

Ausfertigung



Kammergericht

Beschluss

Eingegangen

23. März 2016

EB

Geschäftsnummer: 5 W 49/16
52 O 46/16 Landgericht Berlin

18.03.2016

In dem Verfahren auf Erlass einer einstweiligen Verfügung
die tageszeitung. Verlagsgenossenschaft eG,

Antragstellerin und
Beschwerdeführerin,

- Verfahrensbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Eisenberg, Prof. Dr. König & Dr. Schork,

g e g e n

Junge Freiheit GmbH & Co. KG,

c

Antragsgegnerin und
Beschwerdegegnerin,

hat der 5. Zivilsenat des Kammergerichts

am 18. März 2016

beschlossen:

I.

Auf die sofortige Beschwerde der Antragstellerin wird der Beschluss der Zivilkammer 52 des Landgerichts Berlin vom 15. Februar 2016 - 52 O 46/16 - teilweise geändert:

Der Antragsgegnerin wird bei Vermeidung eines vom Gericht für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes von bis zu 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft, oder einer Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, letztere zu vollziehen an dem Geschäftsführer der Komplementärin der Antragsgegnerin, [des Weiteren] untersagt, wörtlich oder sinngemäß über die Antragstellerin zu äußern oder zu verbreiten:

[1. ...] und/oder

2.

"Ein von der Junge Freiheit in Auftrag gegebenes Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen bestätigte jetzt, dass die taz durch diesen Deal über eine Million Euro auf Kosten des ständig klammen Berlins gespart hat."

II.

Die Kosten des Verfahrens beider Instanzen hat die Antragsgegnerin zu tragen.

III.

Der Wert des Beschwerdeverfahrens wird auf 30.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

Die Beschwerde gegen die Zurückweisung des Antrags zu 2 auf Erlass einer einstweiligen Verfügung hat Erfolg. Zu Unrecht hat das Landgericht Berlin die einstweilige Verfügung in diesem Punkt nicht erlassen. Wegen der hier untersagten Äußerung steht der Antragstellerin gegen die Antragsgegnerin ein dringender Unterlassungsanspruch zu, §§ 823, 1004 BGB, §§ 935, 940 ZPO.

1.

Besagter Aussage in dem Artikel "Berlin sponsert linkes Blatt" der Printausgabe der "Jungen Freiheit" vom 29. Januar 2016 (Anlage 1 zur Antragschrift) lässt sich im Kontext (u.a. mit der vorangehenden, vom Landgericht verbotenen, Aussage, dem Vorwurf der "Kungelei" und der Erwähnung einer "Strafanzeige wegen Untreue") wegen der insoweit gewichtigen Anwürfe gegen die Antragstellerin die Tatsachenbehauptung entnehmen, dass die Antragsgegnerin ein Gutachten in der Hand hält, das von einem Sachverständigen erstellt worden ist und jedenfalls keine für die Wertberechnung erheblichen und auch einem Laien (bei einer etwas eingehenderen Lektüre)

erkennbaren offensichtlichen Fehler bzw. Widersprüchlichkeiten enthält und dass die Antragsgegnerin das Gutachten auf dieses Mindestmaß an Freiheit von jedenfalls solch offensichtlichen Fehlern erfolgreich geprüft hat, bevor sie die Anwürfe der genannten Art erhebt. Das aber ist mit überwiegender Wahrscheinlichkeit nicht der Fall, weshalb die Tatsachenbehauptung einen falschen Eindruck erweckt, die Antragstellerin in ihrer Persönlichkeit herabsetzt und deshalb einstweilen zu unterlassen ist. Im Einzelnen gilt das Nachfolgende.

2.

