

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 92/73

URTEIL

Verkündet am
7. März 1975
Werner,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Architekten Baurat a.D. Erich H. [REDACTED],
 2. des Architekten Erich Karl H. [REDACTED],
 3. des Architekten Kurt H. [REDACTED],
 4. des Bauingenieurs Klaus H. [REDACTED],
 5. des Bauingenieurs Hans H. [REDACTED],
- in Gesellschaft bürgerlichen Rechts, sämtlich wohnhaft
in H. [REDACTED], S. [REDACTED] str. ●,

Kläger, Berufungskläger und
Revisionskläger,

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

g e g e n

die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das
Bezirksamt Hamburg-Mitte, Hamburg 1, K. [REDACTED] ●,

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. Dr. [REDACTED]
und Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 7. März 1975 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern,
Offterdinger, Dr. Grell und von der Mühlen
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Hanseatischen Oberlandesgerichts
zu Hamburg vom 6. April 1973 wird auf Kosten
der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger kauften als Gesellschafter bürgerlichen
Rechts am 16. März 1970 das bebaute Grundstück An der
A [REDACTED] 38 und K [REDACTED] 59 in Hamburg - St. Georg um
900 000 DM von einer Erbengemeinschaft. Die beklagte
Stadt Hamburg erklärte am 17. April 1970 gegenüber
den Verkäufern, sie übe das ihr gemäß § 26 BBauG zu-
stehende gesetzliche Vorkaufsrecht aus. Die Beklagte
wurde am 17. März 1971 als Eigentümerin des Grundstücks
im Grundbuch eingetragen.

Die Beklagte stützt ihr Vorkaufsrecht auf den
Baustufenplan für den Stadtteil St. Georg des Bezirks
Hamburg-Mitte vom 30. März 1951, aufgestellt gemäß
§ 10 der Hamburgischen Baupolizeiverordnung vom
8. Juni 1938 (HambVOBl S. 69) - BPVO - (Bekanntmachung



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

der Baubehörde im Amtlichen Anzeiger, Teil II des Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatts, 1951 S. 608). Dieser Baustufenplan wurde erneut festgestellt in der Verordnung des Senats der Beklagten über Baustufenpläne vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1955 S. 61) auf Grund der §§ 1 und 2 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBl I 104) - Bauregelungsverordnung -, des § 2 der Verordnung über die Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl I 938) i.V.m. § 20 a des Hamburgischen Gesetzes betreffend das Verhältnis der Verwaltung zur Rechtspflege i.d.F. des Gesetzes vom 20. Dezember 1954 nach Maßgabe des § 10 BPVO. Gemäß § 2 dieser Verordnung war das jeweils maßgebliche Stück der Pläne beim Staatsarchiv und je eine Ausfertigung der Pläne beim zuständigen Bezirksamt zur Einsicht für jedermann niedergelegt. Das Grundstück liegt in den Ortsteilen 113 und 114, die in der Anlage 2 zu § 2 der "Verordnung über Vorkaufsrechte der Freien und Hansestadt Hamburg nach dem Bundesbaugesetz" vom 18. Juli 1961 (4. DVO/BBauG) i.d.F. der 3. Änderungsverordnung vom 11. November 1969 (GVBl S. 220) als Sanierungsgebiet bezeichnet sind, in dem der Beklagten bei dem Kauf von bebauten Grundstücken ein Vorkaufsrecht zusteht.

Die Kläger sind der Meinung, der Beklagten habe schon mangels der Voraussetzungen des § 25 Abs. 1 Satz 1 BBauG kein Vorkaufsrecht zugestanden, jedenfalls fehlten die Voraussetzungen für seine Ausübung. Sie begehren die Feststellung, die Beklagte sei auf

Grund des vorliegenden Kaufs nicht zur Ausübung des Vorkaufsrechts berechtigt gewesen; sie beantragen weiter, die Beklagte zur Abgabe der für die Umschreibung des Eigentums erforderlichen Erklärungen und zur Herausgabe des Grundstücks Zug um Zug gegen Erstattung des von der Beklagten entrichteten Kaufpreises zu verurteilen.

