

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GG Art. 14 Ce, Ea; WRV Art. 153 Abs. 2; BayBauO
v. 17. Februar 1901 (GVBl. S. 87)

Wird in einem Baulinienplan nach der Bayerischen Bauordnung die Teilfläche eines unbebauten Grundstücks von Bauerwartungsland zur öffentlichen Grünfläche herabgestuft, so liegt darin eine Teilenteignung. War diese Teilenteignung nach dem damals geltenden Recht entschädigungslos zulässig (vgl. Zweite NotVO v. 5. Juni 1931 - RGBl. I 279, 306), so ist für die Ermittlung einer Entschädigung (hier: des nach § 28 a Abs. 2 BBauG "zu zahlenden Betrages") für die unter der Herrschaft des Grundgesetzes vorgenommene Vollenteignung (Entziehung des Grundeigentums) von der Grundstücksqualität öffentliche Grünfläche auszugehen; Anzeichen einer Bauerwartung dürfen in die Bewertung nicht einfließen (s. auch BGHZ 71, 1).

BGH, Urt. v. 3. März 1988 - III ZR 162/85 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

30

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 162/85

URTEIL

Verkündet am:
3. März 1988
F r e i t a g ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Grundstück
Flnr. [REDACTED] der Gemarkung P [REDACTED] in M [REDACTED]

Beteiligte:

1. Firma I [REDACTED]-B [REDACTED] Franz I [REDACTED] KG, A [REDACTED],
vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter
Dr. Franz I [REDACTED] sen., ebenda,

Antragstellerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegnerin,

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

2. Hans B [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED], Bad W [REDACTED],

Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren,

- Verfahrensbevollmächtigte II. Instanz: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED],
Dr. [REDACTED] und
[REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED] -

3. Landeshauptstadt M [REDACTED], vertreten durch den
Oberbürgermeister, Rathaus, M [REDACTED] 2,

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WIII

30

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. März 1988 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Dr. Engelhardt, Dr. Werp und Dr. Rinne

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 3) wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts München vom 27. Juni 1985 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beteiligten zu 3) erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Beteiligte zu 2) verkaufte mit notariellem Vertrag vom 12. März 1979 an die Beteiligte zu 1) das ihm gehörende, 02757 ha große Grundstück Flur-Nr. [REDACTED] der Gemarkung P[REDACTED] zu einem Kaufpreis von 250.000,-- DM. Das unbebaute Grundstück ist gemäß Baulinienplan Nr. [REDACTED] A für P[REDACTED] (genehmigt mit Beschluß des Bezirksausschusses M[REDACTED]-Land vom 22. Februar 1922) als Grünfläche ausgewiesen und im Flächennutzungsplan als allgemeine Grünfläche dargestellt; sie ist ein Teil des Grünzuges, der den nördlichen mit dem südlichen Teil des T[REDACTED] Waldes verbindet.

Mit Bescheid vom 2. Oktober 1979 übte die Stadt, die Beteiligte zu 3), gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 2 BBauG das Vorkaufsrecht an dem Vertragsgrundstück aus und setzte gemäß § 28 a BBauG den zu zahlenden Betrag auf 35,-- DM/qm (insgesamt 96.495,-- DM) fest.

Diesen Bescheid haben die Beteiligten zu 1) und 2) mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten. Sie haben in erster Linie geltend gemacht, die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt sei unzulässig. Hilfsweise haben sie beantragt, den von der Stadt zu zahlenden Betrag auf 90,-- DM/qm, insgesamt 250.000,-- DM zu erhöhen.

Das Landgericht hat durch Urteil vom 12. Juli 1983 den Bescheid aufgehoben mit der Begründung, das Vorkaufsrecht sei verspätet ausgeübt worden.