Das von der Antragsgegnerin als "Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen" bezeichnete Dokument (Anlage 3 zur Antragsschrift) stammt laut Kopfzeilen von "Dr. Ralf Schuster, Beratender Ingenieur für Bauwesen, Dipl. Ing. (FH)", laut Unterschriftszeile (Seite 23) "Baukammer Berlin Pflichtmitglied P1308", nicht aber von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (was im angegriffenen Zeitungsartikel freilich auch nicht ausdrücklich behauptet wird). Das Dokument ist mit "Gutachten ... über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das unbebaute Grundstück Friedrichstraße 20-21, Besselstraße 1, 10969 Berlin" titulierte.

3.

In diesem Dokument wird auf Seite 18 der Bodenwert berechnet und dabei von einer erworbenen Gesamtfläche des Grundstücksfläche von insgesamt ca. 1.367 m² ausgegangen. Diese Zahl ist unstreitig.

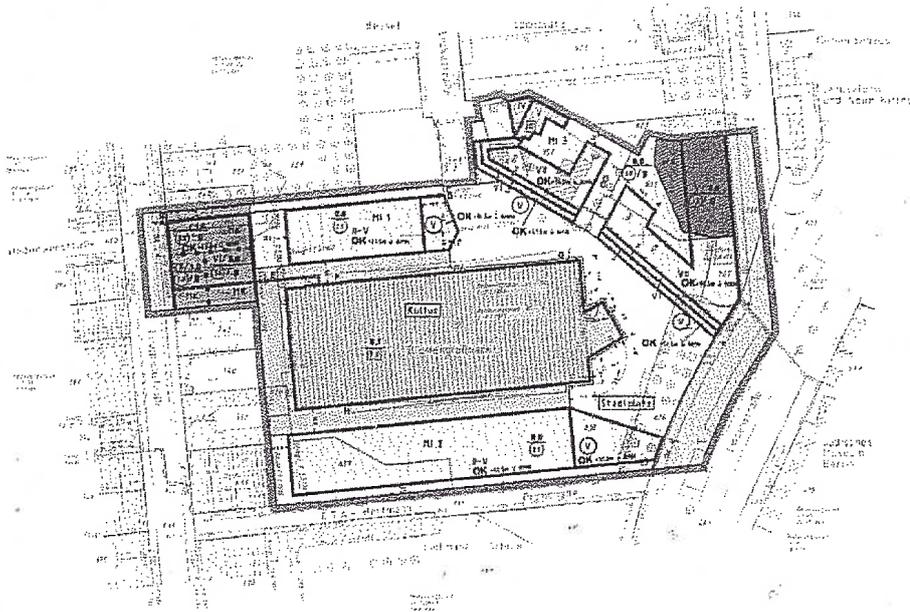
4.

Von besagten 1.367 m² werden als "Baufläche GFZ 8,0 ca. 1.343 m²" angenommen, diese mit 2.285 €/m² multipliziert, was auf einen Betrag von über 3 Mio. € hinausläuft. Dies ist mit überwiegender Wahrscheinlichkeit in mehrfacher Hinsicht falsch.