Die Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgen die Kläger die Klagsansprüche weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht führt aus, das Kaufgrundstück liege im Geltungsbereich eines nach § 173 Abs. 3 BBauG als übergeleitet geltenden, wenn auch nicht im Sinn des § 30 BBauG qualifizierten Bebauungsplans. In der Hamb. 4. DVO/BBauG sei unter den Voraussetzungen des § 25 Abs. 1 Satz 1 BBauG der betreffende Bereich wirksam als Sanierungsgebiet bezeichnet, in dem der Beklagten bei dem Kauf von bebauten Grundstücken ein Vorkaufsrecht gemäß § 26 Abs. 1 BBauG zustehe. Es führt dazu weiter aus, jedenfalls der durch die Verordnung über Baustufenpläne vom 14. Januar 1955 nach Maßgabe der §§ 10, 11 BPVO festgesetzte Baustufenplan von St. Georg

sei auf Grund der hinreichenden Ermächtigung in § 1 BauregelungsVO wirksam festgesetzt worden; dieser Plan enthalte mindestens Festsetzungen im Sinn des § 9 Abs. 1 Nr. 1 a und b BBauG und habe daher einen bebauungsplanfähigen Inhalt; die getroffene Regelung sei gemäß § 10 Abs. 3 BPVO verbindlich und gelte daher gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG als Bebauungsplan fort.

II.

Die Angriffe der Revision gegen diese Ausführungen über die Entstehung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Beklagten sind unbegründet.

1. Die Revision meint, der Senat der Beklagten sei zu der Verordnung vom 14. Januar 1955 auf Grund der Bauregelungsverordnung nicht wirksam ermächtigt gewesen, denn diese Ermächtigung entspreche nicht den Verfassungsgrundsätzen der freiheitlichen Demokratie. Durch Baustufenpläne werde nämlich Recht gesetzt, so daß 1951 nach der vorläufigen Verfassung der Hansestadt Hamburg der Baustufenplan durch Gesetz hätte beschlossen werden müssen. Durch die Verfassung der Hansestadt Hamburg vom 6. Juni 1952 (GVBl S. 117) hätte der Senat zwar zum Erlass von Rechtsverordnungen ermächtigt werden können, jedoch nur unter der Voraussetzung, daß dabei Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung in dem zugrunde liegenden Gesetz bestimmt worden seien. Die Verordnung vom 14. Januar 1955 ermangle einer solchen Ermächtigungsgrundlage.

Auf die Verletzung hamburgischen Rechts kann sich die Revision nicht stützen, da sich der Geltungsbereich dieses Rechts nicht über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus erstreckt (§ 549 ZPO).

Die in der Bauregelungsverordnung ausgesprochene Ermächtigung der landesrechtlich zuständigen Behörden zu planerischen Maßnahmen und zur Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung durch Polizeiverordnung widersprach nicht Bundesrecht. Zutreffend weist das Berufungsgericht darauf hin, daß vorkonstitutionelle Ermächtigungen gemäß Art. 129 Abs. 1 und 2 GG auch nach dem Inkrafttreten des Grundgesetzes fortgalten (BVerfGE 2, 307, 326; 15, 268, 271). Allerdings sind Rechtsvorschriften im Sinn des Art. 129 Abs. 1 und 2 GG erloschen, soweit sie zur Änderung oder Ergänzung oder zum Erlaß von Rechtsvorschriften anstelle von Gesetzen ermächtigten (Art. 129 Abs. 3 GG). Der Verfassungsgeber hat damit Ermächtigungen zum Erlaß von gesetzesvertretenden Rechtsverordnungen - insbesondere solche, die sich auf die Änderung oder Aufhebung eines Gesetzes im formellen Sinn erstrecken - zum Erlöschen bringen wollen. Eine solche Ermächtigung enthält § 1 BauregelungsVO nicht.

Weiter bringt die Revision vor, eine vorkonstitutionelle Ermächtigung müsse dann den Voraussetzungen des Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG entsprechen, wenn das sachliche Recht, zu dessen Durchführung die zu erlassenden Verordnungen dienen sollten, nach Inkrafttreten des Grundgesetzes wesentlich geändert wurde. Eine solche Ausnahme (BVerfGE 22, 180, 214 f) liegt

jedoch hier entgegen der Meinung der Revision nicht vor. Jedenfalls ist nicht vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes und daher nicht vor dem Erlass der Baustufenplanverordnung vom 14. Januar 1955 eine wesentliche Änderung des materiellen Rechts eingetreten; im Zeitpunkt einer solchen Änderung durch das Bundesbaugesetz wurde aber die in der Bauregelungsverordnung niedergelegte Ermächtigung ausdrücklich aufgehoben.

