

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BundesbauG §§ 28 a, 95, 142

Zur Bewertung eines durch Herabstufung zur öffentlichen Grünfläche entschädigungslos teilenteigneten Grundstücks (hier: Ermittlung des nach § 28 a Abs. 2 BBauG "zu zahlenden Betrages").

BGH, Urt. v. 18. April 1991 - III ZR 79/90 - OLG München

LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 79/90

URTEIL

Verkündet am:
18. April 1991
Freitag
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

WII

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. April 1991 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn sowie die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Rinne und Dr. Wurm

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 3 wird das Urteil des Senats für Bau-landsachen des Oberlandesgerichts München vom 22. Februar 1990 aufgehoben.

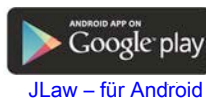
Der Antrag der Beteiligten zu 1 auf gerichtliche Entscheidung wird als unzulässig zurückgewiesen.

Im übrigen wird die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revisionsrechtszüge, 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 das ihm gehörende 2.757 qm große Grundstück Flur-Nr. 2255/26 der Gemarkung P. an die Beteiligte zu 1 zu einem Kaufpreis von 250.000 DM. Das unbebaute Grundstück ist gemäß Baulinienplan Nr. 50 A für P. (genehmigt mit Beschluß des Bezirksausschusses M.-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. 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. Dieser Betrag ist gezahlt.

Die Beteiligten zu 1 und 2 haben diesen Bescheid 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 den Bescheid mit der Begründung aufgehoben, das Vorkaufsrecht sei verspätet ausgeübt worden.

Im Berufungsverfahren hat das Berufungsgericht durch rechtskräftig gewordenes Zwischenurteil vom 5. April 1984 die landgerichtliche Entscheidung aufgehoben und festgestellt, daß das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert ausgeübt werden durfte. Sodann hat es den von der Stadt zu zahlenden Betrag unter Änderung des angefochtenen Bescheides auf 234.000 DM nebst Zinsen festgesetzt und den Antrag auf gerichtliche Entscheidung im übrigen zurückgewiesen.

Auf die Revision der Beteiligten zu 3 hat der erkennende Senat durch Urteil vom 3. März 1988 (III ZR 162/85 - BGHR GG Art. 14 Abs. 3 - Teilenteignung 1 sowie BGHR GG Art. 14 Abs. 3 Satz 3 - Bauerwartung 1 und Baulinienfestsetzung 1 = NVwZ 1988, 867) das Berufungsurteil im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beteiligten zu 3 erkannt worden war. Im Umfang der Aufhebung ist die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden.

Dieses hat im erneuten Berufungsverfahren den von der Stadt zu zahlenden Betrag wiederum auf 234.000 DM nebst Zinsen festgesetzt. Mit der Revision erstrebt die Beteiligte zu 3 weiterhin die Zurückweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung, soweit dieser auf Zahlung von mehr als 96.495 DM nebst Zinsen gerichtet ist.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

I.

Mit Recht beanstandet die Revision, daß die Beteiligte zu 1 als Käuferin des Grundstücks auch nach dem rechtskräftigen Zwischenurteil des Berufungsgerichts vom 5. April 1984 ihren Antrag auf gerichtliche Entscheidung - nunmehr in Gestalt des früheren Hilfsantrages - weiterverfolgt hat. Zwar ist, wenn das Vorkaufsrecht nach § 28 a BBauG ausgeübt wird, auch der Käufer (als "Dritter") anfechtungsberechtigt; ihm wird mit der Ausübung des Vorkaufsrechts die Möglichkeit genommen, das Grundstück nach Maßgabe des Kaufvertrages zu erwerben (Senatsurteil vom 5. Juli 1990 - III ZR 229/89 - WM 1990, 1923 = DVBl 1990, 1104). Steht jedoch - wie hier - aufgrund rechtskräftiger Vorabentscheidung (§ 28 a Abs. 4 BBauG) fest, daß das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert ausgeübt werden durfte, so ist der Käufer damit vom Erwerb des Grundstücks endgültig ausgeschlossen (vgl. § 28 a Abs. 6 Satz 1 BBauG). Der Streit über die Höhe des zu zahlenden Betrages betrifft allein das Rechtsverhältnis zwischen Gemeinde und Verkäufer. Der Käufer wird durch die Entscheidung dieses Streits nicht mehr in seiner Rechtsstellung berührt. Er hat deshalb grundsätzlich kein schutzwürdiges Interesse daran, sich auch an diesem Verfahrensabschnitt zu beteiligen. Der von der Beteiligten zu 1 gestellte Antrag, mit dem sie eine Erhöhung des zu zahlenden Betrages begehrt hat, war daher als unzulässig zurückzuweisen, ohne daß dem Gesichtspunkte prozessualer Bindungswirkung entgegenstehen.

