

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein  
-----

2066 018

BRAGebO § 8 Abs. 2 Satz 2

Bei der Tätigkeit eines Rechtsanwalts in einem Planungsverfahren handelt es sich in der Regel um eine vermögensrechtliche Angelegenheit, soweit er die Interessen des Grundstückseigentümers vertritt.

KostO § 19

Zur Auslegung von § 19 Abs. 1 Satz 2 KostO.

BGH, Urt. v. 29. April 1968 - VII ZR 160/65 - Kammergericht  
IG Berlin

15

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 160/65

URTEIL

Verkündet am

29. April 1968  
Horn,  
Justizhauptsekretär  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der B [REDACTED] Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH,  
vertreten durch ihren Geschäftsführer, Direktor H [REDACTED],  
H [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten,  
Berufungsklägerin und  
Revisionsklägerin,

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

gegen

den Rechtsanwalt Alfons L [REDACTED], B [REDACTED], E [REDACTED]-  
straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger,  
Berufungsbeklagten und  
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. April 1968 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Heimann-Trosien, Rietschel, Erbel, Hubert Meyer und Dr. Finke

für Recht erkannt:

- 1.) Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Kammergerichts vom 18. Oktober 1965 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Beklagte zur Zahlung von 10.400 DM nebst Zinsen verurteilt worden ist.
- 2.) In diesem Umfang wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.
- 3.) Im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.
- 4.) Von den Kosten der Revision hat die Beklagte 6/11 zu tragen. Über die restlichen 5/11 wird das Berufungsgericht zu befinden haben.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin eines unbebauten Grundstücks in Berlin-Charlottenburg, F[REDACTED]straße [REDACTED] und eines mit einem Geschäftshaus bebauten benachbarten Eckgrundstücks F[REDACTED]straße [REDACTED]/K[REDACTED]. Das Amt für Stadtplanung des Bezirksamts Charlottenburg sah in dem Bebauungsplan VII/57 vor, zum Zweck des Ausbaus der F[REDACTED]



straße das unbebaute Grundstück zu etwa 7/8, das bebaute zu etwa 1/3 in Anspruch zu nehmen.

Die Beklagte beauftragte am 30. September 1959 den Kläger mit der Wahrnehmung ihrer Interessen in dieser Planungssache. Der Kläger war daraufhin mit umfangreichen Eingaben und Besprechungen auf dem Planungsamt für die Beklagte tätig.

Als sich im Sommer 1962 die Erfolglosigkeit der Bemühungen der Beklagten abzeichnete, teilte sie dem Kläger mit, daß sie beabsichtige, die beiden Grundstücke an Berlin zu verkaufen. Der Kläger arbeitete hierfür Sachverständigengutachten durch und führte Vorbesprechungen mit den zuständigen Behörden. Die Beklagte nahm dann die Verkaufsangelegenheit selbst in die Hand und bot am 12. Dezember 1962 Berlin die Grundstücke für 9,7 Millionen DM zum Kauf an.

Der Kläger machte mit der Klage seine Gebühren in diesen beiden Angelegenheiten in Höhe von insgesamt 85.949,85 DM abz. bezahlter 7.708,66 DM = 78.241,19 DM nebst Zinsen geltend.

Die Beklagte hat vorgetragen, die Tätigkeit des Klägers in der Planungssache sei mit der Zahlung der 7.708,66 DM abgegolten. Für seine Tätigkeit bei den Verkaufsvorverhandlungen könne er nichts beanspruchen, da er hierfür keinen Auftrag gehabt habe.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 32.601,01 DM nebst 4 % Zinsen seit 15. Februar 1963 verurteilt und die Klage im übrigen abgewiesen.

Gegen dieses Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt. Durch rechtskräftiges Teilurteil hat das Kammergericht die Berufung des Klägers, soweit er sich gegen die Abweisung der Klage in Höhe von 27.097,15 DM, und die der Beklagten, soweit sie sich gegen die Verurteilung in Höhe von 8.168,58 DM wandte, zurückgewiesen.

