

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

RhPfaufbauG v. 1. August 1949 (GVBl 317) § 14;
Landesverordnung zur Durchführung des Landesgesetzes
über den Aufbau in den Gemeinden vom 21. März 1950
(GVBl 129) §§ 17, 20

- a) Die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts im Sinne der Landesaufbaugesetze erfolgt nicht durch Verwaltungsakt, sondern allein durch privatrechtliche Willenserklärung.
- b) Das Interesse des Gemeinwohls ist (jedenfalls nach dem rheinland-pfälzischen Aufbaugesetz) Tatbestandsvoraussetzung der Ausübung. Ob diese Voraussetzung vorliegt, ist vom ordentlichen Gericht zu prüfen.
- c) Dieses Interesse setzt nicht voraus, daß der Aufbau der Gemeinde ohne das Grundstück wesentlich erschwert oder gar unmöglich wäre.
- d) Soll das Grundstück nach den EntschlieBungen der Gemeindeorgane in bestimmter Weise zur Durchführung des Aufbaus verwendet werden, so kann unter den Nachkriegsverhältnissen in der Regel davon ausgegangen werden, daß das Grundstück in der Zukunft entsprechend diesen EntschlieBungen Verwendung finden wird.

BGH, Urt. v. 21. November 1961 - V ZR 73/60 - OLG Koblenz

V ZR 73/60

Verkündet
am 21. November 1961
Heiß, Justizassistent
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Stadt K [REDACTED], vertreten durch ihren Ober-
bürgermeister in K [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Kaufmann Helmuth W [REDACTED] in K [REDACTED],
H [REDACTED]straße [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Annemarie W [REDACTED] geb. L [REDACTED],
ebenda,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 21. November 1961 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Schuster, Dr. Freitag und Offterdinger
für Recht erkannt:

Unter Aufhebung des Urteils des 2. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Koblenz vom
26. Februar 1960 und Abänderung des Urteils
der 2. Zivilkammer des Landgerichts in Koblenz
vom 20. März 1959 werden die Beklagten auf die
Berufung der Klägerin verurteilt, in die Löschung
der auf ihren Namen im Grundbuch von K [REDACTED]
Band 49 Bl. 1 [REDACTED] in Abteilung II Nr. 2 einge-
tragenen Vormerkung einzuwilligen.

Die Kosten des Rechtsstreit fallen den
Beklagten zur Last.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

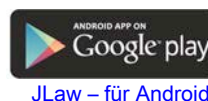
Durch Kaufvertrag vom 12. Mai 1958 kauften die Beklagten von der Erbengemeinschaft T. das Ruinengrundstück R. -straße in K. (eingetragen im Grundbuch von K. Band 49 Art. 1, Flur 8 Nr. 1231/965, 5,18 a) um 35 000 DM. Das Grundstück liegt in dem Gemeindegebiet, das durch Erlass des Ministers für Finanzen und Wiederaufbau vom 26. Oktober 1949 zum Aufbaugesamt erklärt worden war. Auf Grund einer Bewilligung im Kaufvertrag wurde am 29. Mai 1958 zugunsten der Beklagten eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

Die Klägerin hat mit Schreiben vom 17. Juli 1958 an den Notar W., der den Kaufvertrag beurkundet hat und zur Entgegennahme der erforderlichen Genehmigungen bevollmächtigt worden ist, die nach dem Wohnsiedlungsgesetz und dem Landesgesetz über den Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 1. August 1949 (GVBl 317) - AufbauG - erforderlichen Genehmigungen erteilt und im selben Schreiben das Vorkaufsrecht gemäß § 14 AufbauG ausgeübt. Die Klägerin gab den Verkäufern davon Nachricht und schloß mit diesen am 21. Juli 1958 einen Kaufvertrag über das Grundstück. Die Klägerin ist am 1. Februar 1960 als Eigentümerin eingetragen worden. Sie begehrt mit vorliegender Klage gemäß § 894 BGB von den Beklagten die Bewilligung zur Löschung ihrer Auflassungsvormerkung, da ihr Anspruch auf Übertragung des Eigentums nach Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts hinfällig geworden sei. Die Beklagten haben Klagabweisung beantragt; sie meinen, die Ausübung des Vorkaufsrechts sei nicht im öffentlichen Interesse erfolgt, es fehle daher an einem gesetzlichen Tatbestandsmerkmal für die wirksame Ausübung.

