

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

-----

BundesbauG § 161; ZPO §§ 6, 511 a Abs. 2, 546 Abs. 3

Der Wert des Beschwerdegegenstandes einer Berufung oder Revision, die sich gegen die Zulässigkeit einer Grenzregelung richtet, ist nach dem Wert der Teilfläche zu bestimmen, die der Rechtsmittelführer im Wege des Flächenaustauschs oder einer einseitigen Zuteilung an einen anderen Eigentümer verlieren soll.

BGH, Urt. v. 1. Juli 1968 - III ZR 88/67 - KG Berlin  
LG Berlin

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 88/67

URTEIL

Verkündet am  
1. Juli 1968  
Groß,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Grenzregelung der Grundstücke B [REDACTED]  
G [REDACTED], T [REDACTED] Straße 1, eingetragen im  
Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von C [REDACTED]  
[REDACTED] Band [REDACTED], Blatt [REDACTED] und B [REDACTED]-C [REDACTED]  
[REDACTED], H [REDACTED] Straße 1 usw., eingetragen im Grund-  
buch des Amtsgerichts Charlottenburg von C [REDACTED]  
[REDACTED] Band [REDACTED], Blatt [REDACTED] 131

Beteiligte:

1)

Antragsgegner im gerichtlichen  
Verfahren und Revisionsgegner,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2)

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3)

- Prozeßbevollmächtigter Rechtsanwalt [REDACTED],  
II. Instanz: B [REDACTED] (W [REDACTED]),  
Bu [REDACTED] platz [REDACTED] -

4)

Gläubigerin von Grundpfandrech-  
ten an dem Grundstück N [REDACTED]  
Straße [REDACTED] usw.,

- Prozeßbevollmächtigter Rechtsanwalt [REDACTED],  
II. Instanz: B [REDACTED] (S [REDACTED]),  
D [REDACTED] straße [REDACTED] -

5)

Gläubigerin eines Grundpfand-  
rechts an dem Grundstück  
N [REDACTED] Straße [REDACTED] usw.,

6)

Gläubigerin eines Grundpfand-  
rechts an dem Grundstück  
T [REDACTED] straße [REDACTED],



7)

8)

9)

10)

11)

12)

13)

14)

15)

16)

17)

18)

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Juli 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Die Revision des Beteiligten Dr. K. gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts vom 14. Februar 1967 wird verworfen.

Dieser Beteiligte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beteiligte zu 2) wendet sich mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen die von dem Beteiligten zu 1) nach den §§ 80 ff BBauG beschlossene Grenzregelung, mit der der Austausch zweier rund 6 qm großer Teilflächen der Grundstücke der Beteiligten zu 2) und 3) in B. - C., T. - straße 1/N. Straße angeordnet wird.

Der Beteiligte zu 2) ist der Eigentümer des 2.552 qm großen Grundstücks T. - straße 1. Die Beteiligte zu 3) ist die Eigentümerin des 19.180 qm

großen, an mehrere Straßen grenzenden Nachbargrundstücks T[REDACTED]straße [REDACTED], am Br[REDACTED]platz, Bu[REDACTED] Straße [REDACTED] und N[REDACTED] Straße [REDACTED]. Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Kerngebiet und Geschäftszentrum der Innenstadt. Die beiden Grundstücke grenzen dergestalt aneinander, daß das Grundstück des Beteiligten zu 2), das sich in nord-südlicher Richtung erstreckt, in dasjenige der Beteiligten zu 3) hineinragt. Dadurch teilt sich das Grundstück der Beteiligten zu 3) in zwei größere Flächen auf, das westlich vom Grundstück des Beteiligten zu 2) belegene Gelände an der T[REDACTED]straße, dem Br[REDACTED]platz und der Bu[REDACTED] Straße und die Fläche östlich davon an der N[REDACTED] Straße. Diese beiden Grundstücksflächen des Grundstücks der Beteiligten zu 3) sind durch einen Korridor verbunden, der an der Nordgrenze des Grundstücks des Beteiligten zu 2) entlangführt. Dieser in west-östlicher Richtung verlaufende Verbindungskorridor ist 12,75 m breit. Er wird am Ostende durch einen zungenartigen, nach Norden hineinragenden Fortsatz des Grundstücks des Beteiligten zu 2) eingeeengt, der eine Breite von 1,88 m und eine Länge von 3,77 m hat, so daß der Verbindungskorridor an dieser Stelle nur etwa 9 m breit ist. Der den Korridor verengende Fortsatz des Grundstücks des Beteiligten zu 2) mit einer Fläche von etwa 6 qm ist baulich nicht ausgenutzt.