Durch Schlußurteil hat das Kammergericht auf die Berufung der Beklagten die Klage in Höhe weiterer 1.915,77 DM abgewiesen. Im übrigen hat es die Berufungen zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision beantragt die Beklagte, die Klage abzuweisen, soweit ihre Berufung nicht schon durch das rechtskräftige Teilurteil erledigt ist. Der Kläger beantragt die Zurückweisung der Revision.

#### Entscheidungsgründe:

Die Revision ist teilweise begründet.

#### I. Planungsverfahren:

Das Kammergericht billigt dem Kläger hierfür Gebühren in Höhe von 18.109 DM zu. In dem angefochtenen Urteil begnügt es sich mit dem Hinweis, daß die Beklagte darauf 7.708,66 DM gezahlt habe und daß der Rest von 10.400,34 DM nach den im vorangegangenen Teilurteil getroffenen Feststellungen begründet sei.

In diesem Teilurteil hat es den Gegenstandswert auf 3.000.000 DM geschätzt und angenommen, daß dem Kläger gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BRAGebO i.V. mit § 19 KostO und § 118 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BRAGebO eine Geschäfts- und eine Besprechungsgebühr mit je 10/10 einer vollen Gebühr zustehe.

Die Beklagte wendet sich mit ihrer Revision lediglich gegen die vom Kammergericht geschätzte Höhe des Gegenstandswerts. Sie will nur einen solchen von 1.000.000 DM anerkennen; dann, so führt sie aus, sei der Gebührenanspruch des Klägers durch die gezahlten 7.708,66 DM ausgeglichen.

Diese Angriffe haben Erfolg.

1.) Der Kläger meint allerdings, das Kammergericht habe über den noch streitigen Betrag von 10.400,34 DM im Teilurteil bereits rechtskräftig befunden; deswegen könne die Beklagte mit ihren Einwendungen insoweit nicht mehr gehört werden.

Das ist aber unrichtig, wie der Senat bereits in seinem Beschluß über die Festsetzung des Streitwerts dargelegt hat. In diesem Teilurteil wird zwar gesagt, der Kläger habe den Betrag zu beanspruchen und seine Klage könne insoweit nicht abgewiesen werden. Daraus hat das Kammergericht damals aber nur gefolgert, daß die Berufung des Klägers in dieser Höhe nicht unbegründet sei. S. 18 der Ausfertigung bemerkt es ausdrücklich, daß eine Verurteilung der Beklagten zur Zahlung dieses Betrags noch nicht ausgesprochen werden könne. Dies ist erst in dem von der Beklagten angefochtenen Schlußurteil geschehen.

2.) Das Kammergericht lehnt eine Anwendung des § 8 Abs. 1 Satz 2 BRAGebO mit der Begründung ab, daß die Tätigkeit des Klägers im Planungsverfahren nicht einem gerichtlichen Verfahren vorausgegangen sei.

Das ist rechtlich nicht zu beanstanden, zumal sich das Landgericht, auf das sich das Kammergericht insoweit

beruft, im wesentlichen auf landesrechtliche Vorschriften stützt; sie hat das Revisionsgericht gemäß § 549 ZPO nicht nachzuprüfen.

3., Die Beklagte meint, das Planungsverfahren sei eine nicht vermögensrechtliche Angelegenheit gewesen. Deswegen dürfe der Gegenstandswert gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BRAGebO mit höchstens 1.000.000 DM angenommen werden.

Das Berufungsgericht hat diese Frage nicht entschieden, weil es den Wert nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BRAGebO bestimmt hat; es ist der Ansicht, daß die Schranke von 1.000.000 DM bei nicht vermögensrechtlichen Angelegenheiten nur für den Fall des § 8 Abs. 2 Satz 2 BRAGebO gelte.

Es kann dahinstehen, ob das richtig ist. Denn die Tätigkeit des Klägers im Planungsverfahren betraf einen vermögensrechtlichen Gegenstand. In diesem Verfahren war vorgesehen, die erfaßten Teile der Grundstücke in Anspruch zu nehmen. Das Bestreben der Beklagten ging dahin, das zu verhindern, weil sie sonst Einbußen an ihrem Vermögen befürchtete; für sie standen also vermögensrechtliche Interessen auf dem Spiel.