Im Berufungsverfahren hat das Berufungsgericht durch Zwischenurteil vom 5. April 1984 die landgerichtliche Entscheidung aufgehoben und festgestellt, daß das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert ausgeübt werden durfte. Das Urteil ist nicht angefochten worden. Sodann hat das Berufungsgericht durch Urteil vom 27. Juni 1985 den von der Stadt zu zahlenden Betrag unter Änderung des Bescheids vom 2. Oktober 1979 auf 234.000,-- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 2. Februar 1983 festgesetzt. Im übrigen hat es den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

Dagegen richtet sich die Revision der Beteiligten zu 3), mit der sie ihren Antrag auf völlige Zurückweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung weiterverfolgt. Die Beteiligte zu 1) bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Bei der Ermittlung des von der Stadt gemäß § 28 a Abs. 2 BBauG zu zahlenden Betrages hat das Berufungsgericht das Grundstück als öffentliche Grünfläche eingestuft und dafür einen Wert von 20 v.H. des Wertes des erschließungskostenfreien Baulandes in der Nachbarschaft, das sind 85,-- DM/qm, ermittelt. Das Grundstück habe zwar, so hat es ausgeführt, vor seiner Ausweisung als Grünfläche in dem Bau-

linienplan Nr. ■■■ A vom 22. Februar 1922 die Qualitätsstufe "Bauerwartungsland" aufgewiesen. Von dieser Qualitätsstufe könne aber bei der Festsetzung des von der Stadt zu zahlenden Betrages nicht ausgegangen werden, da die Grundsätze der sog. enteignungsrechtlichen Vorwirkung hier keine Anwendung fänden. Abgesehen davon sei aber Bauerwartungsland niederer Stufe im Zeitpunkt des Vorkaufsfalles - im Jahr 1979 - ebenfalls mit 85,-- DM/qm zu bewerten.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

II.

1. Durch das nicht angefochtene Zwischenurteil vom 5. April 1984 steht für die Beteiligten verbindlich fest, daß der Stadt hinsichtlich des von dem Beteiligten zu 2) an die Beteiligte zu 1) verkauften Grundstücks ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 BBauG zustand, das sie rechtmäßig und fristgerecht ausgeübt hat.

Den gemäß § 28 a Abs. 2 Satz 1 letzter Halbsatz BBauG von der Stadt zu zahlenden Betrag hat das Berufungsgericht zutreffend nach den Vorschriften des Fünften Teils (§§ 93 ff BBauG) bestimmt, weil das Grundstück des Beteiligten zu 2) auch hätte enteignet werden können. Der von der Stadt zu zahlende Betrag bestimmt sich daher nach dem Betrag, den sie als Entschädigung hätte leisten müssen, wenn der Grundbesitz enteignet worden wäre.

2. Nach § 93 Abs. 4 Satz 1 BBauG ist für die Entschädigung der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Dieser Zeitpunkt kann sich ausnahmsweise verschieben: Einmal ist nach § 93 Abs. 4 Satz 2 BBauG in Fällen einer vorherigen Besitzeinweisung der Zeitpunkt des Besitzübergangs maßgebend, weil damit die Übertragung des Objektes bereits unmittelbar vorgenommen wird. Zum anderen hat die Rechtsprechung eine Ausnahme gemacht für die Fälle einer sog. "Vorwirkung". Bei einem über einen längeren Zeitraum sich hinziehenden Enteignungsverfahren tritt an die Stelle des Enteignungsbeschlusses oder der Besitzeinweisung diejenige Maßnahme, von der ab eine weitere Entwicklung des Objektes, insbesondere der Qualität des Grundstücks verhindert, also das Grundstück endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird (Senatsurteile BGHZ 71, 1, 3; 39, 198, 201; WM 1969, 568 f.; VersR 1972, 164).

Das Berufungsgericht ist offenbar der Ansicht, infolge der Ausweisung als allgemeine Grünfläche im Baulinienplan von 1922 habe das Grundstück von einer Bebauung freigehalten werden müssen. Das Grundstück, das die Qualitätsmerkmale von Bauerwartungsland aufgewiesen habe, sei zu einer öffentlichen Grünfläche herabgestuft worden. Daran habe sich bis zur Ausübung des Vorkaufsrechts im Jahre 1979 nichts geändert. Diese Auffassung kann sich allerdings nicht auf eine Auslegung der - nicht revisiblen (s. BGHZ 71, 1, 4) - Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1885 (BayGVBl. 333) stützen.

