörten Gebiets- teilen sind Maßnahmen, die mit dem Wiederaufbau der Gemeinden im Zusammenhang stehen. Die Klägerin war daher jedenfalls unter dem Gesichtspunkt des örtlichen Umfangs der Zerstörungen in der Ausdehnung des Aufbaugesbietes auf das vorliegende Gelände nicht gehindert. Daß etwa gegen § 4 der 1. Durchführungs- verordnung verstoßen worden wäre, wonach das Aufbaugesbiet auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu beschränken ist (vgl. dazu BGHZ 32, 225), ist nicht ersichtlich. Die formellen Voraussetzungen der Erklärung zum Aufbaugesbiet (§ 3 Nds AufbauG) sind erfüllt. Der Klägerin steht sonach an dem um- strittenen Grundstück ein Vorkaufsrecht zu. Die Aufhebung des Niedersächsischen Aufbaugesetzes durch das Bundesbau- gesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl I, 341) mit Wirkung vom 29. Oktober 1960 (§ 186 Nr. 1 in Verbindung mit § 189 Abs. 1) ist für die Rechtslage, wie sie durch die Ausübung des Vor- kaufsrechts am 19. Juli 1955 geschaffen worden ist, ohne Bedeutung.

2. Mit dem Berufungsgericht ist auch davon auszugehen, daß während der Gültigkeit des Aufbaugesetzes jeder Kauf- vertrag über ein Grundstück innerhalb des Aufbaugesbiets ungeachtet der Zahl der Kaufverträge über dieses Grundstück das Recht zum Vorkauf der Gemeinde auslöst. Das Gesetz ent- hält darüber keine Bestimmungen. Da das Vorkaufsrecht kraft Gesetzes entsteht, hat das Berufungsgericht diese Frage zu- treffend nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes beantwortet. Das Vorkaufsrecht soll die Gemeinden instandsetzen, Grund und Boden zu erwerben, um ihre städtebaulichen Aufgaben zu er- füllen. Eine den jeweiligen Verhältnissen angepaßte Boden- politik darf die Gemeinde nicht dazu zwingen, das Vorkaufs-

recht allein zur Verhinderung seines endgültigen Verlustes schon ausüben zu müssen, wenn die Verwendung des Grundstücks im Zuge der Planung zu irgend einem Zeitpunkt auch nur in Betracht kommen kann. Die Wirkungen der Erklärung zum Aufbaugebiet sollen vielmehr bis zur Durchführung des Durchführungsplanes nach Maßgabe der Festsetzung dieses Zeitpunkts durch die Gemeinden in Kraft bleiben (§ 12 Abs. 2 NdsAufbauG). Die Regelung für das rechtsgeschäftlich bestellte dingliche Vorkaufsrecht in § 1097 BGB hebt allein auf den Willen der Vertragsschließenden ab und ergibt daher für die Auslegung des gesetzlichen Vorkaufsrechts keinen Anhalt. Diese Vorschrift findet auch nach dem Niedersächsischen Aufbaugesetz (§ 4 Nr. 2) ebensowenig wie nach dem Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 - RGBL 1429 - (§ 8 Abs. 1) und dem Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (§ 24 Abs. 4) eine entsprechende Anwendung. Eine solche ist nur in § 14 Abs. 2 RhPfAufbauG vom 1. August 1949 (GVBl S. 317) angeordnet. Gestützt auf diese Vorschrift erachtet das Oberlandesgericht Koblenz das Vorkaufsrecht auf den ersten Verkaufsfall nach der Erklärung zum Aufbaugebiet beschränkt (Urteil vom 15. Januar 1959 5 U 517/58).

Aus demselben Grund kann der Umstand, daß die Gemeinde nach einem Verkaufsfall von der Ausübung abgesehen hat, weder unter privatrechtlichen noch öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten einen Anlaß für die Meinung abgeben, sie werde bei weiteren Kaufverträgen über das Grundstück in der nächsten Zeit oder gar für alle Zukunft von der Ausübung des Vorkaufsrechts absehen. Es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern dieser Umstand zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer des Grundstücks besondere Rechtsbeziehungen geschaffen haben soll, die unter dem Grundsatz des § 242 BGB stehen. Da die Klägerin auf das Vorkaufsrecht weder in einem Erlaßvertrag (vgl. BGH DNotZ 1957, 306 = WM 1957, 554) noch in

einer bindenden öffentlich-rechtlichen Erklärung verzichtet, sondern nur in einem bestimmten Fall von seiner Ausübung abgesehen hat, entfallen alle Folgerungen, die die Revision an einen Verzicht knüpft.