In den Jahren 1964/65 behaute die Beteiligte zu 3) die an der T[REDACTED]straße, dem Br[REDACTED]platz und der Bu[REDACTED] Straße belegene westliche Grundstücksfläche mit dem unter dem Namen "Europa-Center" bekannten Gebäudekomplex. Auf der östlichen Grundstücksfläche an der N[REDACTED] Straße entsteht ein dazugehöriges Parkhaus, in dem ca. 1.000 Wagenabstellplätze geschaffen werden sollen, um damit der Auflage, insgesamt 1.887 Abstellplätze zur Verfügung zu stellen, teilweise nachzukommen. Das Europa-Center beherbergt eine größere Anzahl von Gewerbebetrieben und Ladengeschäften. Die unterste Ebene des Europa-Centers dient der Versorgung der Betriebe und enthält eine breite Versorgungsstraße, die von Lastzügen befahren werden kann. Diese am 1. April 1965 eröffnete Straße führt durch den Verbindungskorridor hindurch und an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze der östlichen Grundstücksfläche des Grundstücks der Beteiligten zu 3) entlang auf die N[REDACTED] Straße. Sie verläuft um den Fortsatz des Grundstücks des Beteiligten zu 2) herum, so daß sich gerade an dieser Stelle eine Kurve befindet.

Bei ihrer Bauplanung - aber nicht bei der durchgeführten Bebauung - bezog die Beteiligte zu 3) den zungenartigen Fortsatz des Grundstücks des Beteiligten zu 2) in die für die Versorgungsstraße vorgesehene Fläche mit ein. Die Beteiligte zu 3) hoffte, den etwa 6 qm großen Grundstücksfortsatz von dem Beteiligten zu 2) erwerben zu können. Zwischen den Beteilig-

ten zu 2) und 3) wurden zu diesem Zweck im Jahre 1963 Verhandlungen aufgenommen. Der Beteiligte zu 2) war jedoch nur dann bereit, den Fortsatz seines Grundstücks gegen einen gleichgroßen und gleichwertigen Teil des Grundstücks der Beteiligten zu 3) an der Ostgrenze seines Grundstücks auszutauschen, wenn zugleich eine Reihe von anderen Verhandlungspunkten in seinem Sinne geregelt würden. Unter diesen Umständen kam es nicht zu einem vertraglichen Austausch des 6 qm großen Grundstücksfortsatzes mit einem der Beteiligten zu 3) gehörenden Grundstücksteil.

Die Beteiligte zu 3) beantragte im Jahre 1963 bei dem Beteiligten zu 1) die Durchführung eines Grenzregelungsverfahrens mit dem Ziel, den Fortsatz des Grundstücks des Beteiligten zu 2) gegen einen ihr gehörenden gleichgroßen Grundstücksteil an der Ostgrenze des Grundstücks des Beteiligten zu 2) auszutauschen. Durch Beschluß vom 7. April 1965 nahm der Beteiligte zu 1) die von der Beteiligten zu 3) begehrte Grenzregelung nach dem Bundesbaugesetz vor. Der Beteiligte zu 1) setzte die Grundstücksgrenzen unter Begradigung der nördlichen Grenze des Grundstücks des Beteiligten zu 2) und unter Fortfall des dort in das Grundstück der Beteiligten zu 3) hineinragenden Fortsatzes mit Hilfe eines Flächenaustausches neu fest. Eine Geldleistung wurde nicht festgesetzt, da die zum Austausch vorgesehenen Grundstücksteile flächen- und wertgleich seien. Der von dem Beteiligten zu 2) gegen diesen Beschluß eingelegte Widerspruch wurde von dem Beteiligten zu 1) durch den Bescheid vom 23. Juni 1965 zurückgewiesen.

