

7

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BundesbauG §§ 141, 173 Abs. 3

Zur Frage der Auswirkung der Überleitung baurechtlicher
Vorschriften und festgestellter städtebaulicher Pläne
- hier bremischen Rechts - auf den Verkehrswert eines
unbebauten Grundstücks.

BGH, Urt. v. 25. März 1977 - V ZR 92/74 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am
25. März 1977
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

V ZR 92/74

in dem Rechtsstreit

der B S Aktiengesellschaft, B F
gesetzlich vertreten durch deren Vorstandsmitglieder
Georg T und Dipl.-Ing. Dieter M,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

1. den Landwirt Werner O, B-O,
R L,
2. Herta Elisabeth E geb. O, B,
M str. ,
3. Ilse Rebecka G geb. O, K
bei B, G,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. März 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Linden

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 8. Februar 1974 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin kaufte 1958 zur Anlage eines Betriebs- hofs (damals für Omnibusse) in B■■■■, B■■■■, zwischen dem Achterdiek und Achterkamp gelegenes landwirtschaftlich genutztes Land. Soweit der Grundbesitz dem Rechtsvorgänger der Beklagten gehörte, verkaufte dieser ihn nicht an die Klä- gerin, sondern vermietete ihn durch Vertrag vom 6. Juni 1958 unter gleichzeitiger Festlegung eines Ankaufsrechts und ei- ner Ankaufsverpflichtung der Klägerin im Zeitpunkt der Be- endigung des Mietvertrags. Der Mietzinsberechnung lag der



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

damalige Baulandpreis in der Neuen Vahr von 5,5 DM/qm zugrunde; später wurde der Mietzins einem angenommenen Baulandpreis von 15 DM/qm angepaßt.

Über den Kaufpreis im Zeitpunkt des ins Auge gefaßten Ankaufs ist in § 7 des Vertrages vom 25. Juni 1958 bestimmt:

"Als Gegenleistung für die Übertragung des Eigentums an die Erschienene zu 2 - das ist die Klägerin - hat die Erschienene zu 2 den Verkehrswert der vermieteten Fläche zur Zeit der Beendigung des Mietverhältnisses zu leisten. Wertänderungen des Grundstücks durch Einbauten oder sonstige Aufwendungen der Mieterin bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt."

In dem im Januar/März 1961 beschlossenen und bekannt gemachten "Bebauungsplan für Gebiete östlich und westlich des Achterdiek-Fleetes südlich der F- S-Allee" ist die von dem Betriebsbahnhof umfaßte Fläche in die Baustaffel 2 und in die Gewerbeklasse II eingereiht. Für die an die südliche und ostwärtige Grenze des Plans 467 angrenzende Fläche wurde im Jahre 1966 der Bebauungsplan 612 beschlossen und bekanntgemacht.

Zum 30. September 1970 übte die Klägerin ihr Ankaufsrecht aus und zahlte dafür 79 188 DM (6 DM/qm) an die Beklagten. Diese verlangen mit der Begründung mehr, daß das Kaufgrundstück nach der Gewerbeklasse II zu bewerten sei.

Die Klägerin hat die Feststellung begehrt, daß sie den Beklagten für den Erwerb des angekauften Grundstücks keinen über 6 DM/qm hinausgehenden Betrag zu zahlen hat. Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat festgestellt, daß die Klägerin für den Erwerb des Eigentums an dem angekauften Grundstück keinen über 8 DM/qm hinausgehenden Betrag zu zahlen habe, abzüglich der am 1. März 1971 gezahlten 79 188 DM.

Das Berufungsgericht hat auf die Berufung der Beklagten festgestellt, daß die Klägerin keinen über 40 DM/qm hinausgehenden Betrag (abzüglich 79 188 DM) zu zahlen habe.

Mit der Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. 1. Das Berufungsgericht geht bei der Ermittlung des nach § 7 des Vertrags maßgeblichen Verkehrswerts im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses davon aus, daß das Grundstück nach seiner Bodenqualität als Gewerbe-klasse II mit der Baustaffel 2 zu bewerten sei.

Soweit die Revision unter Hinweis auf § 2 des Vertrags vorbringt, der Erblasser der Beklagten habe sich seinerzeit bei Vertragsabschluß nur die Teilnahme an einer zukünftigen Wertsteigerung für landwirtschaftliche Grundstücke vorgestellt, jedoch nicht an die Wertsteigerung gedacht, die sich aus der örtlichen Lage seines Grundstücks am Rand eines Neubaugebiets ergeben könne, be-
gibt sie sich auf das der Revision nicht zugängliche Gebiet

der dem Tatrichter vorbehaltenen Vertragsauslegung. Einer näheren Begründung der vom Berufungsgericht vorgenommenen Auslegung hat es in dieser Richtung nicht bedurft, weil § 2 des Vertrages im Sinne der Revisionsrüge nichts hergibt.