3. Die Revision wendet sich weiter gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, die Ausübung des Vorkaufsrechts gehöre zu den Geschäften der laufenden Verwaltung im Sinne des § 68 Abs. 2 NdsGO und die Entscheidung über seine Ausübung sei gemäß § 62 Abs. 1 NdsGO durch § 16 Abs. 2 A der Hauptsatzung dem Stadtdirektor übertragen; die Ausübung des Vorkaufsrechts sei nämlich kein Geschäft von nur unerheblicher Bedeutung. Auch darin kann der Revision nicht beigetreten werden. Bei einer Großstadtgemeinde mit erheblichen Zerstörungen kann (anders als bei kleineren und mittleren Gemeinden, BGHZ 32, 375, 378) die Ausübung des Vorkaufsrechts zu den Geschäften der laufenden Verwaltung gehören. Der Tatrichter hat dies im einzelnen begründet. Im übrigen setzt § 68 Abs. 2 NdsGO ebensowenig wie § 18 Abs. 4 der Gemeindegemeinschaft der Klägerin Geschäfte von unerheblicher Bedeutung voraus, als vielmehr Geschäfte, die wirtschaftlich (geldlich) für die Gemeinde nicht von erheblicher Bedeutung sind. Darunter können für die Klägerin Grundstücksgeschäfte mit nicht höherem Kaufpreis als 5 000 DM fallen, wie ein Vergleich mit § 16 Abs. 2 A der Gemeindegemeinschaft (Umschreibung des nach § 62 NdsGO dem Oberstadtdirektor übertragenen Geschäftskreis) zeigt.

4. Auch die Einwendungen der Revision gegen die Anwendung des § 4 GrundstückspreisVO sind unbegründet. Sie verweist auf die Unterscheidung im Kommentar von Palandt zum BGB 20. Aufl. § 313 Anm. 8 c und d. Dort wird in Anmerkung 8 c auf die Rechtsprechung zur rechtlichen Abhängigkeit des Grundstückskaufvertrags von einer anderen vertraglichen

Vereinbarung ("zusammengesetzte Verträge") hingewiesen. In solchen Fällen verlangt auch die zusätzliche Vereinbarung eine notarielle Beurkundung; ist sie nur privatschriftlich vereinbart, so ist sie nichtig, die Gültigkeit des Grundstückskaufvertrags ist alsdann nach § 139 BGB zu beurteilen. In der Anmerkung 8 d wird dagegen der Fall der bewußten unrichtigen Beurkundung, wie z.B. der unrichtigen Beurkundung des Kaufpreises erörtert. Das Berufungsgericht hat diese Unterscheidung jedoch entgegen der Ansicht der Revision nicht verkannt, sondern eben im Hinblick auf die dargelegte Rechtsprechung zum zusammengesetzten Vertrag festgestellt, daß der Verkauf der Ziegelsteine für die Beklagten kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücksgeschäfts gewesen sei und die Beklagten auch ohne die Abrede über die Ziegel den Kaufvertrag abgeschlossen hätten, daß also das Grundstücksgeschäft nicht in Abhängigkeit von einer weiteren Vereinbarung gestanden habe.

Die Revision meint weiter, diese Feststellung sei willkürlich. Sie übersieht jedoch dabei, daß das Oberlandesgericht sie im einzelnen begründet hat (kein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen dem Erwerb des Grundstücks und der Steine, keine Erwähnung des Erwerbs der Steine im beurkundeten Vortrag), so daß von einer willkürlichen Feststellung des Tatrichters nicht gesprochen werden kann. Das Berufungsgericht ist sonach von zutreffenden rechtlichen Voraussetzungen ausgegangen und hat sich bei der Feststellung der rechtserheblichen Tatsachen im Rahmen der tatrichterlichen Würdigung gehalten.

Die Revision vermißt in diesem Zusammenhang schließlich die Berücksichtigung des Vortrags der Beklagten, nach ihrer Vorstellung seien sämtliche im privatschriftlichen Vertrag enthaltenen Werte als Ersatz von Verwendungen anzusehen, die

auf das Grundstück gemacht worden seien. Der Vortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 28. April 1959 S. 2 (Bl. 39 GA) bezieht sich jedoch nicht auf die Verwendungen des Verkäufers vor dem Kaufvertrag, sondern auf die Verwendungen des Beklagten zu 2 nach Abschluß des Kaufvertrags.

