

BGHR: ja

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 65/91

BESCHLUSS

vom 25. November 1991

in der Baulandsache

betreffend die Ausübung des Vorkaufsrechtes an einer Teilfläche des Grundstücks E [REDACTED] straße 60/R [REDACTED] straße 57 a in B [REDACTED]

Beteiligte:

1. Dipl.-Ing. Siegmund T [REDACTED],
O [REDACTED] weg 24, B [REDACTED],

Verkäufer, Antragsteller für das
gerichtliche Verfahren und Revi-
sionsgegner,

2. Kauffrau Siglinde K [REDACTED],
S [REDACTED] Straße 41, B [REDACTED],

Käuferin, Antragstellerin für das
gerichtliche Verfahren und Revi-
sionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED] und
d. Beteiligten zu 1) u. 2): v. [REDACTED] -

WII

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

Gemeinde und Revisionsführerin,

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

4. B [REDACTED],
- Grundstücksamt -, E [REDACTED] 215 - 239, B [REDACTED],

Behörde, die den Verwaltungsakt
erlassen hat

- 3 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter
Dr. Engelhardt, Dr. Rinne und Dr. Wurm und die Rich-
terin Dr. Deppert
gemäß § 554 b ZPO

beschlossen:

Die Revision des Beteiligten zu 3)
gegen das Urteil des Senats für Bau-
landsachen des Kammergerichts vom
19. Februar 1991 - U 857/89 Baul. -
wird nicht angenommen.

Der Beteiligte zu 3) trägt die Kosten
des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1
ZPO i.V.m. § 221 Abs. 1 BauBG).

Streitwert: 45.850 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 (§ 554 b ZPO). Die Revision hat auch im Ergebnis keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

1. Die Höhe des von dem Beteiligten zu 3) aufgrund der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu zahlenden Betrages bestimmt sich nach § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des zweiten Abschnitts des fünften Teils des BauGB, d.h. nach §§ 93 - 103.

Bei der Ermittlung der nach §§ 93, 95 BauGB zu leistenden Entschädigung sind zwei Bewertungszeitpunkte zu beachten: Der Zeitpunkt, der für die Bestimmung der im Enteignungsobjekt - hier in dem Objekt des Vorkaufs - selbst liegenden Bewertungsmerkmale, also für die "Qualität" des in Anspruch genommenen Grundstücks, maßgebend ist, und der Zeitpunkt, der für die Preisverhältnisse ausschlaggebend ist, auf die bezogen der Wert dieses Grundstücks zu bestimmen ist. Nach § 93 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Bemessung der Entschädigung grundsätzlich der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Antrag entscheidet (hier: das Vorkaufsrecht ausübt). Dieser Zeitpunkt kann sich ausnahmsweise verschieben: Eine solche Ausnahme macht die Rechtsprechung für den Fall der sogenannten "Vorwirkung". Bei einem über einen längeren Zeitraum sich hinziehenden Enteignungsverfahren tritt an die Stelle des Enteignungsbeschlusses 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 (vgl. statt vieler Senatsurteil vom 17. November 1988 - III ZR 270/87 - WM 1989, 1036; Krohn in BK-BauGB § 93 Rn. 9; Krohn/Löwisch, Eigentum Enteignung Entschädigung, 3. Aufl. Rn. 299 ff.). Eine solche Maßnahme ist auch der Erlass eines Bebauungsplans, durch den das Grundstück als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird.

2. Die Entschädigung steht auch insoweit dem Beteiligten zu 1) zu, als sie sich auf die höhere Einstufung des Grundstücks bezieht, wie sie im Zeitpunkt der vorwirkenden Maßnahme bestand.

a) Im Fall eines Eigentümerwechsels kann der Eigentümer eine Mehrentschädigung, die sich aus vor dem Eigentumswechsel eingetretenen Vorwirkungen ergibt, grundsätzlich nicht verlangen; sonst würde er für mehr entschädigt, als ihm entzogen worden ist (Senatsurteil vom 9. Dezember 1968 - III ZR 114/66 - WM 1969, 274). Diese Entschädigung gebührt vielmehr demjenigen Eigentümer, dem bei Wirksamwerden der vorwirkenden Maßnahme das Grundstück gehört (Senatsurteil vom 28. November 1960 - III ZR 139/59 - n.v.). Dies gilt nicht nur unter der Voraussetzung, daß dem betroffenen Eigentümer ein sofort fälliger Entschädigungsanspruch erwachsen ist. Auch wenn der damalige Eigentümer im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Bebauungsplans nur das Anrecht auf einen mit der Vollenteignung des Grundstücks fälligen Entschädigungsanspruch erworben hat, der - wenigstens teilweise - auch die durch die Herabstufung verursachte Wertminde-

rung abgilt, macht dies einen erheblichen Unterschied nicht aus. Auch hier muß der Nachweis verlangt werden, daß die auf einer ideellen Teilenteignung beruhende Rechtsposition vom Eigentümer auf dessen Rechtsnachfolger, dem das Grundstück entzogen wird, übergegangen ist, sei es durch Gesamtrechtsnachfolge (z.B. im Wege des Erbganges) oder durch Einzelrechtsnachfolge (Abtretung oder Übertragung; vgl. dazu RGZ 140, 107, 109 ff.). Nur so kann vermieden werden, daß der von der Vollenteignung betroffene Eigentümer, der möglicherweise das Grundstück zu dem unter Berücksichtigung der Herabstufung angemessenen Preis erworben hat, eine zu hohe Entschädigung erhält (Senatsurteil vom 2. Februar 1978 - III ZR 90/76 - WM 1978, 520).

b) Ist die durch die Vorwirkung begründete Rechtsposition nicht auf den neuen Eigentümer übergegangen, so ist sie bei dem früheren verblieben. Wird die Vollenteignung später angeordnet, so erstarkt die "Anwartschaft" in seiner Person (oder der seiner Gesamtrechtsnachfolger) zum fälligen Entschädigungsanspruch. Ein Grund, warum dies nach einer Veräußerung des Enteignungsobjekts nicht mehr möglich sein sollte, ist nicht erkennbar. Insbesondere der bei der Beurteilung des Anspruchs des neuen Eigentümers maßgebliche Gesichtspunkt, daß dieser, der möglicherweise das Grundstück zu einem dem durch die Vorwirkung geminderten Wert entsprechenden Preis erworben hat, keine zu hohe Entschädigung erhalten soll, läßt nicht die Schlußfolgerung zu, daß nun für die durch die Vorwirkung bereits bewirkte Wertminderung überhaupt keine Entschädigung mehr gezahlt werden soll. Er spricht im Gegenteil dafür, daß dieser Teil der Enteignungsentschädigung, der sich aus der Differenz der

insgesamt zu leistenden und der dem neuen Eigentümer zustehenden Entschädigung ergibt, dem früheren Eigentümer gebührt.

Gegen das Erstarken der Anwartschaft in der Person des früheren Eigentümers spricht auch nicht, daß er durch die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht mehr betroffen wird. Die Ausübung des Vorkaufsrechts löst nur das Fälligwerden der Entschädigung auch für die Wertminderung aus, die ihm gegenüber durch die vorwirkende Maßnahme eingetreten ist.

Diesen Anspruch kann der frühere Eigentümer - wie im vorliegenden Fall geschehen - dem neuen abtreten, wie er schon mit der Eigentumsübertragung oder danach den Anspruch als einen künftigen hätte abtreten können (vgl. auch Senatsurteil vom 9. Dezember 1968 a.a.O. S. 276).

Krohn

Engelhardt

Rinne

Wurm

Deppert