Gegen diese Beschlüsse des Beteiligten zu 1) hat sich der Beteiligte zu 2) mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung gewandt. Seinem Antrag, die Beschlüsse aufzuheben, hat das Landgericht stattgegeben. Auf die Berufung des Beteiligten zu 1) hat das Kammergericht entsprechend dem Antrag des Berufungsführers und der Beteiligten zu 4) unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils den Antrag des Beteiligten zu 2) auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

Mit der Revision will der Beteiligte zu 2) die Berufung des Beteiligten zu 1) zurückgewiesen sehen. Der Beteiligte zu 1) bittet seinerseits darum, die Revision als unzulässig zu verwerfen, hilfsweise als unbegründet zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

-----

1. Vorab ist zunächst folgendes zu bemerken:

Im gegenwärtigen gerichtlichen Verfahren ist im Hinblick auf § 162 Abs. 1 S. 2 BBauG das Bezirksamt Charlottenburg als die Stelle beteiligt, die die von dem Beteiligten zu 2) angegriffenen Beschlüsse erlassen hat. Beteiligt ist nach dieser Bestimmung die betreffende Dienststelle, nicht der hinter ihr stehende Rechtsträger. Berlin als öffentlich-rechtliche

Körperschaft ist dagegen an dem gerichtlichen Verfahren nicht beteiligt. Eine der Vorschrift des § 107 Abs. 1 Nr. 6 BBauG entsprechende Bestimmung, wonach in dem Enteignungsverfahren die Gemeinde beteiligt ist - eine Regelung, aus der sich bei Anwendung von § 162 Abs. 1 S. 1 BBauG eine Beteiligung der Gemeinde auch am gerichtlichen Verfahren ergeben kann -, ist für die Grenzregelung nicht getroffen. Hier kommen die Belange der Gemeinde dadurch hinreichend zum Tragen, daß es eine gemeindliche Stelle ist, die nach § 80 BBauG zu befinden hat. Mit Rücksicht hierauf ist Berlin nicht an dem gerichtlichen Verfahren beteiligt (§ 162 Abs. 1 Nr. 1 BBauG). Dieser Rechtslage hat der Senat in der Revisionsverhandlung und bei der Fassung des Rubrums seiner Entscheidung Rechnung getragen.

2. In einer Baulandsache wie der vorliegenden findet eine - nicht zugelassene - Revision zum Bundesgerichtshof nur statt, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 15.000 DM übersteigt. Hieran fehlt es im gegenwärtigen Fall.

Grundsätzlich ist, wie der Senat in BGHZ 48, 200 ausgeführt hat, in Baulandsachen nach den über § 161 BBauG entsprechend anwendbaren Bestimmungen in §§ 3, 511 a Abs. 2, § 546 Abs. 3 ZPO der Streit- und der Beschwerdewert nach freiem Ermessen festzusetzen. Jedoch ist die entsprechende Anwendung der Vorschrift des § 6 ZPO, nach der bei einem Besitz- und Eigentumsstreit der Wert der Sache maßgeblich ist, nicht völlig ausgeschlossen. Sie greift z.B.

nach der ständigen Rechtsprechung des Senats Platz, wenn die Zulässigkeit einer Enteignung Gegenstand des Streites ist, und sie hat auch Platz zu greifen, wenn es um die Zulässigkeit einer Grenzregelung geht. Zwar wird die Grenzregelung in die Nähe einer Umlegungsmaßnahme gerückt (so in den Erläuterungswerken zum Bundesbaugesetz von Brügelmann-Förster, § 80 Anm. 1 a; Knaup-Ingenstau, Anm. zu § 80; s. auch Dittus, Einführung in das Bundesbaugesetz S. 95 f). Sie steht jedoch einer Enteignung zumindest in den Fällen nahe, in denen sie eine einseitige Zuweisung einer Fläche zum Gegenstand hat. Eine solche Maßnahme sieht § 80 BBauG gleichrangig neben einem Flächenaustausch vor, während der Umlegung gerade die Idee der ungebrochenen Fortsetzung des Eigentums an einem verwandelten Grundstück zugrunde liegt. Streitwertmäßig kann überdies in den Fällen des Flächenaustausches die Rechtslage so gesehen werden, daß derjenige Eigentümer, dem eine Fläche genommen werden soll und der sich hiergegen mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung wehrt, einen Eigentumsverlust abwehren will, also um sein Eigentum streitet, und in Gestalt der ihm im Austausch zugedachten Fläche eine Gegenleistung (vgl. Dittus aaO: eine Entschädigung in Land) bekommen soll, die bei der Bemessung des Wertes des Streitgegenstandes außer Betracht zu bleiben hat. Dann aber ist im Blick auf die Festsetzung des Streit- und des Beschwerdewerts im gerichtlichen Verfahren anzunehmen, daß bei der Grenzregelung sowohl im Wege einer einseitigen Zuteilung einer Fläche wie durch einen Flächenaustausch ein Eigentumsstreit im - zumindest entsprechenden - Sinn von § 6 ZPO