Weiter macht die Revision geltend, die Beklagten hätten entsprechend der Lebenserfahrung dem Notar vertraut und auf Grund dessen Belehrung, die privatschriftliche Vereinbarung bedürfe keiner Beurkundung, nicht auf den Gedanken kommen können, daß eine Aufspaltung des Grundstückskaufpreises vorliege; es fehle sonach an der Täuschungsabsicht. Demgegenüber ist die Schlußfolgerung des Tatrichters, die Beklagten hätten kraft der zu unterstellenden Belehrung allenfalls auf die Wirksamkeit des Nebengeschäfts vertraut, ebenso möglich, wie die Feststellung, dieses Vertrauen habe nicht ihre Erkenntnis darüber getrübt, daß der vorgelegte Kaufvertrag nicht den wahren Kaufpreis für das gesamte Grundstück (Grund und Boden einschließlich Zubehör) aufführe. An der Gültigkeit des § 4 GrundstückspreisVO, die die Revision ebenfalls in Zweifel zieht, hat der Senat in ständiger Rechtsprechung festgehalten. Durch § 186 Nr. 65 des Bundesbaugesetzes ist die Grundstückspreisverordnung zwar mit Wirkung vom 29. Oktober 1960 (§ 189 BBauG) aufgehoben worden; rückwirkende Kraft hat die Aufhebungsvorschrift jedoch nicht (BGH MDR 1961, 401 = DNotZ 1961, 264).

Es liegen sonach sämtliche Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Klägerin vor.

5. a) Die Revision verweist schließlich auf den Vortrag der Beklagten, dem Begehren der Klägerin ermangele das öffentliche Interesse, der Erwerb des Grundstücks ziele nur auf

Gewinn, die Ausübung des Vorkaufsrechts diene nur dem fiskalischen Interesse.

Sei das öffentliche Interesse tatbeständliche Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts, was sich aus Sinn und Zweck des § 1 NdsAufbauG ergebe, dann obliege es ohne weiteres der Klägerin, diese Voraussetzung darzulegen und zu beweisen.

Unbestritten sei, daß die Klägerin das Grundstück an eine Privatperson weiter zu verkaufen beabsichtige. Solchenfalls bestünden dieselben Zweifel am Vorliegen des öffentlichen Interesses, wie im Falle der unmittelbaren Auflassung an einen Dritten (§ 4 Nr. 2 Satz 2 NdsAufbauG). In diesem Fall obliege aber nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 29, 113) die Darlegungs- und Beweislast der Gemeinde.

Die Beklagten hätten im übrigen ausgeführt und auch Beweis dafür angetreten, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht im öffentlichen Interesse erfolgt sei. Das Berufungsgericht habe diesen Vortrag unter Verstoß gegen § 286 ZPO nicht beachtet.

b) Vorweg ist zu diesen Rügen zu bemerken, daß das Vorkaufsrecht unmittelbar eine Wirkung der Erklärung zum Aufbaugebiet ist und das Gesetz beim Selbsterwerb der Gemeinde kein weiteres Tatbestandsmerkmal aufführt (anders § 4 Abschn. 1 Nr. 2 Abs. 3 Satz 1 HambAufbauG). Daß die Ausübung zum öffentlichen Wohl erfolgt, wird zwar grundsätzlich vorausgesetzt, gehört jedoch nicht zu den Tatbestandsmerkmalen dieses Rechts. Weil die Erklärung zum Aufbaugebiet nur zu ganz bestimmten Zwecken erfolgen darf (vgl. Senats-

urteil BGHZ 30², 225, 230), setzt die Ausübung des Vorkaufsrechts voraus, daß das hierdurch geschaffene Vorkaufsrecht nicht zu anderen Zwecken, wie etwa zu einem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben oder anderen, den Gesetzeszwecken fremden Zielen benutzt wird (Senatsurteil BGHZ 29, 113). Die allgemeine Zielsetzung der Erklärung zum Aufbaugebiet schränkt das Vorkaufsrecht der Gemeinde ein. Die Voraussetzungen dieser Einschränkung hat derjenige darzulegen, der sich darauf beruft. Nichts anderes ist im Urteil des Senats vom 17. Dezember 1958 (BGHZ 29, 113, 119) ausgesprochen, wo die Ausübung zu anderen Zwecken als dem zur Erfüllung städtebaulicher Aufgaben als Rechtsmißbrauch gekennzeichnet ist.