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
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klaganspruch weiter. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht erachtet das Interesse des Gemeinwohls als Wirksamkeitsvoraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts, so daß die Gemeinde grundsätzlich das besondere öffentliche Interesse dartun und beweisen müsse. Eine Vermutung für die Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts bestehe nicht. Eine solche wäre überdies durch den eigenen Vortrag der Klägerin widerlegt. Das Interesse des Gemeinwohls sei nicht schon zu bejahen, wenn die Versagung des Vorkaufsrechts die Aufbauarbeit der Gemeinde nur arbeitsmäßig oder finanziell erschwerte. Das Gesetz dürfe nicht allzu großzügig ausgelegt werden. Die das Eigentum betreffenden Einzelmaßnahmen müßten durch ein besonderes Interesse des Gemeinwohls gefordert werden, die Verwirklichung der Aufbaupläne müßte die Ausübung des Vorkaufsrechts tatsächlich erfordern; davon könne erst die Rede sein, wenn im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts bereits konkrete Durchführungspläne vorlägen. Die Klägerin könne nicht behaupten, der geplante Wiederaufbau werde ihr ohne den Erwerb des Grundstücks unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert. Wollte die Gemeinde gar - wie im vorliegenden Fall - das Grundstück in der Zukunft ("zu gegebener Zeit") im Tauschwege einem noch gar nicht bestimmten Dritten übertragen, so sei die Ausübung schon

26

deshalb nicht möglich, weil jede Grundlage fehle für die Prüfung, ob der Verkauf im öffentlichen Interesse erfolge (§ 14 Abs. 2 AufbauG in Verbindung mit § 20 Abs. 3 der Landesverordnung zur Durchführung des Landesgesetzes über den Aufbau in den Gemeinden vom 21. März 1950 (GVBl 129) -- DVO AufbauG --.

II.

Die Revision meint dagegen, die Ausübung des Vorkaufsrechts läge im öffentlichen Interesse, wenn die Gemeinde das Grundstück erwerbe, damit sie es zur Durchführung des Aufbauplans zur Verfügung habe, gleichviel zu welchem Zweck es verwendet werde; ein weiterer Nachweis sei nicht zu führen (V, IV, 2). Es gebe keine Lebenserfahrung, die der Vermutung der Rechtmäßigkeit eines Rechtsakts der Gemeinde widerspreche (II); das Gegenteil ergebe sich aus dem Urteil des Senats vom 17. Dezember 1958 (BGHZ 29, 113). Die Erklärung zum Aufbaugebiet diene der Vorbereitung und Sicherung der Planung; das Vorkaufsrecht sei im vorbereitenden Stadium der Planung gegeben, dagegen nicht mehr, wenn die Durchführungspläne vorlägen (IV, 1, VI). § 14 Abs. 2 Satz 3 AufbauG betreffe nicht den Fall, daß die Gemeinde das Grundstück selbst erwerbe, um es zur Durchführung der Neuplanung, zur Umlegung oder zum Austausch verwenden zu können (III).

Das Berufungsgericht habe seiner Auslegung zu Unrecht eine Kollision zwischen den Interessen der Gemeinde am Erwerb des Grundstücks und dem Eigentum des Bürgers zu Grunde gelegt: Die Verkäufer seien gewillt gewesen, sich von ihrem

Eigentum zu trennen, die Beklagten hätten aber keines gehabt, vielmehr nur Eigentum erwerben wollen (I).

Der Revision kann der Erfolg nicht versagt werden.

III.