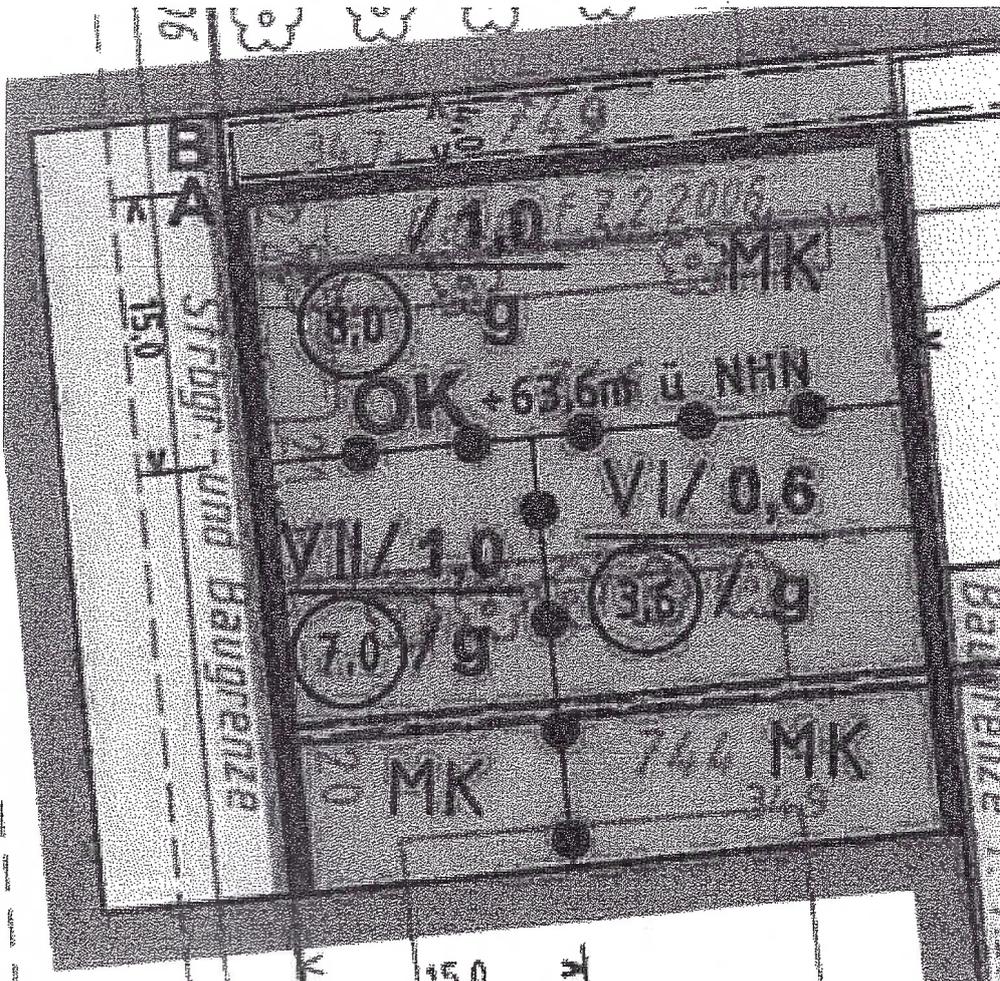
a)

Der für die zulässige Geschossflächenzahl heranzuziehende Bebauungsplan VI-150d-2b, welcher unter

<http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/verwaltung/org/vermessung/b-plaene/jpgs/B-VI-150d-2b.jpg> abrufbar ist, betrifft mehrere, nachfolgend farbig hervorgehobene, Grundstücke in der Enckestraße, Markgrafenstraße, Lindenstraße und Friedrichstraße (dunkelgelbe Farbe = angrenzende Straßen):



Die hier in Rede stehende, von der Antragstellerin erworbene Grundstücksfläche ist durch die (dunkel)braune Fläche gekennzeichnet. Diese stellt sich vergrößert wie folgt dar:



Der dunkelgelbe Streifen ist die von Norden nach Süden verlaufende Friedrichstraße. Der nördliche (umstrichelte), rechteckige Rand der erworbenen (braun gekennzeichneten) Fläche ist ein Streifen von (jetzt unstreitig) 4 m x 36 m = 144 m², der (unstreitig) nicht bebaut werden darf. Südlich von diesem Streifen darf eine Teilfläche (in voller Ost-West-Ausrichtung) mit 8,0/1,0 (Oberkante 63,6 m ü. NHN), das heißt zu 100 % Prozent mit 8 Geschossen bebaut werden. Insoweit ergibt sich in der Tat eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 8,0, das aber nur für diese Teilfläche. Südlich dieser Teilfläche gibt es, was die Bebaubarkeit anbelangt, zwei weitere Teilflächen, eine südwestliche und eine südöstliche. Die südwestliche, im Westen an die Friedrichstraße grenzende, Teilfläche darf mit "VII/1,0", das heißt zu 100 % mit 7 Geschossen bebaut werden, was also eine GFZ von (nur) 7,0 ergibt. Die verbleibende, südöstliche (ausschließlich im rückwärtigen Bereich belegene) Teilfläche darf mit VI/0,6, das heißt zu 60 % mit 6 Geschossen bebaut werden, was insoweit auf eine GFZ von (nur) 3,6 hinausläuft.