In diesem Urteil ist allerdings ausgeführt, daß die Ausübung zugunsten eines Dritten die Offenlegung der Beweggründe durch die Gemeinde erfordere, um den Verdacht der Förderung privater Interessen dieses Dritten auszuschalten. In diesem Falle ist von der Gemeinde darzulegen, daß der unmittelbare Erwerb durch eine Privatperson dem öffentlichen Wohl im Rahmen der Ziele des Aufbaugesetzes dient. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor, und ihm ist der vorliegende Sachverhalt auch nicht gleichzustellen. Selbst wenn die Klägerin das Grundstück zum Zwecke des Tausches erwerben will, wie die Beklagten mit dem Zeugnis des Baurats M. unter Beweis gestellt haben, so kann sie gerade mit diesem Tausch die in der Planung vorgesehenen Ziele im Aufbaugebiet anstreben und ihre Durchführung erreichen; ein Erwerb zwecks solchen Grundstücks-tauschs stellt nach dem niedersächsischen Aufbaugesetz eine rechtmäßige Ausübung des Vorkaufsrechts dar.

Zu dem Sachvortrag der Beklagten über den Zweck der Ausübung des Vorkaufsrechts ist folgendes auszuführen: Die Beklagten haben in den von der Revision angeführten Schriftsätzen ausgeführt und unter Beweis gestellt, Baurat M.

habe vor dem Verwaltungsgericht eingeräumt, das Grundstück selbst werde für den Wiederaufbau nicht benötigt, es sei vielmehr als Tauschobjekt vorgesehen. Diese Erklärung kann ebenso wie die Richtigkeit ihres Inhalts unterstellt werden. Soweit die Beklagten an anderer Stelle (Bl. 28 GA) daraus die rechtliche Folgerung ziehen, ein öffentliches Interesse fehle, ist dieser Schluß verfehlt und das Angebot von Zeugenbeweis für die Richtigkeit dieser Schlußfolgerung nicht zulässig. Unwesentlich ist, ob das Grundstück selbst für eine städtische Grünanlage benötigt wird und daß es nicht in örtlicher Beziehung zu dem Betrieb der Firma K. steht, deren Umsiedlung nach den Angaben der Klägerin seit dem 6. April 1954 zu dem Durchführungsplan Nr. 27 geführt hat.

Allerdings hat sich die Klägerin im Schriftsatz vom 28. Januar 1960 (Bl. 90 GA) gegen "konkret aufgestellte Behauptungen" der Beklagten, nämlich die Behauptungen im Schriftsatz vom 27. Januar 1960 (Bl. 86 GA) gewendet. Die Revision irrt jedoch, soweit sie meint, aus diesen Behauptungen ergebe sich, daß im vorliegenden Fall kein öffentliches Interesse an der Ausübung des Vorkaufsrechts vorliege. Die Beklagten haben dort "zur Erhärtung" ihrer Behauptung, daß die Klägerin fiskalische Interessen verfolge, vorgetragen, die Klägerin umgehe bei ihren Grundstücksverkäufen die Preisstopvorschriften dadurch, daß sie die Grundstücke im Pachtverhältnis bebauen lasse und alsdann als bebaute Grundstücke verkaufe; auch habe sie sich verpflichtet, dem früheren Oberbürgermeister ein seinem Grundstück benachbartes Grundstück mittels Ausübung des Vorkaufsrechtes zu beschaffen. Überdies sind diese nachdrücklich bestrittenen Behauptungen ohne Beweisantritt geblieben. Das gleiche gilt für die Bemerkung (Schriftsatz vom 23. April 1959, Bl. 27 GA), es sei allgemein bekannt, daß die Klägerin das Aufbaugesetz mißbräuchlich benütze, indem sie bei niedrigen Kaufpreisen das Vorkaufsrecht ausübe, um die Grundstücke alsdann mit hohem Gewinn zu verkaufen.

Allein in der Tatsache, daß die Klägerin auf die Ausübung in einem Verkaufsfalle verzichtet hat, weil ihres Erachtens der Kaufpreis als überhöht anzusehen sei (Bl. 36 GA), findet diese Behauptung keine hinreichende Stütze. Das Berufungsgericht hat sonach insgesamt keinen rechtserheblichen Sachvortrag außer acht gelassen.

Da auch im übrigen kein Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten festgestellt werden kann, war die Revision als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Offterdinger