

## Ankaufsrecht des Landes an begrünten privaten Innenhöfen im früheren Ostteil von Berlin ? Bundesgerichtshof klärt die Ankaufsbedingungen

Ankaufsrecht des Landes an begrünten privaten Innenhöfen im früheren Ostteil von Berlin - Bundesgerichtshof klärt die Ankaufsbedingungen  
Den Beklagten gehört ein älteres Miethaus mit einem Innenhof im Bezirk Pankow von Berlin. Der Innenhof war ursprünglich vollständig von dem Miethaus der Beklagten und den angrenzenden Miethäusern anderer Eigentümer umgeben. Im Jahr 1982 wurde im Rahmen einer damals so genannten Volkswirtschaftlichen Masseninitiative (VMI) eine Reihe von privaten Innenhöfen unter Mitwirkung von Bürgern begrünt und verschönert, darunter, unter zwischen den Parteien im Einzelnen streitigen Umständen, auch eine Teilfläche des Innenhofs auf dem Grundstück der Beklagten, der bepflanzt und mit Wegen, Beeten, einem Spielplatz und einer Hirschskulptur versehen wurde, weshalb er seitdem Hirschhof heißt. Er war längere Zeit für die Öffentlichkeit zugänglich. Das Land Berlin versuchte zunächst mit den Beklagten und den anderen Eigentümern zu einer Einigung über die Nutzung des Hirschhofs zu gelangen, brach die Verhandlung dann aber ab und beantragte ein notarielles Vermittlungsverfahren nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz, das am Widerstand der Beklagten scheiterte. Es beantragt jetzt, seine Berechtigung festzustellen, den Beklagten den begrünten Teil des Innenhofs zu dem in dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz für Verkehrsflächen vorgeschriebenen Preis - das sind höchstens 15 €/m<sup>2</sup> - abzukaufen. Zu Verkehrsflächen gehören nach dem Gesetz auch öffentliche Grünanlagen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Kammergericht hat ihr stattgegeben. Das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz gibt öffentlichen Nutzern privater Grundstücke einen gesetzlichen Anspruch auf Verkauf von vor der Wiedervereinigung in Anspruch genommenen Flächen zu einem festgelegten Preis. Der Preis beträgt bei Flächen, auf denen sich Straßen, Wege, Plätze, Eisenbahnlinien oder auch Parks und Grünanlagen befinden, ein Fünftel des Verkehrswerts, höchstens - je nach Gemeindegröße - zwischen 5 €/m<sup>2</sup> und 15 €/m<sup>2</sup>, in Berlin also höchstens 15 €/m<sup>2</sup>. Diese Regelung war notwendig geworden, weil in der DDR auch bei der Errichtung von Verkehrsanlagen, Verwaltungsgebäuden, See- und Verkehrsflughäfen, Parks und anderen öffentlichen Einrichtungen die rechtlichen Verhältnisse oft nicht beachtet und solche Einrichtungen auch auf privaten Grundstücken errichtet wurden, ohne mit den Eigentümern die erforderlichen rechtlichen Regelungen zu treffen. Solange die DDR bestand, blieb das folgenlos, weil der Eigentümer keine Aussicht gehabt hätte, den Staat auf Herausgabe seines Grundstücks zu verklagen. Nach der Wiedervereinigung mussten auch diese Nutzungsverhältnisse neu geordnet werden. Dem dient das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz. Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat das Berufungsurteil wegen eines Verfahrensfehlers aufgehoben. Das Berufungsgericht hatte es versäumt, die von dem Land für seine Behauptung, der Hirschhof sei von jeher der Öffentlichkeit zugänglich gewesen, benannten Zeugen zu vernehmen. Die Sache ist deshalb zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden. Für die neue Verhandlung hat der Senat zu den nachfolgenden, für den Ausgang des Rechtsstreits wesentlichen Rechtsfragen folgende Hinweise gegeben:  
1. Ist die Begrünung des Hirschhofs eine tatsächliche Inanspruchnahme für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe ( 1 Abs. 1 Satz 1 VerkFlBerG)? Die Schaffung von Grünanlagen dient der Daseinsvorsorge und damit einer Verwaltungsaufgabe. Ein privater Innenhof ist aber normalerweise der Öffentlichkeit nicht frei zugänglich und bleibt ein befriedetes privates Besitztum, auch wenn man ihn durch die offene Haustür oder eine Toreinfahrt betreten könnte. Anders kann es sein, wenn in einem Innenhof eine auch für die Öffentlichkeit zugängliche "Stadtoase" geschaffen und diese durch den Staat der Öffentlichkeit geöffnet wird.  
2. Besteht der Ankaufsanspruch des Staats nur, wenn die öffentliche Nutzung überwiegt? Auch wenn ein begrünter Innenhof der Öffentlichkeit zugänglich ist, bleibt er jedenfalls auch ein privater Innenhof, den die Bewohner der angrenzenden Miethäuser privat nutzen. Das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz regelt eine solche Mischnutzung bei Gebäuden und bestimmt ( 1 Abs. 1 Satz 5 VerkFlBerG), dass in diesem Fall ein Ankaufsrecht des Staats nur bestehen soll, wenn die öffentliche Nutzung überwiegt. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass diese Regelung auch für andere Formen einer gemischten staatlichen und privaten Nutzung gilt, zum Beispiel für die vorliegende Nutzung eines Innenhofs.  
3. Gilt der Ankaufspreis von bis zu 15 €/m<sup>2</sup> auch für eine Innenhofbegrünung? Der genannte niedrige Preis gilt für Verkehrsflächen. Zu diesen gehören neben den Straßen, Wegen und Plätzen auch öffentliche Parks und Grünanlagen. Eine Grünanlage liegt aber nicht schon vor, wenn eine Fläche überhaupt begrünt ist, sondern nur, wenn die Nutzung gärtnerisch gestalteter Natur zur Erholung der Anlage ihr Gepräge gibt. Für die so genannten "Plansche" in der Nähe des ehemaligen Berliner Nordbahnhofes hat der Bundesgerichtshof das verneint (Urteil vom 20. Januar 2006 - V ZR 122/05, NJW-RR 2006, 805), weil sie ein begrünter Kinderspielplatz ist. Im vorliegenden Fall wird festzustellen sein, ob der Hirschhof nur ein begrünter Innenhof oder eine Grünanlage in einem Innenhof ist. Maßgeblich ist bei der Beantwortung aller drei Fragen der Zustand am 3. Oktober 1990, der auch heute noch vorhanden sein muss.  
V ZR 85/12 - Urteil vom 12. Juli 2013  
LG Berlin - 37 O 302/10 - Entscheidung vom 23. Mai 2011  
KG Berlin - 7 U 145/11 - Entscheidung vom 16. März 2012  
Karlsruhe, den 16. Juli 2013  
Die zitierten Vorschriften des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes lauten:  
1 Anwendungsbereich  
(1) Dieses Gesetz gilt für in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet belegene Grundstücke privater Eigentümer, sofern sie frühestens seit dem 9. Mai 1945 und vor dem 3. Oktober 1990 für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe tatsächlich in Anspruch genommen wurden, einer Verwaltungsaufgabe noch dienen und  
1. Verkehrsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind oder  
2. vor dem 3. Oktober 1990 für die Erfüllung einer sonstigen Verwaltungsaufgabe mit einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage bebaut worden sind.  
(Satz 5): Dient das Gebäude oder die bauliche Anlage auch anderen als öffentlichen Zwecken, findet dieses Gesetz nur im Fall überwiegender öffentlicher Nutzung Anwendung.  
2 Begriffsbestimmungen  
(1) ?,  
(2) Verkehrsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind  
1. ?,  
2. ?,  
3. ?,  
4. ?,  
5. öffentliche Parkflächen und Grünanlagen.

