

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BundesbauG § 93; PrFluchtlinienG § 13

Zur Bewertung eines privaten Flurstücks, das aufgrund einer Straßen- und Fluchtlinienfestsetzung vom 5. Dezember 1899 als öffentliches Straßenland gekennzeichnet ist, jedoch bislang als Vorgarten genutzt worden ist.

BGH, Urt. v. 17. November 1988 - III ZR 210/87 - Kammergericht
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

23

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 210/87

Verkündet am:
17. November 1988
Freitag
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Festsetzung des bei dem Vorkauf einer
Teilfläche von 95 qm (Flurstück 46) des Grundstücks
K[REDACTED]straße [REDACTED] in B[REDACTED]-F[REDACTED], eingetragen im
Grundbuch von Schöneberg des Amtsgerichts Schöneberg
Band [REDACTED] Blatt 8006, zu zahlenden Betrags,

Beteiligte:

1. Kaufmann Rolf T[REDACTED],
C[REDACTED]allee [REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED],

Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegner,

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

2. Rechtsanwalt Dr. Klaus Hubert G[REDACTED]
als Konkursverwalter über den Nachlaß des Dipl.-Kfm.
Heinz Günther Ka[REDACTED], Theodor-H[REDACTED]-Ring [REDACTED], K[REDACTED] [REDACTED],

Verkäufer,

23

- 2 -

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

Antragsgegner im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführer,

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

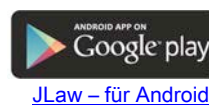
4. Bezirksamt S[REDACTED] von B[REDACTED],
John-F.-K[REDACTED]-Platz, B[REDACTED],

Verwaltungsbehörde

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
[\(mobile App\)](#)



Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. November 1988 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Werp

für Recht erkannt:

Auf die Revision Berlins wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts vom 21. Juli 1987 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der im April 1985 verstorbene Dipl.-Kfm. Heinz Günther Ka[REDACTED] aus Kö[REDACTED] war Eigentümer des in B[REDACTED]-F[REDACTED], K[REDACTED]straße [REDACTED] gelegenen, im Grundbuch von S[REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 8006 eingetragenen Grundbesitzes. Dieser besteht aus dem 1062 qm großen, mit einem Mietshaus bebauten Flurstück 45 und dem 95 qm großen unbebauten Flurstück 46. Das Flurstück 46 liegt vor den am 5. Dezember 1899 förmlich festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien in der Knausstraße. Es wird als Vorgarten genutzt.

Dipl.-Kfm. Ka[REDACTED] wurde von Frau Ingeborg Sk[REDACTED] beerbt. Diese verkaufte den Grundbesitz mit notariellem Vertrag vom 9. Dezember 1985 zum Kaufpreis von 1.100.000,-- DM (davon entfielen 300.000,-- DM auf das Gebäude und 800.000,-- DM auf das Grundstück) an den Beteiligten zu 1). Am 24. Januar 1986 eröffnete das Amtsgericht Köln das Konkursverfahren über den Nachlaß des Dipl.-Kfm. Ka[REDACTED] und bestellte den Beteiligten zu 2) zum Konkursverwalter. Dieser genehmigte den Kaufvertrag.

Mit Bescheid vom 7. März 1986 übte Berlin, der Beteiligte zu 3), gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BBauG das Vorkaufsrecht an dem 95 qm großen Flurstück 46 aus und setzte gemäß § 28 a BBauG den zu zahlenden Betrag auf 3.350,-- DM fest. Von diesem Betrag entfielen 950,-- DM auf den Bodenwert (= 10,-- DM je qm) und 2.400,-- DM auf die Außenanlagen.

Diesen Bescheid hat der Beteiligte zu 1) mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten. Er hält den zu zahlenden Betrag für zu niedrig und hat beantragt, den Betrag um 44.150,-- DM zu erhöhen.

Das Landgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Auf die Berufung des Beteiligten zu 1) hat das Berufungsgericht den zu zahlenden Betrag anderweitig auf 20.212,50 DM (= 187,50 DM je qm zuzüglich 2.400,-- DM für Aufbauten) festgesetzt.