2. Das Berufungsgericht geht bei der Auslegung des Vertrags ersichtlich davon aus, daß die Parteien den Verkehrswert im üblichen Sinn verstanden haben. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. jetzt § 142 Abs. 2 BBauG i. d. F. vom 18. August 1976, BGBl I 2257). Dieser Preis richtet sich bei unbebauten Grundstücken entscheidend nach der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks, die ihrerseits wiederum von der Lage, der Beschaffenheit und den für das Grundstück geltenden baurechtlichen Verhältnissen abhängig ist (vgl. BGHZ 39, 198, 209 ff mit weiteren Nachweisen). Für die Bewertung im Grundstücksverkehr kann - entgegen der Revision - in werterhöhendem Sinn auch die unmittelbare Nähe von bereits erschlossenen Wohn- oder Industriegebieten eine Rolle spielen (BGHZ aaO S. 210). Andererseits kann sich aber die planerische oder tatsächliche Entwicklung in der Umgebung des Grundstücks auch wertmindernd auswirken. Ferner ist hier seine unmittelbare Begrenzung durch die Grundstücke der Klägerin im Nordwesten, Nordosten und Südosten, durch öffentliche Wege oder durch Gewässer zu berücksichtigen.

3. Der Tatrichter hat bei der ihm obliegenden Schätzung besondere Bedeutung der rechtlichen Qualifikation des Grundstücks beigemessen. Denn hieraus ergeben sich die dem Eigentümer möglicherweise eingeräumten Befugnisse zu einer bestimmten baulichen Nutzung. Diese Befugnisse haben einen entscheidenden Einfluß auf die Bewertung der Grundfläche im Grundstücksverkehr.

Das Berufungsgericht hat seiner Beurteilung der rechtlichen Verhältnisse den Plan 467 zugrundegelegt. Dieser gilt zwar gemäß § 173 Abs. 3 BBauG i.V.m. den beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bestehenden baurechtlichen Vorschriften, hier mit der Baustaffelordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 23. März 1940 (BremGBI S. 64) i.d.F. des Änderungsgesetzes vom 12. Mai 1949 - BStO - als Bebauungsplan, soweit diese Vorschriften und der Plan verbindliche Regelungen der in § 9 BBauG bezeichneten Art enthalten. Ein Bebauungsplan i. S. des § 30 BBauG (qualifizierter Bebauungsplan), der dem Eigentümer ein Recht auf Bauerlaubnis einräumt, soweit das Vorhaben den Festsetzungen des Plans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist, ist damit jedoch noch nicht ohne weiteres gegeben. Vielmehr muß ein solcher Plan neben den Festsetzungen über die Art und das Maß der Bebauung mindestens auch solche über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthalten (§ 30 BBauG). Der Plan 467 enthält sonach auch in Verbindung mit der Staffelbauordnung nicht die für einen qualifizierten Bebauungsplan notwendigen Festsetzungen. Feststellungen über einen Straßenplan, der ein vollständiges Straßennetz enthält (Bebauungsplan im Sinne des Gesetzes vom 29. April 1908, BremGBI S. 53), sind nicht getroffen. Dies hat das Berufungsgericht bei der Beurteilung der rechtlichen Gegeben-

heiten nicht beachtet. Die Prüfung der Voraussetzungen des § 30 BBauG entfällt auch nicht unter dem Gesichtspunkt des § 173 Abs. 4 BBauG. In der Verordnung des Bemer Senats zur Überleitung städtebaulicher Pläne gemäß § 173 Abs. 4 BBauG vom 5. Dezember 1961 (BremGBI S. 238) ist der Plan 467 jedenfalls nicht aufgeführt.