b)

Schon aus Vorstehendem ist schnell ersichtlich, dass die von Dr. Schuster für die Gesamtfläche angesetzte GFZ von 8,0 falsch ist, und zwar auch dann, wenn man den - gänzlich unbebaubaren - Streifen entlang der Nordgrenze außer Betracht lässt. Denn nicht die gesamte (verbleibende) Fläche darf mit 8 Geschossen bebaut werden, sondern deutlich weniger als die Hälfte der in Rede stehenden Fläche.

c)

So wird hier denn auch laut Begründung zum in Rede stehenden Bebauungsplan "eine Gesamt-GFZ von ca. 5,4 erreicht". Der diesbezügliche Begründungstext (in ungekürzter Fassung) ist beispielsweise unter

<https://politik-bei-uns.de/paper/561ac9451ae6a03d70c24fee>

abrufbar und lautet:

Für die unbebauten Grundstücke Friedrichstrasse 20 und 21 sind konkrete Bauabsichten bisher noch nicht artikuliert worden. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan VI-150d-2a im Rahmen einer flächenmäßigen Ausweisung der Bauflächen und der städtebaulichen Zahlenwerte eine Angebotsplanung formuliert, welche eine Baumasse ermöglicht, wie sie in der südlichen Friedrichstraße prägend vorzufinden ist. Die Fläche ist insgesamt in der Weise gegliedert, dass eine zusammenhängende Bebauung, aber auch eine Verwirklichung in Bauabschnitten, ermöglicht wird. Um dieses gewünschte städtebauliche Gesamtbild zu sichern, ist parallel zur Friedrichstraße und an der Parkanlage eine geschlossene Bauweise festgelegt worden. Dieser Bereich kann zu 100 % überbaut werden (GRZ 1,0). Daran anschließend wird im rückwärtigen Bereich eine verringerte GRZ von 0,6 vorgeschrieben, um hier die bauliche Dichte, auch unter Beachtung gegebenenfalls notwendiger Abstandsflächen, zu reduzieren. Die GFZ-Werte in diesem Abschnitt sind entsprechend der Geschosshöhen und der jeweiligen GRZ in den 3 Flächen auf 8,0 (OK

63,60m ü. NHN [ca. 8 Vollgeschosse]); 7,0 (7 Vollgeschosse) und 3,6 (6 Vollgeschosse) festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücke entweder in wenigen zusammenhängenden Teilflächen oder insgesamt bebaut werden. In der grundstücksübergreifenden Betrachtung wird hier eine Gesamt-GRZ von ca. 0,8 und eine Gesamt-GFZ von ca. 5,4 erreicht.

Zugunsten der Antragsgegnerin wird hier, weil auch die Antragstellerin dies lediglich behauptet, von einer Gesamt-GFZ von (nicht nur 5,4, sondern) 5,6 ausgegangen.

d)

Neben Dr. Schusters (exorbitant) falscher Gesamt-GFZ von 8,0 (statt 5,6) ist auch Dr. Schusters Quadratmeterzahl zum überhaupt bebaubaren Teil der erworbenen Fläche falsch (was mittlerweile unstreitig ist). Dr. Schuster hat hier 1.343 m² angesetzt. Subtrahiert man aber von einer erworbenen Gesamtfläche über 1.367 m² hier wegen des unbebaubaren Streifens entlang der Nordgrenze richtigerweise 144 m², dann ergibt das eine (mit GFZ 5,6) bebaubare Fläche von (nur) 1.223 m².

5.