Zutreffend geht das Schrifttum (Schrödter, BBauG 3. Aufl. § 173 Rdn. 8; Brügelmann/Grauvogel, BBauG § 173 unter IV, 1 b aa; vgl. auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG § 173 Rdn. 51) davon aus, daß die Bauregelungsverordnung eine wirksame Ermächtigung zum Erlass der in § 173 Abs. 3 BBauG erwähnten normativen baurechtlichen Vorschriften enthielt. Im übrigen hat Hamburg durch Erlass der Verordnung des Senats vom 14. Januar 1955 von der Ermächtigung nicht in einer Weise Gebrauch gemacht, die verfassungsrechtliche Bedenken erwecken könnte.

2. Das Berufungsgericht erachtet den Baustufenplan vom 14. Januar 1955 nach § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan im Sinn dieses Gesetzes als übergeleitet.

a) Es prüft in diesem Zusammenhang im Anschluß an das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 20. Oktober 1972 (BVerwGE 41, 67), ob im Zeitpunkt der Feststellung des Baustufenplans dem rechtsstaat-

lichen Abwägungsgebot Rechnung getragen worden ist. Gegen sein Ergebnis bestehen keine durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

Die von der Revision in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen über die Verletzung hamburgischen Rechts (Bebauungsplangesetz vom 31. Oktober 1923 und Aufbaugesetz) können schon deshalb keinen Erfolg haben, weil dieses Recht nicht der Überprüfung durch das Revisionsgericht unterliegt (§ 549 ZPO). Soweit sie daraus, daß eine öffentliche Auslegung nicht festgestellt sei, eine Verletzung bundesrechtlicher Verfassungsgrundsätze ableiten will, steht dem entgegen, daß jene Abwägung nicht mit einer vorherigen Auslegung verbunden zu sein braucht.

b) Das Berufungsgericht hat mit rechtlich zutreffenden Gründen dargelegt, daß die nach § 173 Abs. 3 als Bebauungsplan übergeleiteten baurechtlichen Vorschriften und festgestellten städtebaulichen Pläne nicht die Eigenschaft eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinn des § 30 BBauG zu haben brauchen, um als ein solcher Bebauungsplan zu gelten, in dessen Geltungsbereich ein Sanierungsgebiet im Sinn des § 26 BBauG bezeichnet werden kann. Dies greift die Revision nicht an.

3. Sie will jedoch aus dem Umstand, daß das Sanierungsgebiet im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen muß (§§ 25, 26 BBauG), und aus rechtsstaat-

lichen Erfordernissen ableiten, daß im Bebauungsplan "die Weichen für die Sanierung gestellt sein" müßten; es müsse sich um einen für die Bebauung maßgeblichen Plan handeln, nicht aber um einen Plan, der für die Sanierung ohne jede Bedeutung sei. Ein Bebauungsplan in diesem Sinn, meint die Revision, fehle im vorliegenden Fall.

Auch diese Rüge greift nicht durch. Sinn und Zweck des in § 26 BBauG der Gemeinde eingeräumten Vorkaufsrechts ist es, die besonderen Maßnahmen zu unterstützen, die zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände in bestimmten Gebieten erforderlich sind. Diese Maßnahmen setzen in der Regel einen verfügbaren Bestand der Gemeinden an Grundstückseigentum voraus. Nach dem Gesetz ist für die Schaffung des besonderen Vorkaufsrechts im Wege der Bezeichnung eines bestimmten Sanierungsgebiets ein verbindlicher Bebauungsplan Voraussetzung; es genügt aber auch schon der Beschluß, für ein bestimmtes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen (§ 25 Abs. 1 Satz 1 BBauG). Aus diesen Voraussetzungen für die Entstehung eines Vorkaufsrechts in einem bestimmten Gebiet ergibt sich jedenfalls, daß in einem Bereich, der eine Sanierung erfordert, eine möglichst frühzeitige Begründung des Vorkaufsrechts gewährleistet sein soll (vgl. dazu auch den Bericht des Bundestagsausschusses für Wohnungswesen, Bau- und Bodenrecht, Anlage zur BT Drucks. III/1794, Seite 9 zu § 28 b des Entwurfs). Das Berufungsgericht geht daher mit Recht davon aus, daß ein vorhandener Bebauungsplan nicht nur dann als Grundlage für die Begründung des besonderen Vorkaufsrechts im Sinn des § 26 BBauG

