

BUNDESGERICHTSHOF**IM NAMEN DES VOLKES**V ZR 3/71**URTEIL**

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

29. September 1972

Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle1. Ruth M [REDACTED] geb. S [REDACTED] in M [REDACTED],
L [REDACTED] Straße [REDACTED],2. Christl M [REDACTED] in M [REDACTED], L [REDACTED]
Straße [REDACTED],Klägerinnen, Berufungsklägerinnen
und Revisionsklägerinnen,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

g e g e n

die Stadtgemeinde M [REDACTED], vertreten durch den
Rat der Stadt, dieser vertreten durch den Oberstadtdirektor,Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Prof. Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. September 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Weber und der Bundesrichter Dr. Freitag, Hill, Offterdinger und Dr. Grell für Recht erkannt:

I. Auf die Rechtsmittel der Klagepartei wird durch Anerkenntnisurteil unter entsprechender Aufhebung des Urteils des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 4. November 1970 und Abänderung des Urteils der 2. Ferienzivilkammer des Landgerichts Mönchengladbach vom 24. September 1963 festgestellt, daß der **Beklagten** ein Vorkaufsrecht nach § 24 BBauG hinsichtlich des Teils des im Grundbuch von Mönchengladbach Band 175 Bl. 7964 eingetragenen Grundstücks Lüpertzender Straße 65 nicht zusteht, der in dem Durchführungsplan Nr. 12 nicht als Straßenfläche ausgewiesen ist.

II. Im übrigen wird durch streitiges Urteil die Revision zurückgewiesen.

III. Die Kosten des ersten und des zweiten Rechtzuges werden der Klagepartei zu 1/4 und der Beklagten zu 3/4 auferlegt.

Die Kosten der Revisionsinstanz werden der Klagepartei zu 1/3 und der Beklagten zu 2/3 auferlegt.

Von Rechts wegen

11

- 3 -

Tatbestand

In notarieller Urkunde vom 13. Februar 1985 verkauften die Witwe Gertrud D. [REDACTED] und ihre Schwägerin Josefine D. [REDACTED] ihr Grundstück L. [REDACTED] Straße [REDACTED] in Mönchengladbach an die Klägerin zu 1 und ihren Ehemann. Dieser ist inzwischen verstorben und von der Klägerin zu 1 und seiner Tochter, der Klägerin zu 2, beerbt worden.

Das Grundstück ist etwa 52 m tief. Das auf ihm stehende Wohnhaus reicht mit seiner Vorderfront unmittelbar bis an den Bürgersteig der L. [REDACTED] Straße heran.

In dem Kaufvertrag haben sich die Käufer u.a. verpflichtet, an die Verkäuferinnen eine lebenslängliche Rente von monatlich 400 DM zu zahlen. Es wurde vereinbart, daß sich die Rente jeweils entsprechend dem von Statistischen Bundesamt bekanntgegebenen Preisindex für die Lebenshaltungskosten erhöhen oder ermäßigen sollte.

In dem auf Grund des nordrheinwestfälischen Aufbaugesetzes vom 29. April 1952 aufgestellten Durchführungsplan Nr. 12 ist das Grundstück teilweise als Straßenfläche ausgewiesen. Die Bebauung soll entsprechend der neu festgelegten Fluchtlinie um 2 m zurücktreten, um eine Begradigung und Verbreiterung der L. [REDACTED] Straße zu ermöglichen.

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](#)

Mit Schreiben vom 18. Februar 1963, eingegangen am 20. Februar 1963, teilte der Notar der Beklagten den Abschluß des Kaufvertrags mit und bat u.a. um die Erklärung, ob sie das Vorkaufsrecht nach dem Bundesbaugesetz ausübe. Er wies sie ferner darauf hin, daß alle zur Wirksamkeit des Kaufvertrags erforderlichen Genehmigungen vorlägen. Unstreitig hatte aber zu diesem Zeitpunkt die Landeszentralbank die beantragte Genehmigung der in dem Kaufvertrag enthaltenen Wertsicherungsklausel noch nicht erteilt.

Mit Schreiben vom 19. März 1963 erklärte die Beklagte, sie übe das ihr gemäß § 24 BBauG zustehende Vorkaufsrecht aus.

Mit Schreiben vom 19. März 1963, eingegangen am 22. März 1963, teilte der Notar der Beklagten mit, daß im Zeitpunkt des Abgangs seines Schreibens vom 18. Februar 1963 noch nicht alle Genehmigungen des Vertrags vorgelegen hätten, sie aber jetzt vorlägen.