Allerdings wird auch die Ansicht vertreten, daß ein solches Planungsverfahren in der Regel als nicht vermögensrechtliche Angelegenheit anzusprechen sei (Schatte in NJW 1960, 320). Ihr kann jedoch nicht zugestimmt werden. Als Begründung für diese Auffassung wird im wesentlichen geltend gemacht, daß sich die Interessen der Beteiligten schwerlich in Geldwert ausdrücken ließen. Das ist jedoch insoweit nicht richtig, als es sich um die betroffenen Grundstückseigentümer handelt. Ihre Interessen können an Hand der Grundstückswerte und der Art der geplanten Inan-

spruchnahme im allgemeinen ohne besondere Schwierigkeiten geschätzt worden (vgl. u.a. BVerfGE 2, 290, 292; Riedel-Cordes-Sußbauer, BRAGebO, 2. Aufl. § 8 Anm. 3 und § 15 Anm. 3; Tschischgale in Jur. Büro '96', 65 f.).

Ebenso beruft sich die Beklagte zu Unrecht auf die Entscheidung des OVG Koblenz in DÖV '956, 285. Dort handelt es sich um die Klage einer Gemeinde gegen die mittlere Baubehörde wegen Nichtgenehmigung eines Bebauungsplans. Diese Klage konnte allerdings als nicht vermögensrechtlich angesehen werden, weil kein Eingriff in Grundvermögen im Streit stand, wie das hier bei der Beklagten der Fall war. Zudem behandelt das OVG Koblenz aaO die Interessen des Beigeladenen zutreffend anders als die der beteiligten öffentlichen Rechtsträger.

4.) Das Kammergericht wendet demnach mit Recht den § 19 KostO an, auf den § 8 Abs. 2 Satz 1 BRAGebO verweist. Es legt jedoch nicht den Einheitswert der Grundstücke zugrunde, weil der Gegenstand des Geschäfts vom Gegenstand der Einheitsbewertung wesentlich abweiche (§ 19 Abs. 1 Satz 2, erste Alternative KostO). Das ergebe sich, so meint es, daraus, daß der Verkehrswert der Grundstücke bedeutend höher sei als der Einheitswert.

a. Diese Erwägungen sind rechtsirrig. Das Berufungsgericht hat übersehen, daß diese Vorschrift auf den betroffenen "Gegenstand" abstellt. Sie kommt also nur zum Zuge, wenn dieser Gegenstand nicht mit dem des Geschäfts wesensgleich ist (u.a. Riedel-Cordes-Sußbauer aaO § 8 Rdn. 2 Nr. 3; Rohs-Wedewer, KostO § 19 Anm. II f 1; Korintenberg-Wenz-Ackermann, KostO, 6. Aufl., § 19 Anm. IV 2). Das ist zwar hier möglicherweise insofern der Fall gewesen, als sich die Planung und damit der

Tätigkeitsbereich des Klägers nur auf Teile der Grundstücke bezogen hat. Dadurch hätte es aber wahrscheinlich nur zu einer Ermäßigung, nicht jedoch zu einer Erhöhung der Einheitswerte kommen können.

b. Der § 19 Abs. 1 Satz 2, zweite Alternative KostO sieht eine Ermittlung des Gegenstandswerts nach freiem Ermessen vor, wenn sich der Wert der Grundstücke infolge bestimmter Umstände, die nach dem Feststellungszeitpunkt des Einheitswerts eingetreten sind, wesentlich verändert hat.

Hierauf hat das Kammergericht, soweit ersichtlich, seine Schätzung nicht gestützt. Das wäre nach den bisherigen Feststellungen auch nicht angängig gewesen. Denn gemäß dieser Vorschrift darf eine Werterhöhung nur dann berücksichtigt werden, wenn sie sich gerade auf das in Betracht kommende Grundstück bezieht, so z.B. bei Bebauung, Änderung der Zweckbestimmung oder wertmindernd bei Abbruch des Gebäudes. Dagegen berechtigen Werterhöhungen, die in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ihren Ursprung haben, also z.B. die allgemeine Erhöhung der Grundstückspreise, nicht dazu, von dem Einheitswert abzugehen (u.a. Rohs-Wedewer aaO § 19 Anm. II f 2 mit zahlreichen Nachweisen).