II.

Soweit sich die beteiligte Stadt gegen ihre Verurteilung aufgrund des früheren Hilfs- und jetzigen Hauptantrages des Beteiligten zu 2 wendet, führt die Revision zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Der Senat hat in seinem Revisionsurteil vom 3. März 1988 entschieden: Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist die streitige Fläche nicht als Bauerwartungsland, sondern als öffentliche Grünfläche einzustufen. Anzeichen der Bauerwartung dürfen daher nicht in die Bewertung einfließen. Für die Preisbemessung ist der Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts (2. Oktober 1979) maßgebend.

Dem ist das Berufungsgericht im rechtlichen Ansatz gefolgt.

2. Für den Stichtag des 2. Oktober 1979 ist das sachverständig beratene Berufungsgericht in Anwendung der Vergleichswertmethode zu einem Bodenwert von 85 DM/qm gelangt. Gegen diese Bewertung bestehen durchgreifende rechtliche Bedenken.

a) Das Revisionsgericht kann allerdings die Wertermittlung des Tatrichters nur daraufhin überprüfen, ob sie auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht oder entscheidungserhebliche Tatsachen außer acht gelassen hat. Der Tatrichter ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken weithin auf Schätzungen angewiesen (§ 287 ZPO), wo-

bei er sich der Hilfe Sachverständiger bedienen kann. Die Begründung des gewonnenen Schätzungsergebnisses muß aber erkennen lassen, daß eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt stattgefunden hat und nicht wesentliche, die Entscheidung bedingende Umstände unberücksichtigt geblieben sind (Senatsurteil vom 23. Juni 1983 - III ZR 39/82 - WM 1983, 997, 998 m.w.Nachw.).

Diese Grundsätze sind auch bei Anwendung der Vergleichswertmethode zu beachten. Dabei müssen im Rahmen des Möglichen die vergleichbaren Verkaufsfälle berücksichtigt und die nicht vergleichbaren ausgeschieden werden. Sollen einzelne für den Preisvergleich in Betracht kommende Verkaufsfälle aus sachlichen Gründen unberücksichtigt bleiben, so hat der Tatrichter dies nachvollziehbar darzulegen. Andererseits dürfen Verkaufsfälle, die dem äußeren Anschein nach - etwa aufgrund von Eintragungen in der Kaufpreissammlung - als Vergleichsmaterial in Frage kommen, dann nicht unbesehen in den Vergleich einbezogen werden, wenn den Umständen nach Zweifel an der Vergleichbarkeit bestehen. Der Tatrichter kann daher im Einzelfall gehalten sein, derartige Verkaufsfälle aus konkretem Anlaß daraufhin zu überprüfen, ob sie tatsächlich als Grundlage für den beabsichtigten Vergleich geeignet sind.

b) Das Berufungsgericht hat diese Grundsätze verletzt, indem es einerseits mögliche Vergleichsfälle ohne nachvollziehbare Begründung unberücksichtigt gelassen und andererseits der Preisbemessung Verkaufsfälle zugrunde gelegt hat, die nach dem Vorbringen der beteiligten Stadt als Vergleichsmaterial ausschieden. Wie die Revision mit Recht

rügt, bildet auch das erneute Gutachten des Sachverständigen Dr. G., auf welches das Berufungsgericht seine Entscheidung stützt, keine tragfähige Grundlage für die vom Tatrichter vorgenommene Grundstücksbewertung.

aa) Der Sachverständige hat in seinem Gutachten die in der Kaufpreissammlung aufgeführten Verkaufsfälle zu Preisen um 20 DM/qm insgesamt unberücksichtigt gelassen. Das gilt insbesondere für diejenigen Eintragungen, die mit den Vermerken "RNW" (Restnutzungswert), "Straßenflächen" und "Grün" versehen sind. Er hat die Vermutung geäußert, daß es sich hierbei um "subjektive", durch "juristische Überlegungen" beeinflusste und unter Druck zustande gekommene Preise handle, und erklärt, er könne deren Berücksichtigung nicht mit seinem Gewissen vereinbaren.