Hierauf beschloß der Rat der Beklagten am 25. März 1963, bezüglich des verkauften Grundstücks das Vorkaufsrecht nach § 24 BBauG auszuüben. Die Beklagte teilte diesen Beschluß den Vorkäuferinnen durch Schreiben vom 9. April 1963, zugestellt am 10. April 1963, mit. Das Schreiben war von dem technischen Beigeordneten K. in seiner Eigenschaft als Dezernent für das Liegenschaftsamt und von dem Liegenschaftsdirektor Honnefelder unterzeichnet. Diesem war von dem Oberstadtdirektor der Beklagten mit Verfügung vom 23. Februar 1955 die Befugnis zur Leistung der zweiten Unterschrift nach § 56 Abs. 1 NRWGO erteilt worden.

Mit der Behauptung, der Beklagten stehe ein Vorkaufsrecht nicht zu, jedenfalls habe sie dieses nicht ordnungs- und fristgemäß ausgeübt, hat die Klagepartei Feststellung dahin beantragt, daß der Beklagten ein Vorkaufsrecht nach § 24 BBauG an dem Grundstück Lüpertzender Straße 65 nicht zustehe. Hilfsweise hat sie Feststellung dahin beantragt, daß die Beklagte das Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt habe.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Sie hat vorgetragen: Die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts lägen vor. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts habe erst mit dem Eingang des zweiten Schreibens des Notars am 22. März 1965 begonnen.

Die Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgen die Klägerinnen ihren Klageantrag weiter. Die Beklagte erkennt nunmehr den Klageanspruch insoweit an, als die Feststellungsklage sich auf den Teil des Grundstücks bezieht, der in dem Durchführungsplan nicht als Straßenfläche festgesetzt ist. Im übrigen beantragt sie Zurückweisung des Rechtsmittels. Soweit die Beklagte den Klageanspruch anerkennt, beantragt die Klagepartei Entscheidung durch Anerkenntnisurteil.

Entscheidungsgründe

I.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, für die Klage sei gemäß § 13 GVG der ordentliche Rechtsweg gegeben, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Sie entspricht der Rechtsprechung des Senats (BGHZ 29, 113, 115; 36, 155, 158; Urteil vom 15. Januar 1971 - V ZR 154/68, NJW 1971, 560 = LM § 24 BBauG Nr. 3).

II.

Rechtsirrtumsfrei ist auch die weitere Auffassung des Berufungsgerichts, das streitige Grundstück liege zwar nicht im Geltungsbereich eines nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes aufgestellten Bebauungsplans, der von der Beklagten aufgestellte Durchführungsplan gelte jedoch nach § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan im Sinne des Bundesbaugesetzes weiter, da er verbindliche Regelungen der in § 9 BBauG bezeichneten Art enthalte. Insoweit werden auch von der Revision keine Bedenken erhoben.

III.

1. In der Sache selbst ist von dem teilweisen Anerkenntnis des Klageanspruchs durch die Beklagte auszugehen. Dieses Anerkenntnis beruht auf der Rechtsprechung des Senats, wonach das Vorkaufsrecht des § 24 BBauG nicht den von der Festsetzung als Verkehrsfläche usw. nicht

14

betroffenen Grundstücksteil erfaßt (Urteile vom 10. Oktober 1969 - V ZR 155/66, LM § 508 BGB Nr. 1 und vom 15. Januar 1971 aaO).

Im vorliegenden Fall besteht allerdings eine Besonderheit darin, daß der als Straßenfläche ausgewiesene 2 m breite Grundstückstreifen und ein Teil des Restgrundstücks mit einem einheitlichen Gebäude bebaut sind. Hieraus können sich zwar bei gegenständlicher Beschränkung des Vorkaufsrechts Schwierigkeiten ergeben. Diese rechtfertigen jedoch, wie der Senat ebenfalls bereits entschieden hat, nicht, daß das Vorkaufsrecht auf im Bebauungsplan nicht als Verkehrsflächen usw. festgesetzte Grundstücksflächen ausgedehnt wird (Urteil des Senats vom 15. Januar 1971 aaO). Damit steht der Beklagten ein Vorkaufsrecht nach § 24 BBauG nur an dem, wenn auch bebauten 2 m breiten Grundstückstreifen zu.

2. Bei dieser Sachlage hängt die Entscheidung des im Revisionsrechtszug noch umstrittenen Teils des Rechtsstreits davon ab, wann der Beklagten die Mitteilung von einem wirksamen Kaufvertrag zugegangen ist und ob die Beklagte daraufhin das Vorkaufsrecht fristgerecht, also gemäß § 24 Abs. 4 BBauG innerhalb eines Monats nach der Mitteilung des Kaufvertrags, und auch formgerecht ausgeübt hat.