Der Senat schließt sich dieser von der Rechtsprechung und im Schrifttum wohl einhellig vertretenen Auffassung an.

c. Die Revision hat also mit ihrer Rüge recht, daß sich ein Abweichen vom Einheitswert nicht mit dem Hinweis auf § 19 Abs. 1 Satz 2 KostO begründen läßt. Das gilt jedenfalls für den Sachverhalt, von dem das Kammergericht bisher ausgegangen ist.

Der Senat ist nicht in der Lage, unter Zugrundelegung des von der Beklagten anerkannten Gegenstandswerts von 1.000.000 DM in der Sache zu erkennen. Denn das Berufungsgericht hat nicht geprüft, ob eine solche Abweichung gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 KostO zulässig ist. Das wäre der Fall, wenn sich aus dem Inhalt des Geschäfts Anhaltspunkte für einen höheren Wert ergeben sollten. Insoweit bedarf es noch der tatrichterlichen Würdigung, die das Revisionsgericht nicht vornehmen kann.

Das Urteil ist also wegen des Betrags von 10.400,34 DM nebst Zinsen aufzuheben und die Sache ist in diesem Umfange an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

## II. Verkaufsvorverhandlungen:

Das Kammergericht hat dem Kläger für seine Tätigkeit bei den Verkaufsvorverhandlungen nach den §§ 8 und 18 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BRAGebO zwei 5/10 Gebühren nach einem Gegenstandswert von 9.700.000 DM (dem von der Beklagten verlangten Kaufpreis) zugebilligt. Hiervon sind, da es zweimal 2/10 Gebühren mit 8.168,58 DM bereits durch das rechtskräftige Teilurteil zugesprochen hat, nur noch zweimal 3/10 Gebühren mit 12.216,04 DM in der Revisionsinstanz streitig.

Die Revision meint, daß die Tätigkeit des Klägers insoweit mit zweimal 2/10 Gebühren ausreichend abgegolten sei.

Damit kann sie keinen Erfolg haben. Das Kammergericht geht zutreffend davon aus, daß es sich bei dem Gebührensatz von 5/10 nach der damaligen Fassung des Ge-

setzes um die "Regelgebühr" handelte, von der nur beim Vorliegen besonderer Umstände abgewichen werden durfte. Es stellt fest, daß der Kläger nicht nur eine nebensächliche und wenig Zeit in Anspruch nehmende Tätigkeit entfaltet, sondern gründliche Überlegungen angestellt und eingehende Erörterungen gepflogen habe. Die Vermögens- und Einkommensverhältnisse der Beklagten seien gut, so daß sie eine Herabsetzung der Regelgebühr nicht rechtfertigen könnten.

Damit hat sich das Kammergericht rechtsfehlerfrei im Rahmen des ihm zustehenden Beurteilungsspielraums gehalten. Der Vortrag der Beklagten in ihrer Revisionsbegründung richtet sich insoweit nur gegen die tatrichterliche Würdigung, die der Nachprüfung durch das Revisionsgericht entzogen ist.

Die Revision ist deswegen in diesem Punkte zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 92 und 97 ZPO.

### III.

Bei der neuen Verhandlung und Entscheidung wird das Kammergericht zu beachten haben, daß ihm im angefochtenen Urteil ersichtlich ein Schreib- oder Rechenfehler unterlaufen ist. Bei seiner Abrechnung S. 3 der Ausfertigung geht es davon aus, daß dem Kläger im ersten Rechtzuge 32.700,67 DM zugesprochen worden seien. Das ist nicht richtig. Das Urteil des Landgerichts lautet über einen Betrag von 32.601,01 DM. Dementsprechend müßte für den Kläger ein entsprechend höherer Betrag verbleiben.

Das Berufungsgericht wird Gelegenheit haben, das  
nachzuprüfen und erforderlichenfalls in geeigneter Weise  
richtig zu stellen.

Heimann-Trosien

Bundesrichter  
Rietschel ist  
beurlaubt und ver-  
hindert zu unter-  
schreiben.

Erbel

Heimann-Trosien

Meyer

Finke