vorliegt. Für eine streitwertmäßige unterschiedliche Behandlung der Grenzregelung durch einseitige Zuteilung einer Fläche oder durch einen Flächen austausch fehlt es an einem hinreichenden inneren Grund.

In diesem Zusammenhang ist des weiteren zu bedenken:

Wenn der Senat in BGHZ 49, 317 den Wert des Beschwerdegegenstandes einer Berufung oder Revision, mit der ein oder mehrere Grundstückseigentümer die in einem Umlegungsbeschluß angeordnete Einbeziehung ihres Grundbesitzes in ein Umlegungsverfahren anfechten, nicht unter Heranziehung von § 6, sondern gemäß § 3 ZPO nach freiem Ermessen, allerdings dieses am Wert des Grundstücks ausgerichtet, mit 20 % des Wertes des Grund und Bodens bemessen hat, so ist dabei von wesentlichem Gewicht die Überlegung: Der Umlegungsbeschluß stellt nur die Einleitung der Umlegung dar (§ 47 BBauG); erst der Vollzug des Umlegungsverfahrens (§ 66 d.Ges.) ergibt, ob ein Eigentumswechsel und ein Austausch an den in die Umlegung einbezogenen Flächen eintritt. Hier dagegen hat die Grenzregelung nach Maßgabe von § 83 BBauG die Wirkung, daß der bisherige Rechtszustand durch den in dem Beschluß über die Grenzregelung vorgesehenen neuen rechtlichen Zustand ersetzt wird, also eine Eigentumsänderung eintritt. Auch das Urteil des Senats in BGHZ 48, 200 betrifft eine von der vorliegenden verschiedene Fallgestaltung. Nach jenem Urteil

ist der Wert des Beschwerdegegenstandes einer Berufung oder Revision, die seitens des Enteigneten auf Zuweisung von Ersatzland statt einer Geldentschädigung oder seitens des Enteignungsbegünstigten auf Zuhilligung einer Geldentschädigung statt einer Zuweisung von Ersatzland zielt, unter Heranziehung von § 3 ZPO mit 20 v.H. des Wertes der enteigneten Fläche, für die eine Abfindung in Land in Betracht kommt, zu bemessen. Bei diesen Rechtsstreitigkeiten steht nicht die Verschaffung des Eigentums an einem bestimmten Grundstück, sondern die Zuweisung von Ersatzland statt der Zuerkennung einer Geldentschädigung im Vordergrund und gibt dem Streit sein auch hinsichtlich seiner Bewertung entscheidendes Gepräge. Hier dagegen geht es darum, ob ein Eigentümer eine Teilfläche seines Grundstücks verlieren soll oder nicht.

Der Wert der Revision bemißt sich daher, ebenso wie der Wert einer Revision, die sich gegen die Enteignung einer Teilfläche aus einem Grundstück richtet, nach dem - objektiven - Verkehrswert der Teilfläche zur Zeit der Einlegung der Revision, hier mithin nach dem Verkehrswert, den die rund 6 qm zur Zeit der Einlegung der Revision (22. Mai 1967) hatten, eben jene rund 6 qm, die der Revisionsführer im Wege des Flächenaustausches abgeben soll (§ 161 BBauG, §§ 546, 6, 4 ZPO; Beschlüsse vom 16. September 1963 - III ZR 109/62 = NJW 1963, 2173 und 30. September 1963 - III ZR 74/63-).