a) Das erste Schreiben des Notars an die Beklagte vom 16. Februar 1963 hätte nur dann die Monatsfrist des § 24 BBauG in Lauf setzen können, wenn in diesem Zeitpunkt der Kaufvertrag bereits wirksam gewesen wäre. Das

wäre dann der Fall gewesen, wenn die in dem Kaufvertrag vereinbarte Wertsicherungsklausel nicht gemäß § 3 WährG der Genehmigung durch die Landeszentralbank bedurft hätte. Diese Genehmigung war jedoch erforderlich, weil es sich bei der Wertsicherungsklausel nicht um einen genehmigungsfreien Leistungsvorbehalt, sondern um eine genehmigungsbedürftige Gleitklausel handelte. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats macht eine Gleitklausel die zahlenmäßige Höhe einer Geldschuld derart unmittelbar von einer Bezugsgröße abhängig, daß deren Veränderung ohne weiteres auch zu einer entsprechenden Veränderung der Geldschuld führt, während bei der Vereinbarung eines Leistungsvorbehalts die Änderung der Bezugsgröße nur eine Voraussetzung dafür bildet, daß eine Vertragspartei die Anpassung der Schuld an die spätere Entwicklung durch eine weitere Vereinbarung - oder auch durch eine Bestimmung der Leistung nach den §§ 315 ff BGB - verlangen kann (Urteile vom 6. Oktober 1967 - V ZR 141/60, WM 1967, 1248, 1249; vom 28. Juni 1968 - V ZR 195/64, WM 1968, 985, 986; vom 14. Februar 1969 - V ZR 119/65, WM 1969, 564, 565). Hier ist der erste Fall gegeben, weil zwischen den Vertragsparteien keine neue Vereinbarung vorgesehen wurde und auch die Voraussetzungen der §§ 315 ff BGB nicht vorliegen, die Höhe der Rente sich vielmehr automatisch nach dem von dem Statistischen Bundesamt bekanntgegebenen Preisindex für die Lebenshaltungskosten richten sollte. Es liegt daher, wie dem Berufungsgericht zu folgen ist, eine genehmigungsbedürftige Gleitklausel vor. Entgegen der Meinung der Revision bezieht sich die Rechtsprechung des Senats nicht nur auf die Festsetzung eines Erbbauzinses, sondern auch auf die hier gegebene Festsetzung einer Rente (vgl. Urteil vom 6. Oktober 1967 aaO).

Der Beklagten ist somit die Mitteilung von einem wirksamen Kaufvertrag erst mit dem zweiten Schreiben des Notars vom 19. März 1963 zugegangen, so daß sie mit ihrem Schreiben vom 9. April 1963, das den Verkäuferinnen am 10. April 1963 zugestellt worden ist, ihr Vorkaufsrecht innerhalb der Monatsfrist des § 24 Abs. 4 BBauG ausgeübt hat.

b) Die Ausübungserklärung vom 9. April 1963 entspricht auch, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum ausführt, der Vorschrift des § 56 Abs. 1 NRWGO. Hiernach war die Ausübungserklärung u.a. durch den Gemeindedirektor oder seinen Stellvertreter und einem vertretungsberechtigten Beamten oder Angestellten zu unterzeichnen. Soweit die Revision demgegenüber meint, die Unterschrift des technischen Beigeordneten Koch habe nicht ausgereicht, weil er nicht Vertreter des Gemeindedirektors im Sinne des § 56 Abs. 1 NRWGO gewesen sei, ist ihr entgegenzuhalten, daß Stellvertreter des Gemeindedirektors im Sinne dieser Vorschrift nicht nur nach § 51 Abs. 1 NRWGO der allgemeine Stellvertreter, sondern nach § 51 Abs. 2 NRWGO auch der einzelne Beigeordnete ist, wenn die in Frage stehende Erklärung den Arbeitsbereich des Beigeordneten betrifft (Kottenberg/Rehn, NRWGO 10. Aufl. § 51 Anm. III und § 56 Anm. II 2). Die Meinung der Revision, diese Regelung gelte nicht für den Vertreter des Gemeindedirektors im Sinne des § 56 Abs. 1 NRWGO, findet in dem Gesetzeswortlaut keine Stütze.

IV.

Auf die Rechtsmittel der Klagepartei war deshalb durch Anerkenntnisurteil unter entsprechender Aufhebung des angefochtenen Urteils und Abänderung des Urteils des Landgerichts festzustellen, daß der Beklagten ein

Vorkaufsrecht nach § 24 BBauG hinsichtlich des Teils des Grundstücks nicht zusteht, der in dem Durchführungsplan Nr. 12 nicht als Straßenfläche ausgewiesen ist. Im übrigen war durch streitiges Urteil die Revision zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92, 97, 100 Abs. 1 ZPO. Zu Gunsten der Beklagten wurde dabei berücksichtigt, daß sie den Klageanspruch in der Revisionsinstanz zum Teil anerkannt hat.

Dr. Weber

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger

Dr. Grell