ausreicht, wenn sich bereits aus ihm die Art und Weise der Sanierung entnehmen läßt. Es genügt vielmehr, daß eine spätere Satzung in seinem Geltungsbereich ein Sanierungsgebiet bezeichnet. Diese Regelung begegnet auch keinen rechtsstaatlichen Bedenken. Es darf nicht außer acht gelassen werden, daß das die Vertragsfreiheit und das Eigentum des Verkäufers in gewissem Umfang einschränkende gesetzliche Vorkaufsrecht die durch eine Sanierung zwingend gebotenen Eingriffe in das bestehende Eigentum hintanhalten und die damit verbundenen Blockierungen der Sanierung vermeiden soll. Ein Rechtsmißbrauch könnte allerdings in Betracht gezogen werden, wenn etwa das vorhandene Gebiet überhaupt nicht der Sanierung bedürftig wäre. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor.

III.

Die Revision meint unter Hinweis auf das Urteil des Senats vom 26. Januar 1973 (BGHZ 60, 275), die Erklärung der Gemeinde, sie übe das Vorkaufsrecht aus, habe einer Begründung bedurft.

Auch diese Rüge kann der Revision nicht zum Erfolg verhelfen. Das genannte Urteil spricht aus, daß das nach dem Bundesbaugesetz der Gemeinde eingeräumte Vorkaufsrecht durch privatrechtliche Willenserklärung ausgeübt wird (§ 24 Abs. 4 BBauG); die eigenartige Verbindung öffentlichrechtlicher und privatrechtlicher Elemente bei Entstehung, Ausübung und Wirkung des Vorkaufsrechts der Gemeinden könne jedoch, da die

Ausübung dieses Rechts in gewissem Umfang dem Verwaltungshandeln gleichzustellen sei, Berücksichtigung im Prozeß gebieten. Nach § 24 Abs. 4 Satz 2 BBauG i.V.m. § 505 BGB erfolgt die Ausübung durch Erklärung gegenüber dem Verpflichteten, d.h. gegenüber dem Verkäufer. Die Wirksamkeit der Ausübung ist weder von einer Mitteilung an den Käufer noch von einer Begründung einer solchen Mitteilung abhängig. Abgesehen davon sind die Gründe für die Entstehung des hier ausgeübten Vorkaufsrechts im Prozeß im einzelnen vorgetragen und erörtert worden; ein Mangel in der Ausübungserklärung kann schon aus diesem Grund den Bestand der Erklärung nicht berühren (vgl. BVerwGE 6, 32, 44 ff).

IV.

Das Berufungsgericht hält die in § 26 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 24 Abs. 2 BBauG niedergelegte Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts, daß nämlich das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertige, nach den von ihm getroffenen Feststellungen für gegeben.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Frage, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist, nach dem Sinn und Zweck zu beurteilen ist, den das jeweils in Rede stehende Vorkaufsrecht nach dem Gesetz erfüllen soll. Es sind dabei, wie der Senat schon zu der Ausübung des Vorkaufsrechts nach

den Aufbaugesetzen der Länder ausgeführt hat, die Voraussetzungen zu berücksichtigen, unter denen das gesetzliche Vorkaufsrecht entsteht (BGHZ 36, 155, 159 f; WM 1962, 147, 149 unter 5 b; WM 1969, 1039, 1040 unter 2; BGHZ 32, 225, 230 f zur Abgrenzung des Aufbaugebiets; vgl. auch Urteil des III. Zivilsenats vom 22. März 1965, WM 1965, 718, 719 unter II, 1). Weiter sind auch die Interessen der Betroffenen in Betracht zu ziehen. Im Fall des § 26 BBauG genügt ein verbindlicher Bebauungsplan oder ein Beschluß, für ein bestimmtes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen und die Bezeichnung eines Sanierungsgebiets durch Satzung innerhalb dieses Planbereichs, in dem der Gemeinde beim Kauf bebauter Grundstücke ein Vorkaufsrecht zustehen soll. Daraus hat das Berufungsgericht abgeleitet, daß das besondere Vorkaufsrecht des § 26 BBauG die wirksame Sicherung und Erleichterung der ernsthaft vorgesehenen Sanierung eines bestimmt abgegrenzten, innerhalb eines Bebauungsplans gelegenen Gebiets bezweckt. Da im Zeitpunkt der Entstehung des Vorkaufsrechts ein verbindlicher Sanierungsplan nach Art, Durchführung und zeitlichem Ablauf nicht vorzuliegen brauche, könne auch die Prüfung, ob das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertige, notwendig nicht anhand der konkreten Verwendung des Grundstücks im Rahmen der Sanierung geprüft werden. Es müsse vielmehr genügen, daß die Gemeinde auf den Erwerb derartiger Grundstücke nach den im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts gegebenen Verhältnissen (mindestens) zu Tauschzwecken angewiesen sei, um später die Sanierung zweckentsprechend und mit der gebotenen Beschleunigung durch-

