

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 237/87

Verkündet am:
20. April 1989
Freitag
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Festsetzung des bei dem Vorkauf einer 221 qm großen Teilfläche (Flurstück 37) des Grundstücks H[REDACTED]straße 108 in B[REDACTED]-S[REDACTED], eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Schöneberg von Berlin Band [REDACTED] Blatt 4708, anstelle des Kaufpreises zu zahlenden Betrages,

Beteiligte:

1. a) Architekt Peter N[REDACTED],
b) Architekt Rolf E[REDACTED],
P[REDACTED]straße 5 a, B[REDACTED],

Käufer, Antragsteller im
gerichtlichen Verfahren und
Revisionsgegner,

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

2. Rentner Paul W[REDACTED],
vertreten durch seinen Generalbevollmächtigten,
Rentner Albert W[REDACTED], P[REDACTED]straße 27, B[REDACTED],

Verkäufer,

- Verfahrensbevollmächtigter Rechtsanwalt [REDACTED],
II. Instanz: [REDACTED] -

3. Berlin, vertreten durch den Senator für Finanzen,
N[REDACTED] Straße 53-55, B[REDACTED],

Gemeinde und Revisionsführerin,

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

4. Bezirksamt Schöneberg von Berlin,
J[REDACTED]-F.-K[REDACTED]-Platz, B[REDACTED],

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

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. April 1989 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Dr. Halstenberg, Dr. Rinne und Dr. Wurm

für Recht erkannt:

Auf die Revision Berlins wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts vom 15. September 1987 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der für das Flurstück 37 anstelle des Kaufpreises zu entrichtende Betrag auf mehr als 2.210 DM festgesetzt 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), der Rentner Paul W[REDACTED], verkaufte durch notariellen Vertrag vom 30. April 1986 zum Preis von 1.100.000,-- DM sein Grundstück H[REDACTED]straße 108 in Berlin-Schöneberg an die Beteiligten zu 1 a) und 1 b), die Architekten Peter N[REDACTED] und Rolf E[REDACTED]. Das Grundstück besteht aus dem mit einem Mietshaus bebauten Flurstück 36 mit einer Größe von 1.035 qm sowie aus dem 221 qm großen Flurstück 37. Das Flurstück 37 liegt vor der am 8. Februar 1891 förmlich festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinie in der H[REDACTED]straße. Es wird seit 1900 als Straßenland genutzt.

Durch Bescheid vom 21. Oktober 1986 übte Berlin, die Beteiligte zu 3), gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BBauG das Vorkaufsrecht an dem 221 qm großen Flurstück 37 aus und setzte gemäß § 28 a Abs. 2 BBauG den zu zahlenden Betrag auf 2.210,-- DM (10,-- DM je qm) fest.

Diesen Bescheid haben die Beteiligten zu 1 a) und 1 b) mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten. Sie halten den festgesetzten Betrag für zu niedrig und haben beantragt, den Betrag um 47.515,-- DM zu erhöhen.

Das Landgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Auf die Berufung der Beteiligten zu 1 a) und 1 b) hat das Berufungsgericht den zu zahlenden Betrag anderweitig auf insgesamt 49.725,-- DM festgesetzt.

Dagegen richtet sich die Revision der Beteiligten zu 3), mit der sie die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstrebt. Die Beteiligten zu 1 a) und 1 b) bitten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Für die Beteiligten steht außer Streit, daß Berlin hinsichtlich des von den Beteiligten zu 2) an die Beteiligten zu 1 a) und 1 b) verkauften Flurstücks 37 ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BBauG Zustand, das rechtmäßig und fristgerecht ausgeübt worden ist. Das entspricht auch der Rechtslage. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des auf Grund des Preußischen Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 (GS 561) am 8. Februar 1891 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 37 ist unbedenklich (Senatsurteil vom 17. November 1988 - III ZR 210/87 zur Veröffentlichung bestimmt; vgl. auch 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 37 nach den Vorschriften der §§ 85 Abs. 1 Nr. 1, 87 Abs. 1 BBauG auch 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, April 1986, maßgebend sein lassen. Demgemäß hat es das Flurstück als "Straßenland" eingestuft. Das begegnet 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 8. Februar 1891 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 37 durch die förmliche Festsetzung im Februar 1891 zu Straßenland herabgestuft worden, falls es damals eine höhere Qualitätsstufe besessen hat.