1. Das den Gemeinden in den Aufbaugesetzen verliehene Vorkaufsrecht wird zwar ebenso, wie das im Rahmen bürgerlich-rechtlicher Verhältnisse kraft Gesetzes bestehende und das rechtsgeschäftlich bestellte Vorkaufsrecht durch privatrechtliche Willenserklärung ausgeübt; gleichwohl ist es im Gegensatz zu diesem der öffentlich-rechtlichen Körperschaft nicht zu privaten, eigennützigen Zwecken, als vielmehr zur Durchführung öffentlicher Aufgaben - Gewährleistung des Aufbaus und sachgemäße Bodenordnung - eingeräumt (Urteil des Senats vom 15. Juni 1960, BGHZ 32, 383, 385/6). Dementsprechend erfolgt seine Ausübung nicht im Rahmen der Privatautonomie, frei von weiteren Voraussetzungen, sondern im Rahmen öffentlicher Verwaltung und damit nur im Interesse des Gemeinwohls. Auch dies hat der Senat schon zum Ausdruck gebracht (Urteil vom 17. Dezember 1958, BGHZ 29, 113, 117/8). Diese Voraussetzung ist - darin ist dem Berufungsgericht beizutreten - eine gesetzliche Tatbestandsvoraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts, wie sich aus § 17 DVO AufbauG ergibt. Soweit in der zitierten Entscheidung vom 17. Dezember 1958 in Abweichung davon für das niedersächsische Aufbaugesetz ausgeführt ist, die bei der Ausübung des Vorkaufsrechts vorausgesetzte Wahrnehmung des Gemeinwohls sei nicht von der ausübenden Gemeinde darzutun (S. 118, 119), trifft diese Ansicht jedenfalls für Rheinland-Pfalz nicht zu. Fehlt diese Voraussetzung, so übt die Gemeinde

nicht ein ihr zustehendes Recht im Hinblick auf besondere Verhältnisse in unzulässiger Weise und damit rechtsmißbräuchlich, sondern überhaupt kein Recht aus.

2. a) Der Umstand, daß diese Tatbestandsvoraussetzung öffentlich-rechtlicher Art ist, hindert ihre Überprüfung durch das ordentliche Gericht nicht. Das Vorkaufsrecht ist den Gemeinden zwar zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben gewährt und in diesem Sinn Ausfluß öffentlicher Gewalt, seine Ausübung vollzieht sich jedoch in Formen des Privatrechts. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist kein Verwaltungsakt und hat auch nicht einen solchen zur Voraussetzung (BVerwG MDR 1958, 942 = NJW 1959, 64). Es ist insbesondere nicht aus Gründen des verfassungsrechtlichen Rechtsschutzes ein öffentlichrechtlicher Akt zu unterstellen, da dem ordentlichen Gericht auch die Prüfung obliegt, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts im Interesse des Gemeinwohls erfolgt ist. Die Ausübung stellt allein eine privatrechtsgeschäftliche Willenserklärung dar (vgl. zum Stand der Meinungen in der Literatur Ebert, NJW 1961, 1430, Schack, DVBl 1961, 232; Eppig, DNotZ 1960, 531; Zinkhahn DÖV 1960, 618; Schrödter DÖV 1959, 452).

b) Verfehlt ist der Standpunkt des Berufungsgerichts jedoch - wie der Revision einzuräumen ist - zur Frage, ob die Ausübung eines Vorkaufsrechts im Interesse des Gemeinwohls erfolgt, schon im Ansatz insoweit, als es ausführt, die Ausübung sei nur statthaft, wenn die Verwirklichung der Aufbaupläne den Erwerb dieses Grundstücks tatsächlich - im Sinne von: mit Sicherheit erweislich schon im Zeitpunkt der Ausübung - erfordere, davon aber überhaupt erst die Rede sein könne, wenn konkrete Durchführungspläne vorlägen. Die Erklärung zum Aufbaugebiet erfolgt nämlich