Ist § 30 BBauG sonach nach den bisherigen Feststellungen nicht anwendbar, so richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens auf dem Grundstück der Beklagten gemäß § 29 BBauG nicht nach § 30 BBauG, sondern nach § 34 BBauG (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Bundesbaugesetz, § 30 Rdn. 8, 11, für übergeleitete Pläne im besonderen Rdn. 22; Schrödter, Bundesbaugesetz, 3. Aufl. § 30 Rdn. 1 zweiter Absatz). Ob ein Vorhaben unter diesen Umständen zulässig ist, worüber die Baugenehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren nach Maßgabe des § 36 BBauG zu entscheiden hat, hängt unter anderem davon ab, ob es nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung unbedenklich ist. Das Berufungsgericht konnte sonach bei seiner Schätzung nicht davon ausgehen, der Eigentümer des Grundstücks der Beklagten habe am Stichtag ohne weiteres einen Rechtsanspruch auf Genehmigung gewerblicher Bauvorhaben gehabt. Daher konnte es seiner Schätzung auch nicht eine entsprechende Nutzungsqualität zugrunde legen. Dies hat zur Folge, daß der Verkehrswert nicht allein durch Vergleich mit Grundstücken ermittelt werden kann, die nach Gewerbeklasse II und Baustaffel 2 genutzt werden oder genutzt werden können und sich in ähnlicher Lage am Randgebiet eines größeren Neubaugebiets befinden.

Es mag in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen werden, daß der Plan 467 ausdrücklich Beschränkungen für Wohnungen gemäß §§ 34 Abs. 2, 35 Abs. 3 StBO festsetzte. Danach ist vorbehalten, Wohngebäude zu untersagen (§ 35 Abs. 3 StBO) und Wohnungen überhaupt nur als Zubehör für Betriebsleiter, Hausmeister, Pförtner und dergleichen zuzulassen (§ 34 Abs. 2 StBO). Der Baustaffelbestimmung gemäß § 24 StBO über die Geschoszahl, geschlossene Bauweise und Dachgeschoßräume kommt danach nur eine geminderte Bedeutung zu.

4. Auf den Vortrag der Klägerin, im Fall der Aufgabe des Betriebshofs würde entsprechend der vorgesehenen Planung die Einreihung in das Gewerbegebiet II wieder aufgehoben werden und das Grundstück der Beklagten daher nicht als gewerbliches Baugebiet verwertbar sein, zieht das Berufungsgericht hilfsweise zur Unterstützung seiner Schätzung diesen seines Erachtens jedoch nur hypothetischen Fall in Betracht. Da es von einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung nach Maßgabe der Gewerbeklasse II StBO ausgeht, betrachtet es eine ins Auge gefaßte Aufhebung der Einstufung in Gewerbeklasse II als Herabstufung des Grundstücks und meint, eine solche Herabstufung würde einen entsprechenden Entschädigungsanspruch nach § 40 ff BBauG auslösen und damit den Wert des Grundstücks nicht mindern können.

Auch dieser Überlegung kann nach dem jetzigen Sach- und Streitstand nicht gefolgt werden: Ein Anspruch auf eine Entschädigung in Geld wegen Änderung oder Aufhebung einer - hier einmal unterstellten - bisher zulässigen Nutzung ist nach dem Wortlaut des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BBauG,

welche Vorschrift hier als Rechtsgrundlage für eine Entschädigung allein in Betracht kommt, nur gegeben, wenn die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung nach § 30 BBauG gegeben waren. Wie oben dargelegt, fehlt es im vorliegenden Fall an dieser Voraussetzung (vgl. im übrigen wegen der rechtlichen Zweifelfragen hinsichtlich der Entschädigung bei baurechtlichen Festsetzungen, die gemäß § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan gelten: Brügmann/Grauvogel, BBauG § 173 IV 3 b, § 44, 4 e, f, g; Schütz/Frohberg, BBauG 3. Aufl. § 33 unter II S. 206/7, Schrödter, BBauG 3. Aufl. § 44 b Rdn. 2; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG § 30 Rdn. 24).

Der Gefahr der Enteignung mißt das Berufungsgericht bei der Ermittlung des Kaufpreises keine Bedeutung bei, da in diesem Fall eine Entschädigung nach Maßgabe des Verkehrswerts zu gewähren wäre. Dieser Überlegung ist beizupflichten. An den dargelegten Bedenken gegenüber der tatrichterlichen Ermittlung des Verkehrswerts ändert dies jedoch nichts.

Das Berufungsurteil kann sonach mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden und ist aufzuheben.

II. Das Revisionsgericht vermag in der Sache selbst nicht zu entscheiden. Die Schätzung des Werts, der im Grundstücksverkehr einem Grundstück beigemessen wird, kann nur im Wege einer zusammenfassenden Würdigung all der erwähnten rechtlichen und tatsächlichen Umstände - gegebenenfalls nach § 287 ZPO - erfolgen. Unter den obwaltenden besonderen Umständen hat das Gericht einem Sachverständi-

gen oder einer zur Schätzung berufenen Stelle die planungs- und bauordnungsrechtlichen Verhältnisse dazulegen, die der Schätzung zugrunde zu legen sind.

Hill

Offterdinger

von der Mühlen

Dr. Eckstein

Linden