In der Wertberechnung wirken sich die genannten Unrichtigkeiten erheblich aus.

a)

Dem von Dr. Schuster (auf Seite 18 der Anlage 3 zur Antragsschrift) angenommenen Bodenwert von 2.285 €/m² liegen 1.000 €/m² Bodenrichtwert mit Umrechnungskoeffizient bei GFZ 3,0 von 0,7958 und der Umrechnungskoeffizient bei GFZ 8,0 von 1,8186 zugrunde (Seite 17 der Anlage 3 zur Antragsschrift: $1.000 \text{ €/m}^2 \times 1,8186 : 0,7958 = [\text{rd.}] 2.285 \text{ €/m}^2$).

b)

Für GFZ 5,6 beträgt der amtliche GFZ-Umrechnungskoeffizient, welcher unter

<https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174898.php>

abrufbar ist, 1,3275.

Unterstellend, dass Dr. Schusters Berechnungsmodus (abgesehen vom falschen Umrechnungskoeffizienten für GFZ 8,0) richtig ist, errechnet sich hier also ein Bodenwert von (nur) $1.000 \text{ €/m}^2 \times 1,3275 : 0,7958 = [\text{rd.}] 1.668 \text{ €/m}^2$.

c)

Bewertet man den unbebaubaren Streifen (von 144 m²) entlang der Nordgrenze - wie es Dr. Schuster getan hat - mit 500 €/m² (auch das greift die Antragstellerin als überhöht an, sei hier aber einmal zugunsten der Antragsgegnerin als richtig unterstellt), dann ist Dr. Schusters

Berechnung zum Bodenwert auf Seite 18 (Anlage 3 zur Antragsschrift) nach allem Vorstehenden wie folgt zu korrigieren:

Dr. Schusters Berechnung:

Grundstücksgröße insgesamt ca.	1.367 m ²		
zu bebauende Fläche ca.	1.343 m ²		
Fläche Grunddienstbarkeit ca.	24 m ²	500 €	12.000 €
Baufläche GFZ 8,0 ca.	1.343 m ²	2.285 €	3.068.755 €
unangepasster Bodenwert			3.080.755 €

Korrekte Berechnung:

Grundstücksgröße insgesamt	1.367 m ²		
zu bebauende Fläche	1.223 m ²		
Fläche Grunddienstbarkeit	144 m ²	500 €	72.000 €
Baufläche GFZ 5,6 ca.	1.223 m ²	1.668 €	2.039.964 €
unangepasster Bodenwert			2.111.964 €

6.

Für die in Rede stehende Grundstücksfläche ist, wie mit anwaltlicher Versicherung glaubhaft gemacht (Seite 9 der Antragsschrift = Bl. 11 d.A.), ein Kaufpreis von 2.150.000 € gezahlt worden. Mit Blick auf den vorstehend ermittelten Bodenwert von 2.111.964 € ist also eine dahin gehende Behauptung, "dass die taz durch diesen Deal über eine Million Euro auf Kosten des ständig klammern Berlins gespart" hätte, schlechterdings nicht haltbar.

Nichts entscheidend Anderes gilt im Ergebnis, wenn man mit Dr. Schuster auf besagten Bodenwert der Baufläche 5 % aufschlägt (Seite 19 der Anlage 3 zur Antragsschrift), um zum Verkehrswert zu gelangen. Denn das liefe dann auf einen Verkehrswert von $(2.039.964 \text{ €} \times 1,05 + 72.000 \text{ €} = [\text{rd.}]) 2.213.962 \text{ €}$ hinaus und eine "Ersparnis" betrüge bei einem gezahlten Kaufpreis von 2.150.000 € alles andere als "über eine Million Euro".

7.