Grundlage des Baulinienplans Nr. ■ A für P■■■■ war die der Nachprüfung durch das Revisionsgericht nicht entzogene Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 (GVBl. S. 87) und 3. August 1910 (GVBl. S. 403). Die Gemeinde P■■■■ ist erst zum 1. Januar 1930 in die Landeshauptstadt M■■■■ eingemeindet worden (StAnz 1929, 262). Jedoch sind die Wirkungen einer aufgrund der Bayerischen Bauordnung erfolgten Ausweisung eines Grundstücks als öffentliche Grünfläche nicht abweichend zu beurteilen von einer Ausweisung aufgrund der Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt M■■■■. Mithin ist davon auszugehen, daß seit Februar 1922 das hier in Rede stehende Grundstück die Qualitätsstufe öffentliche Grünfläche aufgewiesen hat und von einer konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen gewesen ist.

3. Im Ergebnis zutreffend hat das Berufungsgericht das Grundstück nicht als "Bauerwartungsland", sondern als "öffentliche Grünfläche" eingestuft.

In der Herabstufung der Grundstücksqualität "Bauerwartungsland" zu "öffentlicher Grünfläche" ist eine Teilenteignung zu erblicken. Zwar besagt die Qualitätsstufe "Bauerwartungsland" im allgemeinen lediglich, daß ein Grundstück die Chance hat, Bauland zu werden. Die Erwartung auf eine künftige Bebaubarkeit wird aber grundsätzlich vom Eigentumschutz nicht erfaßt, wenn dem Eigentümer die private Nutzung verbleibt. Die Ausweisung als "öffentliche Grünfläche" bewirkt hier indessen, daß das Grundstück der privaten Nutzung entzogen wird. Es soll einer öffentlichen Nutzung zugeführt

werden und zu diesem Zweck in das Eigentum der Stadt übergehen (BVerfGE 70, 35, 52 f.). Diese Ausweisung bewirkt sofort eine Minderung des Verkehrswertes des Grundstücks (Senatsurteile vom 8. Dezember 1977 - III ZR 163/75 = BGHZ 71, 1, 5 und vom 14. Januar 1982 - III ZR 134/80 = WM 1982, 565). Ist diese für den Eigentümer erheblich, so kann er die Übernahme des Grundstücks von der Stadt verlangen (vgl. Senatsurteil vom 25. November 1974 - III ZR 42/73 = NJW 1975, 384). Wird ihm das Eigentum bei Durchführung dieser Ausweisung des Bebauungsplans entzogen, so ist er für Bauerwartungsland zu entschädigen. Der Annahme einer Teilenteignung steht nicht entgegen, daß dem Eigentümer auch nach der Ausweisung als öffentliche Grünfläche die Nutzung des Grundstücks tatsächlich noch belassen worden ist. Die Ansicht des Sachverständigen, "wertmäßig sei die Ausweisung von Bauerwartungsland zu einer Gemeinbedarfsfläche ohne Einfluß", ist unzutreffend, da sie die maßgebende Rechtslage (s. II, 4) unberücksichtigt läßt.

4. Für diese Teilenteignung ist indes ein Entschädigungsanspruch in gesetzlich zulässiger Weise ausgeschlossen worden.

Weder die Bayerische Bauordnung noch das Gesetz vom 17. November 1837, betr. die Zwangsabtretung von Grundeigentum für öffentliche Zwecke (GBI 109) idF des Gesetzes vom 9. Mai 1918 (GVBl 289), hatten für den hier in Rede stehenden Fall eine Entschädigung vorgesehen. Ein Entschädigungsanspruch konnte daher nur aus Art. 153 Abs. 2 der Reichsverfassung vom 11. August 1919 (RGBl 1383) hergeleitet werden.