Dagegen richtet sich die (zugelassene) Revision des Beteiligten zu 3), mit der er die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstrebt. Der Beteiligte zu 1) bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Für die Beteiligten steht außer Streit, daß dem Beteiligten zu 3) hinsichtlich des von Frau Sk[REDACTED] an den Beteiligten zu 1) verkauften Flurstück 46 ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BBauG zustand, das dieser rechtmäßig und fristgerecht ausgeübt hat. Das entspricht auch der Rechtslage. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des auf Grund des Preußischen Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 (GS 561) am 5. Dezember 1899 förmlich festgesetzten Straßen-

und Fluchtlinienplans, der seit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) als Bebauungsplan im Sinne dieses Gesetzes fortgilt (§ 173 Abs. 3 BBauG; § 114 Abs. 1 Nr. 1 BauO Berlin i.d.F. vom 13. Februar 1971 - GVBl. S. 456, 1604 -, § 6 Nr. 4 b BauO Berlin i.d.F. vom 21. November 1958 - GVBl. S. 1104 -; vgl. Ortloff DVBl. 1976, 248). Die Beschränkung des ausgeübten Vorkaufsrechts auf das Flurstück 46 ist unbedenklich (vgl. BGH Urteil vom 10. Oktober 1969 - V ZR 155/66 = WM 1970, 91; jetzt § 28 Abs. 3 BauGB; s. Battis/Krautzberger/Löhr BauGB 2. Aufl. § 28 Rn. 11; Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauGB Leitfaden Rn. 158; Lemmel BerlKomm BauGB § 24 Rn. 6).

Der gemäß § 28 a Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz BBauG von der Gemeinde zu zahlende Betrag bemißt sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 142 BBauG) im Zeitpunkt des Verkaufsfalls. Ist das Rücktrittsrecht nach Absatz 3 ausgeschlossen, weil das Grundstück auch enteignet werden könnte, so bemißt sich der zu zahlende Betrag gemäß § 28 a Abs. 1 Satz 1 letzter Halbsatz nach den Vorschriften des Fünften Teils (§§ 93 ff. BBauG). Der von der Gemeinde zu zahlende Betrag bestimmt sich dann nach dem Betrag, den sie als Entschädigung hätte leisten müssen, wenn der Grundbesitz enteignet worden wäre. Im Regelfall werden Verkehrswert und Enteignungsentschädigung nicht voneinander abweichen. Doch kann die Enteignungsentschädigung den Verkehrswert übersteigen, wenn aufgrund besonderer Umstände außer der Entschädigung für den Rechtsverlust (§ 95 BBauG) auch eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile (§ 96 BBauG) zu gewähren ist (vgl. Senatsurteil vom 10. Juli 1986 - III ZR 44/85

= BGHZ 98, 188, 192; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 28 a Rn. 4; Battis/Krautzberger/Löhr BBauG § 28 a Rn. 2).

Im Streitfall bestimmt sich der zu zahlende Betrag nach den Vorschriften des Fünften Teils, weil das Flurstück 46 zur Anlage eines Rad- und Gehweges nach den Vorschriften der §§ 85 Abs. 1 Nr. 1, 87 Abs. 1 BBauG hätte enteignet werden können.

II.

1. Bei der Ermittlung der nach §§ 93, 95 BBauG zu leistenden Entschädigung sind zwei Bewertungszeitpunkte zu beachten: Der Zeitpunkt, der für die Bestimmung der im Enteignungsobjekt selbst liegenden Bewertungsmerkmale, also für die "Qualität" des in Anspruch genommenen Flurstücks maßgebend ist, und der Zeitpunkt, der für die Preisverhältnisse ausschlaggebend ist, auf den bezogen der Wert dieses Flurstücks zu bestimmen ist.

Das Berufungsgericht hat diese Unterscheidung nicht vorgenommen. Es hat sowohl für die Preisverhältnisse als auch für die Qualität des beanspruchten Flurstücks den Zeitpunkt des Verkaufsfalles, Dezember 1985, maßgebend sein lassen. Das begegnet durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

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 (hier: der zu zahlende Betrag festgesetzt wird). 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 vom 8. Dezember 1977 - III ZR 163/75 = BGHZ 71, 1, 3; vom 18. September 1986 - III ZR 83/85 = BGHR GG Art. 14 Abs. 3 S. 3 - Vorwirkung 1 - und vom 11. Februar 1988 - III ZR 64/87 = BGHR GG Art. 14 Abs. 3 Satz 3 - Vorwirkung 2 und 3 = NVwZ 1988, 963, sämtlich m.w.Nachw.).