zusetzen (Hinweis auf BGHZ 36, 155, 160 zu ähnlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach den Aufbaugesetzen der Länder Rheinland-Pfalz und Niedersachsen; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG § 24 Rdn. 29).

Nach Auffassung des Berufungsgerichts durfte schon im Hinblick auf den Anteil des städtischen Eigentums im gesamten Sanierungsgebiet nach der Art der angestrebten umfassenden städtebaulichen Erneuerung des im Zentrum der Stadt gelegenen Sanierungsgebiets mit einer erheblichen Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche gerechnet werden, für deren Beschaffung der vorhandene freie Grundbesitz der Beklagten (51 500 qm) keine Gewähr biete. Erst recht ergebe sich dies aus den Berechnungen, die auf dem seinerzeit entworfenen "Programmplan" fußten. Abgesehen davon habe der Erwerb des streitigen Grundstücks auch insofern dem Wohl der Allgemeinheit entsprochen, als das Grundstück zu einer möglichst reibungslosen gütlichen Abfindung von Grundeigentümern verwendet werden könne oder die Anzahl dieser Grundeigentümer zu verringern helfe.

2. Die Angriffe, die die Revision gegen den rechtlichen Ausgangspunkt des Berufungsgerichts und die Würdigung des festgestellten Sachverhalts erhebt, sind nicht begründet.

Der von der Revision geforderte Zusammenhang zwischen dem übergeleiteten Baustufenplan und dem Sanierungsgebiet ergibt sich aus der zentralen Lage

des Sanierungsgebiets im Stadtkern. Die gebotene Beschränkung des mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verbundenen Eingriffs in die Rechtsposition des Verkäufers zugunsten der schutzwürdigen Interessen der Betroffenen ist durch die Prüfung, daß das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt, gewährleistet. Entgegen der Meinung der Revision bedarf es schon nach der Art der angestrebten umfassenden städtebaulichen Erneuerung aus den vom Berufungsgericht dargelegten Gründen für die Ausübung des Vorkaufsrechts ebensowenig wie für die Bezeichnung als Sanierungsgebiet schon der Feststellung der einzelnen Maßnahmen, die zur Beseitigung der vorhandenen städtebaulichen Mißstände der Stadterneuerung dienen. Es liegt auf der Hand, daß in dieser Anfangsphase einer Sanierung der Zweck des Bedarfs nicht in dem Maß konkretisiert werden kann, wie im Fall des § 24 Abs. 1 BBauG, in dem die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf und die Verkehrsflächen schon im einzelnen verbindlich festgelegt sind. Die Zweckbestimmung kann entsprechend den vom Berufungsgericht dargelegten Gesichtspunkten nur aus den gesamten Umständen, die die Sanierungsbedürftigkeit bestimmen, entnommen werden. Nach den vom Tatrichter getroffenen Feststellungen (vgl. S. 31 bis 34 BU) ist das Vorkaufsrecht nicht "lediglich" zu Vorratszwecken oder zu dem Zweck Grundstücke und bebaute Grundstücke zu "hamstern", ausgeübt worden.

Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, daß bei der Frage, ob das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt, die Beklagte sich nicht

auf ihren Grundbesitz außerhalb des Sanierungsgebiets verweisen zu lassen braucht. Das Berufungsgericht konnte rechtsfehlerfrei entscheidend auf den verhältnismäßig geringen Umfang innerhalb des Sanierungsgebiets abstellen. Dabei brauchte es sich nicht mit der Frage zu befassen, ob den Entschädigungsberechtigten ein Rechtsanspruch auf einen Tausch innerhalb des Sanierungsgebiets zusteht, sondern konnte als entscheidend ansehen, daß ein Sanierungsbetroffener eher zu einer raschen gütlichen Einigung bereit sein wird, wenn ihm Ersatzland im Umkreis seines bisherigen Grundstücks angeboten wird, als wenn ihm eine Abfindung mit einem Grundstück in einem anderen Stadtteil zugemutet wird. Damit erledigt sich in diesem Zusammenhang auch die Rüge, der Senatsdirektor K. sei über den übrigen Grundbesitz der Beklagten nicht vernommen worden.