Nach dieser Vorschrift durfte eine Enteignung nur gegen angemessene Entschädigung erfolgen, soweit nicht ein Reichsgesetz etwas anderes bestimmte. Hier wurde eine Entschädigung durch die Zweite Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 5. Juni 1931 Sechster Teil Kapitel III §§ 1 ff. (RGBl I 279/309 ff.) ausgeschlossen. Nach § 1 dieser am 7. Juni 1931 in Kraft getretenen Verordnung wurde für Enteignungen, die nach dem 13. August 1919 und vor dem 1. April 1933 auf dem Gebiete des Städtebaus, insbesondere der Planung, Flurlinien-(Baulinien-) Festsetzung und Grundstücksumlegung, gemäß landesrechtlichen, vor Inkrafttreten dieses Kapitels erlassenen Vorschriften vollzogen waren oder noch vollzogen wurden, eine Entschädigung nur nach den Vorschriften der §§ 2 bis 5 - deren Voraussetzungen hier nicht vorlagen - gewährt. Unberührt ließ die Verordnung landesrechtliche Entschädigungsvorschriften, die hier jedoch - wie darlegt - nicht in Betracht kamen. Die Geltungsdauer dieser Verordnung ist mehrfach verlängert worden (RGBl I 1933, 109; 1935 I 455; 1937 I 442), zuletzt durch Gesetz vom 31. März 1939 unbefristet (RGBl I 649). Durch diese Regelung sind nicht nur auf Reichsrecht beruhende Entschädigungsansprüche für auf den genannten Gebieten vorgenommene Enteignungen - abgesehen von den Fällen der §§ 2 bis 5 - ausgeschlossen, sondern auch die eine Entschädigung versagenden Landesgesetze als reichsrechtlich zugelassene Ausnahmen von Art. 153 Abs. 2 WRV aufrechterhalten worden (vgl. RGZ 144, 325, 330; Senatsurteil vom 8. Dezember 1977 aaO).

Die in der Herabstufung von Bauerwartungsland zu öffentlicher Grünfläche liegende Teilenteignung ist mit dem Wirksamwerden des Baulinienplans im Februar 1922 vollzogen worden. Sie wurde also von der genannten Verordnung erfaßt. Eine Entschädigung für die Teilenteignung war - insbesondere durch § 3 Abs. 1 Satz 2 der VO - wirksam ausgeschlossen worden. Diese Folge der Verordnung war endgültig (RGZ 137, 183, 187).

Daran hat sich auch mit dem Inkrafttreten des Grundgesetzes nichts geändert. Ob für Eigentumsbeschränkungen durch die öffentliche Hand, die vor dem Inkrafttreten des Grundgesetzes verfügt worden sind und die enteignenden Charakter besitzen, von diesem Zeitpunkt ab dann eine Entschädigung zu gewähren ist, wenn ihre Wirkung in die Geltungszeit des Grundgesetzes hinein andauert (vgl. die Nachweise in BGHZ 57, 178, 182 ff.) bedarf hier keiner Prüfung. Eine Entschädigung kommt immer nur dann in Betracht, wenn der Enteignungsvorgang vor dem Inkrafttreten des Grundgesetzes noch nicht abgeschlossen war und die Enteignung sich tatbestandlich noch bis in die Geltungszeit des Art. 14 GG fortsetzte. War jedoch der Enteignungstatbestand vor dieser Zeit abgeschlossen, so ist für eine Entschädigung kein Raum, selbst wenn die vorher bereits vollendete Rechtsbeeinträchtigung später noch nachteilige Wirkungen äußert (vgl. BVerfGE 2, 237, 248; BGH aaO S. 183; Kreft in LM Anm. zu Nr. 43 Art. 14 (Bb) GrundG; BVerwGE 3, 334, 337). Letzteres ist hier der Fall. Die Teilenteignung war tatbestandlich schon 1922 abgeschlossen ("vollzogen"), und zwar entschädigungslos. In den Schutzbereich des Art. 14 GG ist das Grundstück daher nur mit der Qualitätsstufe "öffentliche Grünfläche" gelangt.

5. Das Berufungsgericht hat sich dem Sachverständigen Dr. Groh angeschlossen und den Quadratmeterpreis für das Grundstück als öffentliche Grünfläche mit 85,-- DM, bezogen auf den Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts, ermittelt. Dabei hat es 20 v.H. des Preises für Bauland (425,-- DM/qm) des nächsten Baugebietes angenommen. Das begegnet revisionsrechtlich durchgreifenden Bedenken.