Dieser Verkehrswert wird aber durch den Preis bestimmt, der in dem maßgebenden Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen war (§ 141 Abs. 2 BBauG). Es ist daher von vornherein verfehlt, wenn die Revision und die von ihr beigebrachte Wertschätzung als werterhöhend darauf verweisen: die in Rede stehende Teilfläche solle der Arrondierung des großen Grundstückskomplexes dienen, den die Beteiligte zu 3) nach und nach zur Errichtung des Europa-Centers erworben habe, und einer besseren Führung der für dieses Objekt benötigten Versorgungsstraße; bei Übergabe des Eigentums an der Teilfläche werde der übrige Grundstückssbesitz der Beteiligten zu 3) automatisch außerordentlich an Wert gewinnen. Denn bei dem allem geht es um Sonderinteressen eines Beteiligten - die Revisionsbegründung spricht auf Bl. 3 selbst von der besonderen Bedeutung der Teilfläche für die Beteiligte zu 3) -, das sich in einem planmäßigen Aufkauf des Terrains und der Errichtung des Europa-Centers einschließlich eines Parkhauses niederschlug (vgl. Urteil vom 6. November 1958 - III ZR 147/57 -, insoweit in BGHZ 28, 302 nicht veröffentlicht) und bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer acht zu lassen ist. Soweit die Revision auf einen Erfahrungssatz des Inhalts hinweist, daß bei Arrondierungen der zuletzt zu erwerbende Grundstücksteil stets der teuerste sei, weil er bereits an den Wertsteigerungen teilnehme, die durch den Ankauf von größeren

Grundstücksflächen eingetreten seien, so verweist sie damit auf einen Erfahrungssatz, der in dem Rechtsstreit III ZR 147/57 von der damaligen Revisionsführerin, die auf Zahlung von Enteignungsentschädigungsleistungen in Anspruch genommen worden war, als Beweis dafür vorgetragen war, daß der Verkehrswert hinter diesem "letzten Kaufpreis" zurückbliebe. Doch kommt es letztlich hierauf gar nicht einmal entscheidend an. Denn hier ist das Folgende zu bedenken, was zugleich aufzeigt, daß, wiederum entgegen der Auffassung der Revision und der von ihr vorgelegten Wertschätzung, nicht einmal ein Preis von 3.000 DM/qm als dem normalen Quadratmeterpreis entsprechend angesetzt werden kann.

Die Grundstücke der Beteiligten zu 2) und 3) mögen, worauf die Revision Wert legt, in der besten Geschäftslage von Berlin liegen. Indessen bilden die rund 6 qm, um die es hier geht, einen sogenannten Wurmfortsatz, einen Zipfel des Grundstücks. Er ist als solcher ein nicht behauungsfähiges Anhängsel zu einem Grundstück, mit dem er als solcher keine wirtschaftliche Einheit bildet. Sein Wert reicht unter diesen Umständen nicht etwa notwendig an den Quadratmeterwert des Hauptgrundstücks heran und kann auch, anders als die Revision meint, nicht etwa automatisch an einer Wertsteigerung teilnehmen, die das Hauptgrundstück nach Ansicht der Revision im Zuge der Maßnahmen der Beteiligten zu 3) erfahren hat. Es mag sein, daß bei einem Verkauf des ganzen Grundstücks einschließlich des Anhängsels ein ein-

heitlicher, sich nach dem Wert des Hauptgrundstücks richtender Preis erzielt werden kann. Anders ist es jedoch, wenn es, worauf es hier ankommt, um den Preis geht, der bei einer Veräußerung allein des Anhängsels zu erzielen ist. Er kann nicht besonders hoch veranschlagt werden, wobei zusätzlich zu bedenken ist, daß keinerlei Aussicht dafür besteht, dieses Grundstücksanhängsel könnte auf dem Wege des Zuerwerbs oder der Zuschlagung einer weiteren Fläche einer Bebauung zugeführt werden.

Als Folge des Gesagten sind die rund 6 qm, die der Beteiligte zu 2) abgeben soll, erheblich niedriger als mit 3.000 DM/qm zu bewerten. Wenn die mit den örtlichen Gegebenheiten vertrauten Vorinstanzen, sicher im Blick auf den Grundstückswert, ei-

nen Streitwert von 7.000 DM angenommen haben, so ist das nicht zu niedrig gegriffen und wird dem Wert der von dem Beteiligten zu 2) abzugehenden Teilfläche gerecht. Die Revision erweist sich daher, weil sie die Revisionssumme nicht erreicht, als unzulässig. Sie ist mithin zu verwerfen. Zugleich sind in Anwendung von § 161 BBauG, § 97 ZPO die Kosten des Revisionsverfahrens dem Revisionsführer aufzuerlegen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Gähtgens