a) Grundlage der Straßen- und Fluchtlinienfestsetzung vom 5. Dezember 1899 war das Preußische Fluchtliniengesetz. Die Rechtsbedeutung der Fluchtlinien nach diesem Gesetz bestand nicht darin, festzustellen, wo gebaut werden durfte, sondern zu kennzeichnen, welche Flächen den öffentlichen Straßen und Plätzen vorbehalten werden sollten und deshalb nicht bebaubar waren. Die als Straßenland gekennzeichneten Flächen waren von einer Bebauung dauernd ausgeschlossen (Senatsurteile vom 2. Februar 1978 - III ZR 90/76 = WM 1978, 520 und vom 14. Januar 1982 - III ZR 134/80 = WM 1982, 565

beide m.w.Nachw.). Mithin ist das vor der Straßen- und Baufluchtlinie liegende, also als Straßenland gekennzeichnete Flurstück 46 durch die förmliche Festsetzung im Dezember 1899 zu Straßenland herabgestuft worden, falls es damals eine höhere Qualitätsstufe besessen hat. Dazu hat das Berufungsgericht allerdings keine Feststellungen getroffen.

b) Eine Herabstufung würde sich als Vorwirkung der späteren Entziehung des Eigentums an dem Flurstück darstellen. Sie wäre die Folge einer verbindlichen Planung, die den Entzug des Grundstückseigentums mit Sicherheit erwarten ließ. Daß zwischen der Herabstufung und der Entziehung des Grundeigentums ein Zeitraum von über 80 Jahren liegen würde, stünde der Annahme einer Vorwirkung nicht grundsätzlich entgegen (Senatsurteile vom 2. Februar 1978 und 14. Januar 1982 aaO).

3. Die Bestimmung der Qualität des Flurstücks 46 im Zeitpunkt der förmlichen Feststellung der Straßen- und Baufluchtlinien im Dezember 1899 hätte auch aus folgenden Gründen nicht unterbleiben dürfen:

a) Durch die Fluchtlinienfestsetzung ist das als Straßenfläche gekennzeichnete Flurstück mit einer "Dienstbarkeit der Unbebaubarkeit" zugunsten der Gemeinde belastet worden. Darin hat das Reichsgericht stets eine Teilenteignung erblickt (RGZ 128, 18, 29/30 m.Nachw.). Das dauernde Bauverbot hat unmittelbar auf das Flurstück eingewirkt und ihren Wert sofort und für immer gemindert. Dem hat sich der Senat angeschlossen (Senatsurteile vom 2. Februar 1978 und 14. Januar 1982 aaO).

b) Eine Entschädigung wegen dieser Eigentumsbeeinträchtigung wurde nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 Pr. FluchtlinienG erst gewährt, wenn die zu Straßen und Plätzen bestimmten Flächen an die Gemeinde abgetreten wurden. Das Reichsgericht hatte ausgesprochen, daß bei einer Enteignung von Grundstücks- teilen, die nach einem veröffentlichten Fluchtlinienplan zu Straßenland bestimmt waren und daher nicht bebaut werden durften, ihre Eigenschaft nach dem Wert zu bemessen sei, den sie zur Zeit der Enteignung gehabt haben würden, wenn keine Fluchtlinienfestsetzung erfolgt wäre. Die Entschädigung für die zu enteignenden Flächen sei in einem Posten, der Enteignungsentschädigung, für das als unbelastet gedachte Grundstück zu gewähren. Darin sei der Ersatz für die durch die Belastung mit der Unbebaubarkeit eingetretene Wertminderung mitenthalten. Die Ausgleichung dieses Nachteils werde also dem Eigentümer in diesen Fällen nicht dauernd versagt, sondern bis zur Übernahme der Grundfläche selbst durch die Gemeinde hinausgeschoben (RGZ 63, 300, 301; 128, 18, 31 f). Diese Entschädigungsregelung hielt das Reichsgericht nach dem Inkrafttreten der Verfassung des Deutschen Reiches vom 11. August 1919 (RGBl. 1383 - WRV) für unwirksam. Art. 153 Abs. 2 Satz 2 WRV fordere die Gewährung einer angemessenen Enteignungsentschädigung. Eine Entschädigung, deren Zahlungszeit vom freien Ermessen des Enteignenden abhängt, sei aber keine angemessene Entschädigung mehr. Daraus folge, daß der betroffene Eigentümer unmittelbar einen Anspruch auf Entschädigung für die infolge der Fluchtlinienfestsetzung eingetretene Unbebaubarkeit erwerbe. Sollte es später zur Herausgabe der Grundfläche an die Gemeinde selbst kommen, so erhalte der Eigentümer nur noch ihren durch die Unbebaubarkeit geminderten Wert ersetzt. Allerdings seien die bei