Die von dem Sachverständigen angenommene wertmäßige Gleichstellung von öffentlicher Grünfläche mit Bauerwartungsland beruht - wie die Bezugnahme auf Gerardy, Praxis der Grundstücksbewertung 3. Aufl. S. 459 zeigt - auf der Überlegung, daß ein größeres Gebiet, aus dem planungsrechtlich eine Gemeinbedarfsfläche ausgesondert wird, bis zu diesem Zeitpunkt eine einheitliche Entwicklung durchlaufen hat (vgl. auch Rössler, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten 5. Aufl. S. 108 f.). Dem unmittelbaren Bezug der Gemeinbedarfsfläche zu den angrenzenden Baugebieten, welche Ursache für den Bedarf dieser Gemeinbedarfsflächen seien, müsse - so hat der Sachverständige ausgeführt - bei der Bewertung Rechnung getragen werden. Im Ergebnis sei "wertmäßig die Ausweisung von Bauerwartungsland als Gemeinbedarfsfläche ohne Einfluß".

Diesen Erwägungen, denen sich das Berufungsgericht angeschlossen hat, kann hier schon aus Rechtsgründen nicht gefolgt werden. Die - wie oben dargelegt - entschädigungslose Herabstufung von Bauerwartungsland zu öffentlicher Grünfläche führt notwendigerweise dazu, daß Anzeichen einer Bauerwartung nicht mehr in die Bewertung einfließen dürfen. Das

hat das Berufungsgericht bei der Ermittlung des von der Stadt zu zahlenden Entschädigungsbetrages nicht beachtet. Es läßt sich nicht ausschließen, daß sich dieser Fehler auch bei der Erwägung des Berufungsgerichts, das Grundstück sei als öffentliche Grünfläche wie Bauerwartungsland zu bewerten, zum Nachteil der Stadt, der Beteiligten zu 3), ausgewirkt hat.

Die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen reichen für eine eigene Beurteilung durch das Revisionsgericht nicht aus.

6. Das Berufungsgericht hat die Verzinsung des von der Stadt zu zahlenden Betrages antragsgemäß mit dem 2. Februar 1983 beginnen lassen. Das entspricht nicht der Rechtsprechung des Senats.

Der Senat hat in seinem Urteil vom 10. Juli 1986 (III ZR 44/85 = BGHZ 98, 188) - also nach Erlaß der angefochtenen Entscheidung - dargelegt, daß die Verzinsung des nach § 28 a Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 BBauG zu zahlenden Betrages erst beginnt, wenn eine objektive Instanz aufgrund eines förmlichen Verfahrens über die Ausübung des Vorkaufsrechts entschieden hat, also mit der ersten gerichtlichen Entscheidung, falls der Bescheid angefochten wird. Findet der Anfechtungsstreit ohne gerichtliche Entscheidung seine Erledigung oder wird der Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht angefochten, so beginnt die Verzinsung mit dem Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Bescheids. Mithin ist hier die erste gerichtliche, die Ausübung des Vorkaufsrechts billigende Entscheidung für den Beginn der Verzinsung maßgebend. Das ist das Zwischenurteil des Berufungsgerichts vom 5. April 1984.

7. Demnach muß das angefochtene Urteil im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben werden, als zum Nachteil der Beteiligten zu 3) erkannt worden ist. Da noch weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind, muß die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Für das weitere Verfahren sei bemerkt: Es liegt nahe, die Bewertung auf der Grundlage von Vergleichspreisen vorzunehmen. Der Vergleichspreismethode steht nicht grundsätzlich entgegen, daß an den Vergleichsverkäufen die öffentliche Hand beteiligt gewesen ist. Der Senat hat keinen Erfahrungssatz anerkannt, daß Verkäufe an die öffentliche Hand, selbst wenn sie unter dem Druck einer möglichen Enteignung zustande kommen, zu unangemessen niedrigen Preisen abgeschlossen werden (Senatsurteil vom 1. Juli 1982 - III ZR 10/81 = WM 1982, 988). Eine etwa erforderliche Ein-

sicht in die Kaufpreissammlung - bislang ist zu Unrecht davon abgesehen worden - wird das Berufungsgericht gegebenenfalls zu erwirken haben (s. dazu jetzt: Battis/Krautzbberger/Löhr BauGB 2. Aufl. § 195 Rdn. 2, § 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Krohn

Kröner

Engelhardt

Werp

Rinne