Diese Erwägungen, denen sich das Berufungsgericht angeschlossen hat, rechtfertigen es nicht, die vorbezeichneten Eintragungen als Vergleichsfälle auszuschließen. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts liegt es besonders nahe, gerade die Fälle der "Restnutzungswerte", in denen es sich - wie hier - um öffentliche Flächen mit praktisch ausgeschlossener privater Nutzbarkeit handeln dürfte, ebenso in die Wertermittlung einzubeziehen wie die in der Kaufpreissammlung angegebene Bewertung von Straßenland. Bei den mit "Grün" bezeichneten Verkaufsfällen hätte zudem nicht ungeprüft bleiben dürfen, ob und inwieweit sie gleichfalls öffentliche Grünflächen betrafen.

Soweit sich das Berufungsgericht die Vermutung des Sachverständigen zu eigen gemacht hat, die in der Kaufpreissammlung aufgeführten Preise um 20 DM/qm seien unter dem Druck der Beteiligten zu 3 zustande gekommen, fehlt dafür jeglicher Beleg. Das Berufungsgericht konnte seiner Begründungspflicht auch nicht mit dem pauschalen Hinweis genügen, ihm sei aus anderen Verfahren bekannt, daß von der Beteiligten zu 3 festgesetzte Preise im Bereich von 20 DM/qm einer Überprüfung durch Sachverständige nicht standgehalten hätten. Derartige Bezugnahmen auf gerichtliche Entscheidungen, die nicht zwischen den Parteien dieses Rechtsstreits ergangen sind und die auch nicht Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren, sind unzulässig (BGH Urteil vom 8. November 1990 - I ZR 49/89 -, zur Veröffentlichung vorgesehen). Im übrigen gibt es keinen Erfahrungssatz des Inhalts, daß Verkäufe an die öffentliche Hand, selbst wenn sie unter dem Druck einer möglichen Enteignung zustande kommen, zu unangemessen niedrigen Preisen abgeschlossen werden. Darauf hat der Senat bereits im ersten Revisionsurteil ausdrücklich hingewiesen.

bb) Die vom Berufungsgericht im Anschluß an das Sachverständigengutachten bei der Wertermittlung berücksichtigten Grundstückspreise sind nach dem Vorbringen der beteiligten Stadt zu Vergleichszwecken weitgehend ungeeignet. Die Beteiligte zu 3 hat im Berufungsrechtszug unter Beweisantritt (Zeuge H.) behauptet, bei der Mehrzahl der vom Sachverständigen berücksichtigten Verkaufsfälle habe der Preisbemessung die "unterstellte Qualität Bauerwartungsland" zugrunde gelegen. Ist das richtig, so hat der Sachverständige im Widerspruch zum ersten Revisionsurteil doch Anzeichen ei-

ner Bauerwartung in die Bewertung einfließen lassen. Das Berufungsgericht durfte deshalb die Ausführungen des Sachverständigen in diesem Punkt nicht verwerten, ohne den Zeugen H. vernommen zu haben. Dies hätte um so näher gelegen, als auch die Ausführungen des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht erkennen lassen, daß er sich von seiner vom Senat als rechtsfehlerhaft verworfenen Auffassung, der Wert der streitigen Grünfläche sei aus dem Wert der umliegenden Wohngrundstücke abzuleiten, nicht vollständig lösen können. Dafür spricht auch der Umstand, daß der Sachverständige bei der erneuten Begutachtung zu demselben Ergebnis gelangt ist wie im ersten Berufungsverfahren.

III.

Hiernach wird das Berufungsgericht unter Beachtung der Rechtsauffassung des erkennenden Senats eine erneute Bewertung der streitigen Grünfläche vornehmen müssen. Dabei wird entscheidend darauf abzustellen sein, daß das Grundstück, wie der Senat bereits im ersten Revisionsurteil hervorgehoben hat, durch die als Teilenteignung anzusehende Herabstufung - die Ausweisung als "Öffentliche Grünfläche" - der privaten Nutzung entzogen worden ist. Dies kann sich auf die Preisbemessung nur im Sinne einer weitgehenden Reduzierung des zu zahlenden Betrages auswirken. Etwaige Vorstellungen der öffentlichen Hand über die künftige Nutzung der Fläche bleiben dabei auf die Bewertung ohne Einfluß. Es liegt danach nahe, die Bewertung, sofern gleichartige Verkaufsfälle nicht zu ermitteln sein sollten, in enger Anlehnung an die

in der Kaufpreissammlung angegebenen Preise für die mit "RNW", "Straßenfläche" und "Grün" gekennzeichneten Flächen im Wege der Schätzung (§ 287 ZPO) vorzunehmen. Mit der dazu erforderlichen erneuten Begutachtung sollte das Berufungsgericht ungeachtet der damit verbundenen Mehrkosten einen anderen Sachverständigen beauftragen.

Krohn

Engelhardt

Werp

Rinne

Wurm