Inkrafttreten der Reichsverfassung schon vollzogenen Enteignungen in ihren Wirkungen ausschließlich nach altem Recht zu beurteilen. Zu ihnen gehörten Fluchtlinienfestsetzungen, die in Plänen enthalten seien, welche vor dem 14. August 1919 zur zweiten Auslegung nach § 11 Pr. FluchtlinienG gelangt seien. Die infolge solcher Auslegung beim Inkrafttreten der Reichsverfassung bereits vorhandenen Baubeschränkungen würden auch hinsichtlich der dafür zu zahlenden Entschädigung nicht mehr durch Art. 153 WRV berührt (grundlegend das bereits erwähnte Urteil des Reichsgerichts vom 28. Februar 1930, RGZ 128, 18, 31 ff.).

c) Das bedeutet hier: Eine durch den Straßen- und Baufluchtlinienplan von 1899 bewirkte Teilenteignung war bereits vor dem Inkrafttreten der Reichsverfassung vollzogen. Hinsichtlich der Entschädigungsregelung verblieb es daher bei § 13 Abs. 1 Nr. 1 Pr. FluchtlinienG, wie oben unter Hinweis auf RGZ 63, 300, 301 dargestellt. Art. 153 Abs. 2 WRV fand keine Anwendung (vgl. RG WarnRspr. 1924 Nr. 182). Andererseits wurde aber eine Entschädigung nicht durch die Zweite Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 5. Juni 1931 Sechster Teil Kapital III §§ 1 ff. (RGBl. I 279/309 ff.) ausgeschlossen. Diese Verordnung betraf nur Enteignungen, die nach dem 13. August 1919 vollzogen worden waren oder noch vollzogen wurden; sie war zunächst bis zum 1. April 1933 befristet, wurde schließlich unbefristet verlängert durch Gesetz vom 31. März 1939 - RGBl. I 649 - und endlich aufgehoben durch § 186 Abs. 1 Nr. 9 BBauG.

d) Die damalige Rechtsposition des Eigentümers des als Straßenland gekennzeichneten Flurstücks läßt sich so be-

schreiben: Sein Grundstück war seit der Fluchtlinienfestsetzung des Jahres 1899 mit einem dauernden Bauverbot ("einer Dienstbarkeit der Unbebaubarkeit zugunsten der Gemeinde") belastet; eine Entschädigung für diese Eigentumsbeeinträchtigung (Teilenteignung) erhielt er aber gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 Pr. FluchtlinienG nur und erst dann, wenn er auf Verlangen der Gemeinde das Flurstück abtreten mußte (Vollenteignung). Die Entschädigung bestimmte sich dann nach der Qualität des Flurstücks im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Fluchtlinienfestsetzung.

Diese - einem aufschiebend bedingten Entschädigungsanspruch vergleichbare - Rechtsposition hat sich in der Folgezeit nicht verändert. Sie hat auch beim Inkrafttreten des Grundgesetzes fortbestanden und ist daher in den Schutzbereich des Art. 14 GG gelangt (vgl. hierzu BGHZ 57, 178, 182 ff. sowie Kreft in Anm. zu Nr. 43 Art. 14 [Bb] GrundG). Deshalb hat die Aufhebung des Preußischen Fluchtliniengesetzes durch § 186 Nr. 21 des Bundesbaugesetzes nicht zu einer Verschlechterung der geschilderten Rechtsposition des Eigentümers führen können.

e) Allerdings kann der Eigentümer die Entschädigung für eine höhere Qualität des Grundstücks als die von Straßenland nur geltend machen, wenn die aufgezeigte Rechtsposition von dem Eigentümer im Zeitpunkt der Fluchtlinienfestsetzung auf ihn als jetzigen Eigentümer übergegangen ist (Senatsurteile vom 2. Februar 1978 und 14. Januar 1982 aaO). Ein Rechtsübergang wird in der Regel auch dann angenommen werden können, wenn der Kaufvertrag eine entsprechende Bestimmung

nicht enthält, der Kaufpreis aber dem damaligen Wert höherwertigen (z.B. bebaubaren) Nachbarlandes entsprach; im allgemeinen wird der Verkäufer mit der Veräußerung sämtliche auf das Grundstück bezogenen Rechte aufgeben und auf den Erwerber übertragen wollen.