nur, wenn diese zur Vorbereitung des Aufbaus und zur Sicherung der Planung geboten ist (§ 12 AufbauG). Die Voraussetzung der Erklärung zum Aufbaugebiet und die übrigen Rechtseinrichtungen, die der Sicherung und Vorbereitung des Aufbaus dienen, nämlich die Genehmigungspflicht (§ 13), Bausperren (§ 15) und Verbot der Kulturartänderung (§ 16) lassen gleichermaßen eindeutig erkennen, daß im Zeitpunkt der Erklärung zum Aufbaugebiet eben noch keine Durchführungspläne vorliegen. Für die Ausübung des Vorkaufsrechts gilt nichts anderes, wenn dieses Recht auch nicht allein der Sicherung der Planung, sondern auch der Bodenbeschaffung dient und diese Aufgabe noch in einem späteren Aufbaustadium, wenn auch mit einschneidenderen Mitteln, zu lösen bleibt. Die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht in einem früheren Stadium auszuüben, kennzeichnet gerade das gesetzliche Vorkaufsrecht nach dem rheinpfälzischen, dem niedersächsischen und hamburgischen Aufbaugesetz, während nunmehr nach dem Bundesbaugesetz die das Vorkaufsrecht auslösende Satzung frühestens ergehen kann, wenn die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat (vgl. § 25 Abs. 1 Satz 1 BBauG). Folgerichtig treten, worauf die Revision zutreffend hinweist, die Wirkungen der Erklärung zum Aufbaugebiet mit der Feststellung des Bebauungsplanes außer Kraft (§ 20 Abs. 2 AufbauG). In welcher Form ein Grundstück letztlich der Durchführung des Aufbaus dient, läßt sich in diesem Stadium der Planung, in dem ein Gebiet zum Aufbaugebiet erklärt wird, der Natur der Sache nach noch nicht mit Sicherheit sagen. Das Berufungsgericht überspannt die Anforderungen, die es an die Feststellbarkeit der weiteren zukünftigen Verwendung eines im Wege des Vorkaufsrechts erworbenen Grundstücks im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts stellt.

Weiter ist aber der Gesetzeswortlaut nicht genügend beachtet; denn das Berufungsgericht meint, das Vorkaufsrecht sei nur ausübbar, wenn das Gemeinwohl den Erwerb des Grundstücks erfordere, ohne den Erwerb die Planung gar unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wäre. Das Bundesbaugesetz unterscheidet nunmehr mit Bedacht: Die Enteignung ist nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit Enteignung erfordert (§ 87 Abs. 1 BBauG), das Vorkaufsrecht darf ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 2 BBauG). In diesem Sinne ist auch § 17 DVO AufbauG zu verstehen, wonach das Vorkaufsrecht nur im Interesse des Gemeinwohls ausgeübt werden durfte; das öffentliche Interesse am Aufbau brauchte dagegen den Zugriff auf dieses Grundstück nicht zu erzwingen. Es genügte, wenn der Erwerb zum Zwecke des Aufbaus erfolgte und das öffentliche Interesse an seiner Durchführung den Erwerb des Grundstücks rechtfertigt. Hat die Gemeinde nicht entsprechende Grundstücke schon zur Verfügung, so liegt der Grundstückserwerb in aller Regel im Interesse eines sachgemäßen Aufbaus. Eine Gemeinde mit eigenem, zum Tausch einsetzbaren Grundbesitz kann die Planung sachdienlicher entwerfen und schneller durchführen als eine Gemeinde ohne solchen Besitz, weil sie den durch die Planung in ihrem Eigentum betroffenen Eigentümern gleichwertigen Ersatz in Grundstücken leisten kann. Diese Vorteile wahrzunehmen liegt im Interesse des Gemeinwohls, ein Erwerb zu diesem Zweck erfüllte daher die Voraussetzungen des § 17 DVO AufbauG. Nach der Rechtsprechung des Senats erfolgt die Ausübung daher im Interesse des Gemeinwohls nicht nur in den Fällen, in denen nach den gegebenen städtebaulichen Verhältnissen das Grundstück selbst als Baugrundstück für den Gemeinbedarf oder als öffentliche Fläche in Betracht kommt oder als Ersatz zur Entschädigung wegen anderweitiger Enteignung ausersehen ist, sondern allgemein

schon dann, wenn es zum Austausch gegen solche Grundstücke geeignet ist, die infolge der Planung mit einschneidenden Beschränkungen belegt werden sollen (vgl. das zur Veröffentlichung vorgesehene Urteil vom 25. Oktober 1961 - V ZR 61/60 - für das Gebiet des niedersächsischen Aufbaugesetzes und Urteil vom 25. Januar 1961 - V ZR 80/59, insoweit NJW 1961, 775 nicht abgedruckt, für das Gebiet des rheinlandpfälzischen Aufbaugesetzes; jetzt zur bundesrechtlichen Regelung § 25 Abs. 5 Satz 1 BBauG). Dagegen wird das Vorkaufsrecht nicht im Interesse des Gemeinwohls ausgeübt, wenn das Grundstück zum Zwecke eines wirtschaftlichen Gewinnes erworben werden soll und die Durchführung des Aufbaues nur als Vorwand dient.