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).

c) Allerdings erfordert eine höhere Einstufung des Flurstücks 37 als Straßenland, daß die höherwertige 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.

d) Zu alledem hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen.

3. Das Berufungsgericht hat das Flurstück als Straßenland eingestuft und seinen Wert nach § 287 ZPO auf etwa ein Viertel je qm des von den Parteien des Kaufvertrages angenommenen Wertes des bebauten Grundstücks (900,-- DM je qm) bemessen. Es meint, der Umstand, daß es der 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 37 einem am bebauten Grundstück 36 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 900,-- DM = 225,-- DM) anzusetzen.

4. a) Wie der Senat bereits in seinem Urteil vom 2. Februar 1978 (aaO) ausgeführt hat, ist die Ansicht, dem öffentlichen Verkehr dienende private Straßenflächen hätten keinen oder doch nur einen "symbolischen" Vermögenswert, als mit Art. 14 GG unvereinbar abzulehnen. Daß für derartige Grundstücke ein "freier Markt" fehlt, rechtfertigt nicht die Schlußfolgerung, ihnen sei ein realer wirtschaftlicher Wert nicht beizumessen. Vielmehr ist der Wert des Flurstücks unter Berücksichtigung aller Umstände nach § 287 ZPO zu schätzen. Davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Seine Ausführungen sind jedoch nicht frei von Rechtsfehlern.

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 die 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 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 zustande gekommen sind (Urteile vom 1. Juli 1982 - III ZR 10/81 = WM 1982, 988 und vom 3. März 1988 - III ZR 162/85 = WM 1988, 1281; vgl. aber auch Urteil vom 19. Juni 1986 - III ZR 22/85 = NVwZ 1986, 1053).

c) Das Berufungsgericht hätte daher prüfen müssen, ob und gegebenenfalls welche Verkaufsfälle, die die Beteiligte zu 3) benannt hat, zu Vergleichszwecken herangezogen werden können. Dabei hätte vornehmlich auf die nähere Umgebung des Flurstücks 37 abgehoben werden sollen. Ein Preis von 10,-- DM je qm kann nicht schlechthin als mit Art. 14 GG unvereinbar bezeichnet werden, wenn er - wie die Beteiligte zu 3) geltend gemacht hat - auf einer "allgemeinen Übung" beruht (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 142 Rn. 129).

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, die auf eine Gleichbewertung von Straßenland und Vorgartenland hinausläuft, nicht hinreichend belegt. Das wäre schon deshalb erforderlich gewesen, weil Vorgartengelände regelmäßig einen engeren wirtschaftlichen Bezug zum Gesamtgrund-

stück aufweist als Straßenland und deshalb vom Grundstücksverkehr höher bewertet wird. Etwas anderes kann auch dem Senatsurteil vom 2. Februar 1978 (aaO) nicht entnommen werden.

Auch hätte das Berufungsgericht bei seiner Schätzung in Betracht ziehen müssen, ob - wie die Beteiligte zu 3) vorgebracht und unter Beweis gestellt hat - öffentliche Grünlandflächen zu Preisen gehandelt werden, die im allgemeinen höher als die Preise für Straßenland liegen.

e) Schließlich hätte das Berufungsgericht prüfen müssen, ob die Fluchtlinienfestsetzung vom 8. Februar 1891 erst die bauliche Nutzung des Flurstücks 36 ermöglicht hat, wie die Beteiligte zu 3) geltend macht. War dies der Fall, so wäre dies als Vorteilsausgleichung bei der Bewertung des Flurstücks 37 wertmindernd zu berücksichtigen (vgl. dazu § 12 PrFluchtlinienG; § 3 Abs. 2 Ortstatut II für Berlin, abgedruckt bei Strauß/Torney/Saß, Straßen- und Baufluchtgesetz, 6. Aufl., S. 395 ff; RGZ 57, 242 ff.). Gleiches gilt, wenn die Beteiligte zu 3) die Kosten der Herstellung und der Unterhaltung des Flurstücks 37 als Straße getragen hat und dadurch die Zugänglichkeit des Flurstücks 36 verbessert worden ist.

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

Auf die Revision der Beteiligten zu 3) muß daher das angefochtene Urteil teilweise aufgehoben werden. Da noch weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind, muß die Sache im Umfang der Aufhebung zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Krohn

Kröner

Halstenberg

Rinne

Wurm