f) Falls ein entsprechender Rechtsübergang hinsichtlich des Flurstücks 46 festgestellt werden kann, wird die Qualitätseinstufung des Flurstücks näher bestimmt werden müssen. Maßgebend sind seine baurechtliche Lage (Bauordnung, Rechtsprechung und Verwaltungsübung) und seine Einstufung durch den gesunden Grundstücksverkehr, wie sie sich vor der förmlichen Festsetzung der Straßen- und Baufluchtlinie darstellten. Seinerzeit wurde unterschieden zwischen Bauland, wirklichem Baustellenland und merkantilem Bauland (vgl. RGZ 128, 18, 25 ff.; v. Strauß und Torney/Saß, Straßen- und Baufluchtengesetz 7. Aufl. § 14 Bem. 7; Sarau BaufluchtlinienG 2. Aufl. § 13 Bem. 14 c); auch mußte ein Grundstück, um bebaut werden zu können, nicht in jedem Fall unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegen (vgl. Baltz/Fischer Pr. Baupolizeirecht 6. Aufl. S. 305 ff.). Nach einer Einstufung aufgrund des damaligen Rechts wäre festzustellen, welcher Einstufung nach heutigem Recht die ermittelten Merkmale entsprechen. Dieses Ergebnis wäre der Preisermittlung zugrunde zu legen.

g) Schließlich ist zu beachten, daß am 11. Juli 1903 eine "Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf unentgeltliche Auflassung des Vorgartens für die Stadtgemeinde Schöneberg" in Abt. II lfd. Nr. 1 des Grundbuchs eingetragen

wurde, die am 10. Dezember 1968 gelöscht worden ist. Anlaß und Bedeutung dieser Maßnahmen für die Rechtsposition des Eigentümers sind bisher nicht erörtert worden (vgl. dazu § 12 PrFluchtlinienG; § 3 Abs. 2 Ortstatut II f. Berlin; RGZ 57, 242 ff.). Ist die Einräumung des "Anspruchs auf unentgeltliche Überlassung des Vorgartens" als Ausgleich für die Eröffnung der baulichen Nutzbarkeit des Flurstücks 45 zu werten, wird eine höhere Qualitätseinstufung des Vorgartens als Straßenland nicht in Betracht kommen.

h) Zu alledem hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen. Das von ihm gefundene Ergebnis stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO).

4. Das Berufungsgericht hat das Flurstück als Straßenland eingestuft und seinen Wert nach § 287 ZPO auf etwa ein Viertel je qm des Wertes des bebauten Grundstücks (750,-- DM je qm) bemessen. Es meint, der Umstand, daß es dem Beteiligten zu 3) seit mehreren Jahren gelungen sei, Straßenland für 10,-- DM je qm zu kaufen, begründe keinen gewöhnlichen Geschäftswert, auch nicht im Sinne eines "Teilmarktes". Dieser Geschäftswert setze einen freien Markt mit einer Vielzahl von Kaufinteressenten voraus. Daran fehle es beim Straßenland. Zudem sei ein Preis von 10,-- DM je qm in Wirklichkeit eine nicht mit Art. 14 GG zu vereinbarende symbolische Anerkennungsgebühr. Der Eigentümer habe (auch) für das Flurstück 46 einem am bebauten Grundstück 45 orientierten Gesamtkaufpreis erzielt. Das sei Ausdruck des Wertes, den das beanspruchte Flurstück für den Eigentümer besessen habe. Das rechtfertige es, den Wert des als Straßenland einzustufenden

Flurstücks mit einem Bruchteil des Wertes des bebauten Grundstücks (hier mit einem Viertel von 750,-- DM = 187,50 DM) einzuschätzen. Der Wert von Grünflächen, die nach dem Vortrag des Beteiligten zu 3) mit 20,-- DM bis 40,-- DM je qm gehandelt würden, sei kein geeigneter Anknüpfungspunkt.

Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

5. a) Das Berufungsgericht hat zwar das Flurstück 46 als "Straßenland" eingestuft; seiner Bewertung hat es aber das höherwertige "Vorgartenland" zugrunde gelegt. So hat es als preisbestimmend berücksichtigt, daß die Nutzung des Flurstücks als Vorgarten, die ohne Ausübung des Vorkaufsrechts andauert haben würde, dem Gesamtgrundstück sein Gepräge gebe und sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer von erheblichem Wert sei. Damit hat sich das Berufungsgericht mit dem Ausgang seiner Überlegungen in Widerspruch gesetzt.

b) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist ein "gesunder Grundstücksmarkt", dessen Preise zu Vergleichszwecken herangezogen werden können, nicht schon deshalb zu verneinen, weil als Käuferin von Straßenland allein der Beteiligte zu 3) auftritt. So hat der Senat in dem in seinem Urteil vom 23. Mai 1985 (III ZR 10/84 = ZfBR 1985, 245, 247, insoweit nicht in BGHZ 95, 1) entschiedenen Fall einen räumlich begrenzten Markt (Teilmarkt) angenommen, nachdem 28 Anlieger eines Straßenzuges die zur Fahrbahnverbreiterung

erforderlichen Teilflächen zu einem einheitlichen Preis abgetreten hatten. Er hat es daher gebilligt, daß dieser Preis vergleichsweise auch zur Wertbestimmung anderer an diesem Straßenzug gelegener Teilflächen herangezogen wurde. Der Senat hat keinen Grundsatz des Inhalts anerkannt, daß die bei Verkäufen an die öffentliche Hand erzielten Preise schon deshalb als unangemessen niedrig anzusehen sind, weil sie unter dem Druck einer möglichen Enteignung zustandegekommen sind (Urteil vom 1. Juli 1982 - III ZR 10/81 = WM 1982, 988; vgl. aber auch Nichtannahmebeschluß vom 19. Juni 1986 - III ZR 22/85 = NVwZ 1986, 1053).

c) Nach der Rechtsprechung des Senats lassen sich zwar bei Teilenteignungen - wenn Vergleichspreise eines Marktes für Teilflächen nicht zur Verfügung stehen - die Nachteile, die der Eigentümer durch den Verlust der Teilfläche erleidet, im Regelfall am sichersten nach dem Unterschiedsbetrag bemessen, um den der Wert des Restgrundstücks nach der (Teil-)Enteignung hinter dem Wert des Gesamtgrundstücks vor der Enteignung zurückbleibt (Senatsurteil vom 26. Oktober 1972 - III ZR 78/71 = LM Nr. 1 zu § 141 BBauG m.w. Nachw.). Dabei muß aber sichergestellt sein, daß in den Verkehrswert nur diejenigen Umstände einfließen, welche auf gefestigter, rechtlich gesicherter Rechtsposition beruhen. Eine getrennte Bewertung der beanspruchten Teilfläche mag naheliegen, wenn diese - abweichend von dem bebauten Grundstück - nicht mehr dem bebauten Grundstück zugehörig als Straßenland einzustufen ist.

d) Im Rahmen der nach § 287 ZPO vom Gericht vorzunehmenden Schätzung des Grundstückwertes hat der Senat eine

Übung des gesunden Grundstücksverkehrs in Berlin gebilligt, wonach Vorgartengelände regelmäßig mit einem Viertel des Quadratmeterpreises des Gesamtgrundstücks bewertet wird. Diese Übung war durch einen Sachverständigen und die eigene Sachkunde des Kammergerichts belegt worden (Urteile vom 16. März 1964 - III ZR 11/63 = BRS 19 Nr. 121 = WM 1964, 698 und vom 25. Februar 1960 - III ZR 27/59).

Das Berufungsgericht hat sich offenbar an diese Entscheidung anlehnen wollen. Es hat jedoch seine Schätzung nicht hinreichend belegt. Das wäre schon deshalb erforderlich gewesen, weil Vorgartengelände regelmäßig einen engeren wirtschaftlichen Bezug zum Gesamtgrundstück aufweist als Straßenland und deshalb vom Grundstücksverkehr höher bewertet wird.

e) Auf die Bewertung von Straßenland näher einzugehen, ist nicht veranlaßt. Zu bemerken ist jedoch, daß der Preis für "Straßenland" im allgemeinen unter dem für "Grünland" liegt. Ein Preis von 10,-- DM je qm kann nicht schlechthin als mit Art. 14 GG unvereinbar angesehen werden (vgl. dazu Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 142 Rn. 129).

6. Nach alledem läßt sich nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht bei rechtlich einwandfreier Behandlung der Sache zu einem für den Beteiligten zu 3) günstigeren Ergebnis gelangt wäre.

Auf die Revision des Beteiligten zu 3) muß daher das angefochtene Urteil aufgehoben werden. Da noch weitere tatsächliche Feststellungen erforderlich sind, muß die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Werp