Daß bei dieser weitgefaßten Voraussetzung eine große Anzahl von Grundstücken dem Zugriff der Gemeinden unterlag, beeinträchtigt die Verfassungsmäßigkeit dieser Vorschrift nicht.

Die Revision weist ferner mit Recht darauf hin, daß das I. Instanzgericht schließlich §§ 14 Abs. 2 Satz 3 und 4 AufbaUG, 20 Abs. 3 DVO AufbaUG zu Unrecht auf vorliegenden Fall angewendet hat. § 14 Abs. 2 Satz 3 und 4 AufbaUG gestattet, daß die Gemeinde das Grundstück nicht selbst erwirbt, sondern das Vorkaufsrecht zugunsten einer dritten Person ausübt, die alsdann unmittelbar die Ansprüche auf Erfüllung aus dem Kaufvertrag erwirbt. Dies ist nur zulässig, wenn der unmittelbare Erwerb des Dritten im öffentlichen Interesse liegt; Fälle solcher Art sind in § 20 Abs. 3 DVO AufbaUG erwähnt. Danach wäre die Ausübung zugunsten eines enteignungsgeschädigten Dritten entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts an sich durchaus möglich, was im vorliegenden Fall allerdings nicht vorgesehen ist. Vor allem besagt diese Vorschrift aber nichts zur Beantwortung der Frage, ob nicht d

Eigenerwerb zwecks eines späteren, im Interesse des Aufbaus gelegenen Grundstückstausches im Interesse des Gemeinwohls gelegen sein kann. Die Beklagten meinen (Revisionserwiderung III), wenn die sofortige Überführung in das Eigentum eines Dritten nur bei Bejahung des öffentlichen Interesses zulässig sei, so müsse das um so mehr der Fall sein, wenn zwar die Überführung in das Eigentum des Dritten beabsichtigt sei, diese aber erst zu einem unbestimmten Zeitpunkt an einen noch unbestimmten Dritten erfolgen solle. In diesem Fall bestehe die Gefahr einer mißbräuchlichen Ausübung in besonderem Maße. Dieser Schluß ist verfehlt. Eine Körperschaft des öffentlichen Rechts oder ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen kann unmittelbar erwerben, wenn dies wie beim Erwerb durch die Gemeinde im Interesse des Gemeinwohls liegt. Werden andere Erwerber, also in erster Linie Privatpersonen, die das Grundstück unmittelbar erwerben sollen und wollen, bezeichnet, so ist das öffentliche Interesse an dem unmittelbaren Erwerb durch diese Personen darzulegen. Hier steht, wie § 20 Abs. 3 DVO AufbauG ergibt, nicht die Durchführung des städtebaulichen Aufbaus im Vordergrund, das öffentliche Interesse liegt vielmehr in der Seßhaftmachung von bestimmten Einrichtungen und Personen in der Gemeinde. Die Möglichkeit des Erwerbs durch einen Dritten stellt sonach eine Erweiterung des Vorkaufsrechts dar, aus ihr läßt sich keine Einschränkung des öffentlichen Wohls beim unmittelbaren Gemeindeerwerb entnehmen. Das Berufungsgericht schließt daher aus § 20 Abs. 3 DVO AufbauG zu Unrecht, es sei unzulässig, nach einem Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinde im Wege des Tausches solche Privatpersonen zu entschädigen, die bei der Durchführung des Aufbaues an anderer Stelle Grundbesitz verlieren.