3. Die Bereitschaft der Kläger, sich zu einer der Sanierungsplanung entsprechenden Nutzung des Grundstücks zu verpflichten, steht nach Ansicht des Berufungsgerichts unter den gegebenen Umständen der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entgegen. Das Berufungsgericht zieht für eine solche Mitwirkung die von der Beklagten erwogene Schaffung von Ersatzwohnungen nach Abbruch der bestehenden Bauten in Betracht. Es geht aber weiter davon aus, daß eine Verwendung dieser Art keineswegs festgestanden habe; die Möglichkeit der Verwendung des Grundstücks als Tauschgrundstück setze voraus, daß die Beklagte das Grundstück zu Eigentum erwerbe.

Die Revision macht demgegenüber unter Hinweis auf §§ 4 Abs. 1 Satz 2 und 13 Abs. 2 StBauFG geltend, daß im Sanierungsfall die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und anderer Nutzungsberechtigter maßgebend zu berücksichtigen sei. Es kann auf sich beruhen, ob die Bereitschaft des Käufers zu einer Mitwirkung, die die zügige und zweckmäßige Durchführung einer Sanierung gewährleistet, entsprechend dem in § 25 Abs. 1 Satz 2 BBauG niedergelegten Gedanken auch bei der Prüfung, ob das Vorkaufsrecht im Sinn des § 26 BBauG gerechtfertigt ist, unter anderen Umständen berücksichtigt werden muß. Sie schließt die Ausübung des Vorkaufsrechts jedenfalls dann nicht aus, wenn die Bereitschaft nur Maßnahmen umfaßt, die die Durchführung der ins Auge gefaßten Sanierung nach den örtlichen Gegebenheiten nicht hinreichend sichert.

V.

Schließlich rügt die Revision weiteren von den Klägern mit dem Zeugnis des Senatsdirektors Kopplow angetretenen Beweis als übergangen (§ 286 ZPO). In der Berufungsbegründung war die Äußerung Kopplows vom Frühjahr 1972 unter Beweis gestellt, an die großräumige Sanierung St. Georgs sei gegenwärtig gar nicht zu denken. Das Berufungsgericht hält diesen Beweisantritt schon deshalb für unerheblich, weil eine spätere Wandlung oder selbst die Aufgabe der Sanierungsabsichten keinen Einfluß mehr auf die durch die wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts erlangte Rechtsposition der Gemeinde habe.

Ob eine völlige Aufgabe der Sanierungsplanung binnen einer kürzeren Frist die aus der Ausübung des Vorkaufsrechts erlangte Rechtsstellung der Gemeinde nicht beeinflußt, bedarf im vorliegenden Fall keiner Entscheidung. Jedenfalls hat es auf die Rechtsstellung der Gemeinde keinen Einfluß, wenn - wie entsprechend dem hier vorliegenden Beweisantritt zu unterstellen ist - an die vorgesehene großräumige Sanierung eines bestimmten Gebiets "gegenwärtig" - das heißt im Frühjahr 1972 - gar nicht zu denken war. Sanierungen von Stadtkerngebieten können angesichts der damit verbundenen Schwierigkeiten und Kosten erfahrungsgemäß immer wieder auf zeitliche Hemmnisse stoßen. Dies allein kann die Rechtsstellung der vorkaufsberechtigten Gemeinde nicht berühren.

Soweit die Revision die Übergehung des Vortrags der Beklagten über die Hamburgische Verordnung vom 11. Juli 1972 rügt, kann sie schon deshalb keinen Erfolg haben, weil sie sich nicht auf die Übergehung des gegnerischen Sachvortrages berufen kann. Im ~~übrigen~~ hat die Beklagte darauf hingewiesen, daß sich diese Verordnung nur auf eine ~~Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz~~ bezieht.

VI.

Da die Prüfung des angefochtenen Urteils auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Kläger erkennen läßt, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Hill

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell

von der Mühlen