Die hier in erster Linie maßgebliche Unrichtigkeit zur GFZ in Dr. Schusters Dokument war aus diesem selbst heraus in einem Maße offensichtlich, dass die Antragsgegnerin es nicht zur Stützung der hier in Rede stehenden - die Antragstellerin in gravierendem Maße herabsetzenden - Behauptung heranziehen durfte. Die diesbezügliche Fehlerhaftigkeit und nicht nachvollziehbare Widersprüchlichkeit steht dem (mit "Gutachten" betitelten) Dokument (Anlage 3 zur Antragsschrift)

gewissermaßen auf die Stirn geschrieben. Bei einer auch nur einigermaßen sorgfältigen Lektüre des gesamten Dokuments drängt sich einem auf, dass hier etwas "nicht stimmen kann".

a)

Auf Seite 18 wird der Bodenwert mit der GFZ 8,0 errechnet. Schon auf derselben Seite ergibt sich aus Fußnote 1 ein Anderes, nämlich die auf Teilflächen aufgespaltenen GFZ 7,0 und GFZ 8,0. Schon hier drängt sich die Frage auf, was nun gelten soll und warum der Bodenwert von 3.080.755 € (unter der Prämisse einer GFZ 8,0) auf alle weiteren Berechnungen im Gutachten (zum Vergleichswert und Verkehrswert) Anwendung gefunden hat. Auch schon auf Seite 17 wurde überdeutlich, dass die Annahme von ausschließlich GFZ 8,0 falsch ist. Auch dort wurde differenziert zwischen mehreren Teilflächen mit "GFZ_{zul} 8,0 und GFZ_{zul} 7,0" mit jeweils unterschiedlichen €/m²-Beträgen, ohne dass diese Differenzierung auf Seite 18 (im Haupttext) und auf das Endergebnis durchgeschlagen wäre. Auch auf Seite 16 heißt es, das zu bewertende Grundstück könne "mit einer GFZ von 8,0 (Flurstücke 749 und 747) und 7,0 (Flurstück 866)" bebaut werden. Und auf Seite 12, Fußnote 1, wird sogar der (auch oben wiedergegebene) Begründungstext zum Bebauungsplan (wenn auch [bewusst?] sinnentstellend ausschnittsweise) zitiert, woraus immerhin deutlich hervorgeht, dass es hier nur teilweise um GFZ 8,0, ansonsten um GFZ 7,0 und für einen weiteren Teil sogar nur um GFZ 3,6 geht. Auf Seite 12 im Haupttext ist dann (wiederum anders) "von einer durch Bebauungsplan festgelegten ... GFZ von 8,0-7,0" die Rede.

b)

Durch das gesamte Dokument zieht sich also wie ein roter Faden hindurch, dass es hier falsch ist - wie aber in der finalen Berechnung geschehen - für die gesamte erworbene Grundstücksfläche von einer GFZ 8,0 auszugehen. Dieser Fehler musste sich der Antragsgegnerin - ihre Gutgläubigkeit und ein Fehlen von kollusiv-bösgläubigem Zusammenwirken mit Herrn Dr. Schuster hier unterstellt - aufdrängen, wenn sie denn das Dokument in Gänze gelesen hätte, zumal der Bebauungsplan (laut Unterlagenverzeichnis Seite 5) dem Dokument beigelegt war, sie also den Widersprüchen auch unschwer hätte nachgehen können. Ihre hier streitgegenständliche Behauptung erweckt den Eindruck der Abwesenheit solch offenkundiger Fehler, weshalb sie falsch, die Antragstellerin herabsetzend und deshalb zu unterlassen ist. Die Antragsgegnerin hat auch nicht vor Publizierung die Antragstellerin oder die Verkäuferseite zu eventuell wertmindernden Faktoren laut Kaufvertrag oder besonderen Käuferverpflichtungen angehört, was aber - zumal bei dem Ausmaß der in Rede stehenden, öffentlich erhobenen, Vorwürfe - journalistischer Sorgfalt entsprochen hätte.

8.

Die Schutzschrift der Antragsgegnerin vom 10.02.2016 (Landgericht Berlin 27 AR 14/16), welche das Landgericht übrigens bei Abfassung seines Nichtabhilfebeschlusses vom 29. Februar 2016 zu