3. Zu prüfen bleibt, unter welchen Umständen im Hinblick auf die noch nicht verbindlich erklärten Planungs-

verhältnisse eine Verwendung des im Wege des Vorkaufs erworbenen Grundstücks gewährleistet erscheint. In Anbetracht der gerichtsbekannten außergewöhnlichen Anforderungen, die der Wieder- und Neuaufbau an die Gemeinden stellt, spricht bei allen Gemeinden, die nicht einen dem mutmaßlichen Bedarf entsprechenden Grundbesitz der beanspruchten Art schon zu Eigentum haben, von vornherein eine Wahrscheinlichkeit dafür, daß ihr Grundbesitz abgesehen vom Verwaltungsvermögen für die Durchführung der Planung und damit im Interesse des öffentlichen Wohls gebraucht wird. Das Gericht hat daher auf Grund einer Würdigung der gesamten, städtebaulichen Verhältnisse, der bisherigen Planung und der Begründung der Ausübung zu prüfen, ob im gegebenen Fall eine Verwendungsabsicht in der geschilderten Art im Interesse eines reibungslosen Aufbaues ernstlich in Frage steht, wobei es von der vorgesehenen Planung, ungeachtet der Möglichkeit zukünftiger Änderungen, die in der Natur jeder Planung liegt, als nicht seiner Prüfung unterliegend auszugehen hat. Soweit nicht besondere Umstände das Gegenteil erkennen lassen, kann an die Beweisführung hinsichtlich der zukünftigen Verwirklichung der vorgetragenen Absichten kein strenger Maßstab angelegt werden, da grundsätzlich nicht zu unterstellen ist, daß sich die der Gemeindevertretung unterworfenen Gemeindeverwaltung mit unlauteren Absichten, die ihrem Parteivortrag nicht entsprechen, für die Zukunft trägt. Dies sollte in dem Urteil des Senats vom 17. Dezember 1958 zum Ausdruck kommen. Damit besteht nicht eine Vermutung für die Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts; eine solche wurde vom Berufungsgericht mit Recht abgelehnt.

Die Möglichkeit, daß ein Grundstück gleichwohl letztlich nicht zur Durchführung der Planung benützt wird, läßt

sich bei der Vielgestaltigkeit und dem Fluß der Verhältnisse nicht mit völliger Sicherheit ausschließen; eine solche Möglichkeit allein schließt aber - in je früherem Planstadium die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt, desto weniger - den Erwerb im Interesse des Gemeinwohls nicht aus. Um diese Möglichkeit auszuschließen, hätte es einer Bestimmung bedurft, wie sie nun in § 25 Abs. V BBauG niedergelegt ist. Ebenso wenig ergibt sich in Anbetracht der Finanzlage der meisten Gemeinden ein solcher Ausschluß schon allein aus der Tatsache, daß eine Gemeinde das Vorkaufsrecht vornehmlich bei preisgünstigen Kaufverträgen ausübt. Demgegenüber kann das öffentliche Interesse an der Ausübung des Vorkaufsrechts fehlen, wenn die Bodenpolitik einer Gemeinde eine solche Anhäufung von Grund und Boden bestimmter Art erkennen läßt, daß deren gesamte Einbeziehung bei der Plandurchführung nicht mehr mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, Geschäfte spekulativer Art zu beobachten sind oder privaten Interessen Vorschub geleistet wird.

IV.

Nach dem unbestrittenen Sachvortrag sind durch Kriegseinwirkung mehr als 50 % der Innenstadt der Gemeinde total zerstört, so daß eine, den neuzeitlichen Verhältnissen angepaßte Planung erforderlich ist (vgl. Zerstörungsbilanz 1945 in der Broschüre "Aufbauplanung Innenstadt" S. 10). Das umstrittene Grundstück liegt am Rande des Geschäftszentrums (vgl. Plan zum Aufbauplan und S. 31 der genannten Broschüre). Es ist nicht behauptet, daß die Klägerin größeren verfügbaren Grundbesitz in der Innenstadt hätte oder ihr Mittel zur Verfügung stünden, um solche außerhalb ihrer öffentlichen Aufgaben unter privatwirtschaftlichen

Gesichtspunkten in Grund und Boden zu investieren. Sie trägt vor, das Grundstück zum Eintausch gegen Grundstücke verwenden zu wollen, die im ersten Bauabschnitt (Rheinstraße bis Karmeliterstraße) mit anderen Grundstücken zusammenfassend bebaut werden sollen, oder das Grundstück im zweiten Bauabschnitt (Castorviertel und Rheinzollernstraße) als Tauschobjekt benutzen zu wollen. Diese Pläne stellen unter den dargelegten Verhältnissen eine hinreichende Konkretisierung der Verwendung in dem am Schluß der Tatsacheninstanz gegebenen Planstadium dar. Allein der Umstand, daß die Durchführung des Aufbauplans noch nicht im einzelnen vorliegt oder gar schon mit seiner Ausführung begonnen ist, und aus diesem Grund eine andere Verwendung der Grundstücke nicht ganz ausgeschlossen werden kann, liegt in der Natur der Planung, ändert aber nichts an dem Bedarf von Austauschgrundstücken im Geschäftszentrum der Stadt. Es sind schließlich keine Tatsachen festgestellt oder vorgetragen, die darauf hindeuteten, daß die Klägerin das Grundstück nicht entsprechend ihren Absichten verwenden würde.

