

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 137/86

in der Baulandsache

betreffend die Ausübung des Vorkaufsrechts an ca. 4.504 m und ca. 492 m großen Teilflächen des Grundstücks S-straße in B-H, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Wedding von H Band Blatt 1363

Beteiligte:

1. Kaufmann Karl-Heinz V, K Haus P, A-Bi

Verkäufer, Antragsteller für
das gerichtliche Verfahren und
Revisionsführer,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

2. Arzthelferin Heidi Z, Lweg, B,

Käuferin und Antragstellerin
für das gerichtliche Verfahren,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Rudi-Lutz D, Sc- Straße, B -

WIII

3. Berlin, vertreten durch den Senator für Finanzen,
N[REDACTED] Straße [REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED],

Vorkaufsberechtigte,
Antragsgegnerin für das gericht-
liche Verfahren und Revisions-
gegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. Heinz S[REDACTED],
Dieter St[REDACTED], Martin M[REDACTED] und
Ulrich R[REDACTED],
K[REDACTED] [REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED] -

4. Bezirksamt Re[REDACTED] von B[REDACTED],
E[REDACTED] [REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED],

- Behörde, die den Verwaltungsakt
erlassen hat -

- 3 -

48

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch
den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner,
Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Werp

am 26. März 1987

gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das
Bundesverfassungsgericht (Beschuß vom 11. Juni 1980
- 1 PBvU 1/79 - NJW 1981, 39)

beschlossen:

Die Revision des Beteiligten zu 1) gegen
das Urteil des Senats für Baulandsachen
des Kammergerichts vom 11. April 1986
- U 5157/85 Baul - wird nicht angenom-
men.

Der Beteiligte zu 1) trägt die Kosten des
Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO
i. V. m. § 161 BBauG).

Streitwert: 470.760 DM.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

G r ü n d e :

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung i. S. des § 554 b ZPO. Die Revision verspricht auch keine Aussicht auf Erfolg.

1. Nach der für den Senat bindenden Auslegung des irrevisiblen Berliner Rechts durch das Berufungsgericht kommt es entscheidend darauf an, welchen Verkehrswert die Teilfläche von 4 504 m besaß. In diesem Zusammenhang prüft das Berufungsgericht mit Recht, ob die Fläche Baulandeigenschaft hatte. Hierfür stellt es darauf ab, ob die Fläche im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BBauG) oder im Außenbereich (§ 35 BBauG) liegt. Diese Untersuchung erübrigt sich nicht etwa deshalb, weil das Gelände unter Naturschutz gestellt ist. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann ein Vorhaben, das nach § 34 BBauG zulässig ist, über Vorschriften des Landschaftsschutzes allenfalls in den Einzelheiten seiner Ausführung beeinflusst, nicht dagegen als solches verhindert werden (BVerwG 35, 256; s. auch BVerwG 55, 272). Für Vorschriften des Naturschutzes kann nichts anderes gelten.

2. Das Berufungsgericht hat die fragliche Fläche rechtsbedenkenfrei als Außenbereichsgelände eingestuft.

a) Für die - von der Revision erstrebte - Anwendung des § 34 BBauG ist hier ausschlaggebend, ob die Fläche noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt. Hierfür kommt es allein auf die Lage der (zu bebauenden) Fläche, nicht dagegen auf die formalen Grundstücks- oder Parzellen-

grenzen und deshalb auch nicht auf die den Bebauungszusammenhang etwa überschreitenden Grundstücksteile an (BVerwGE 35, 256 m. w. Nachw.). Es ist also möglich, daß nur ein Teil eines Grundstücks in den Bebauungszusammenhang i. S. des § 34 BBauG fällt (Battis/Krautzberger/Löhr BBauG 1985 § 34 Rdn. 5). Die Ausdehnung eines Bebauungszusammenhangs hängt maßgeblich davon ab, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung (trotz etwa vorhandener Baulücken) den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt; das bestimmt sich nach der Lage des Einzelfalles (BVerwGE 31, 20, 21; 35, 256, 257). Es ist erforderlich, daß die fraglichen Flächen selbst noch einen Bestandteil des Bebauungszusammenhangs bilden (BVerwGE 41, 227; Battis/Krautzberger/Löhr aaO § 34 Rdn. 3). Wenn das zu beurteilende Gelände von seiner bebauten Umgebung nicht mehr geprägt wird, liegt es nach der Verkehrsauffassung in aller Regel außerhalb des Bebauungszusammenhangs (Finkelburg/Ortloff, Öffentl. Baurecht, 1981, S. 182 m. w. Nachw.).

b) Von diesen Rechtsgrundsätzen hat sich das Berufungsgericht leiten lassen. Es gelang im Anschluß an das Landgericht zu dem Ergebnis, daß die fraglichen, in einer Randlage befindlichen Flächen außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegen und durch die Wasserläufe und Wiesen des "T[REDACTED] Fließes" geprägt werden. Diese Würdigung läßt einen Verstoß gegen die Grundsätze des § 34 BBauG nicht erkennen.

3. Ohne Erfolg rügt die Revision, das Berufungsgericht habe seine Beurteilung aufgrund einer unzureichenden Tatsachengrundlage vorgenommen, weil es verfahrensfehlerhaft von einer eigenen Ortsbesichtigung abgesehen habe.

a) Rechtlich zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, daß der dem Landgericht unterlaufene Protokollierungsfehler (Verletzung des § 161 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) durch rügelose Einlassung nach § 295 ZPO (GA 75) geheilt worden ist (vgl. BGH Beschl. v. 25. März 1980 -VI ZR 98/79 = VersR 1980, 751; Stein/Jonas/Schumann ZPO 20. Aufl. § 161 Rdn. 10).

b) Entgegen der Ansicht der Revision hat jedoch das Landgericht das wesentliche Ergebnis der Ortsbesichtigung in die Urteilsgründe aufgenommen. Einer ausführlicheren Wiedergabe hätte es auch im Protokoll nicht bedurft. Hiernach verfügte das Berufungsgericht über eine hinreichende tatsächliche Grundlage für seine Beurteilung des Gebietscharakters.

Es war daher nicht gehalten, selbst nochmals eine Ortsbesichtigung durchzuführen. Eine solche hatte der Beteiligte zu 1) zwar in der Berufungsinstanz beantragt. Diesem Antrag brauchte aber das Berufungsgericht nicht zu entsprechen. Der Beteiligte zu 1) hat die tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts zum Gebietscharakter nicht angegriffen, sondern hat sie lediglich rechtlich anders gewürdigt.

Auch im übrigen läßt das Berufungsgericht keinen Rechtsfehler zum Nachteil des Beteiligten zu 1) erkennen. Auf der Grundlage der Zugehörigkeit der Flächen zum Außenbereich ist die Verkehrswertbemessung rechtlich zu beanstanden.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Werp