### Pressekontakt

Bundesgerichtshof (BGH)

76125 Karlsruhe

### Firmenkontakt

Bundesgerichtshof (BGH)

76125 Karlsruhe

Der Bundesgerichtshof (BGH) ist das oberste Gericht der Bundesrepublik Deutschland im Bereich der ordentlichen Gerichtsbarkeit, d.h. der Zivil- und Strafrechtspflege, die in den unteren Instanzen von den zur Zuständigkeit der Länder gehörenden Amts-, Land- und Oberlandesgerichten ausgeübt wird. Im Anschluss an die Konstituierung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 wurde am 1. Oktober 1950 der Bundesgerichtshof in Karlsruhe eingerichtet. Der Bundesgerichtshof ist bis auf wenige Ausnahmen ein Revisionsgericht. Er hat vor allem die Sicherung der Rechtseinheit durch Klärung grundsätzlicher Rechtsfragen und die Fortbildung des Rechts zur Aufgabe. Der Bundesgerichtshof ist in 12 Zivilsenate und fünf Strafsenate mit insgesamt 127 Richterinnen und Richtern aufgliedert. Hinzu kommen acht Spezialsenate, nämlich die Senate für Landwirtschafts-, Anwalts-, Notar-, Patentanwalts-, Wirtschaftsprüfer-, Steuerberater- und Steuerbevollmächtigtensachen, der Kartellsenat und das Dienstgericht des Bundes.