V.

In der Revisionserwiderung bitten die Beklagten um Nachprüfung, ob die Unterzeichnung des Schreibens, in dem das Vorkaufsrecht geltend gemacht wurde, durch einen Beigeordneten genügt, oder ob nicht das Vorkaufsrecht vom Rat der Stadt hätte geltend gemacht werden müssen. Nach dem Urteil des Senats vom 15. Juni 1960 (BGHZ 32, 375), auf das die Revisionserwiderung verweist, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts allerdings eine Erklärung, durch die die Gemeinde verpflichtet wird. Diese Entscheidung betrifft aber im übrigen § 68 Abs. 1 und 2 NdsGO. In Rheinland-

Pfalz vertritt der Bürgermeister die Gemeinde nach außen (§ 50 Abs. I Satz 1 RhPfGO); zur Rechtsverbindlichkeit einer Verpflichtungserklärung bedarf es der handschriftlichen Unterzeichnung durch den Bürgermeister oder seines allgemeinen Vertreters unter Beifügung der Amtsbezeichnung und des Dienstsiegels (§ 41 Abs. 2 RhPfGO). Es ist in den Tatsacheninstanzen nicht geltend gemacht worden, daß förmliche Voraussetzungen gefehlt hätten oder auf den unterzeichnenden Beigeordneten nicht die Voraussetzungen der allgemeinen Vertretung des Bürgermeisters (§ 41 Abs. 2 RhPfGO) zugetroffen hätten. Im übrigen ist im vorliegenden Fall innerhalb der Ausübungsfrist der Kaufvertrag mit dem Vorkaufsverpflichteten zustande gekommen.

VI.

Unbegründet ist letztlich der Einwand der Beklagten, die Ausübung des Vorkaufsrechts verstoße gegen Treu und Glauben, weil das Grundstück schon seit 1949 öffentlich und der Klägerin im besonderen zum Kauf angeboten gewesen sei, die Klägerin aber das Grundstück erst jetzt in Anspruch nehme, nachdem den Beklagten der Kauf um 35 000 DM gelungen sei (80 DM/qm), während die Klägerin nunmehr für benachbarte 150 DM/qm biete. Demgegenüber hat die Klägerin darauf hingewiesen, daß sie bei der angespannten Finanzlage Grundstücke erst erwerben könne, wenn sich ein Erwerb nach dem Stand der Planung befürworten lasse. Vor Fertigstellung des Aufbauplans sei dies nicht der Fall gewesen. Die Tatsache, daß sich die Klägerin selbst nicht früher um den Kauf des Grundstücks bemüht oder ein Verkaufsangebot der Veräußerer abgelehnt hat, ist nicht geeignet, einen Verzicht auf das Vorkaufsrecht oder seine Verwirkung zu begründen, und zwar

um so weniger, als der Zeitpunkt eines Grundstückserwerbs auch im Falle der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts im Ermessen der Gemeinde liegt. Ebensowenig kann ein solcher Einwand auf die - zeitlich nicht näher bestimmte - Auskunft des städtischen Planungsamts gegenüber dem das Grundstück vermittelnden Architekten gestützt werden, nach welcher gegen den Wiederaufbau des Grundstücks keine Bedenken bestünden und die Vorentwürfe sogar gebilligt worden seien; die baurechtlichen Verhältnisse, nach welchen die Frage zu entscheiden ist, ob und wie das Grundstück bebaut werden darf, hat mit der Frage, ob der Erwerb des Grundstücks aus Gründen des Wiederaufbaus angezeigt erscheint, nichts zu tun. Haben die Kläger vor Ablauf der Vorkaufsfrist Aufwendungen für die Bauplanung gemacht, so erfolgte dies auf ihr Risiko; sie können die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nicht behindern.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Dr. Tasche Dr. Augustin Schuster

Dr. Freitag Offterdinger