

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BundesbauG § 113 Abs. 2 Nr. 3

Zur Frage, welche Anforderungen an die Bezeichnung des Enteignungszwecks und der Frist, innerhalb deren das enteignete Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu stellen sind.

BGH, Urt. v. 28. Mai 1984 - III ZR 100/83 - OLG Nürnberg
LG Regensburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 100/83

URTEIL

Verkündet am: 28. Mai 1984

Schorm,

Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter

in der Baulandsache der Geschäftsstelle

betreffend die Enteignung des Grundstücks Fl. Nr. 8
der Gemarkung S [REDACTED], S [REDACTED] gasse 11

Beteiligte:

1.

2.

3.

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Mai 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Tidow, Kröner, Boujong und Dr. Halstenberg

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Antragsgegnerin wird das Urteil des Oberlandesgerichts Nürnberg - Senat für Baulandsachen - vom 4. Mai 1983 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Antragsteller sind in Erbengemeinschaft Eigentümer des Grundstücks S [REDACTED], S [REDACTED] gasse 11. Das 460 qm große Grundstück ist straßenwärts mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und rückwärts mit zwei eingeschossigen Nebengebäuden bebaut, die früher als Lagerraum bzw. als Schreinerwerkstatt dienten. Das Grundstück liegt im Südwesten der Innenstadt innerhalb des durch Ortssatzung vom 24. Februar 1975 festgelegten Sanierungsgebiets, in dem eine Flächensanierung vorgesehen ist. Die Stadt bedient sich der Antragsgegnerin als Sanierungsträger. Für das Sanierungsgebiet besteht ein Bebauungsplan vom 12. Juli 1977. Dieser legt für das im Bereich



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

des Blocks 1 ausgewiesene Kerngebiet eine geschlossene Bauweise und eine Bebauung bis zu drei Geschossen fest. Nahezu die gesamte zur Bebauung vorgesehene Fläche ist in der Planzeichnung mit dem Zusatz "Kaufhaus" (nach der Zeichenerklärung: "Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen") versehen. Das Grundstück der Antragsteller liegt in diesem Bereich und ist nach dem Bebauungsplan dazu bestimmt, ganz überbaut zu werden.

Bereits am 25. März 1977 hatte sich die Stadt durch einen (inzwischen durch Rücktritt aufgelösten) schriftlichen Vorvertrag gegenüber der Firma K [REDACTED] AG verpflichtet, ihr das Eigentum an den im Bereich des Blocks 1 gelegenen Grundstücken - darunter auch an dem Gelände der Antragsteller - zu verschaffen. Die Antragsgegnerin räumte der Firma K [REDACTED] AG in notarieller Urkunde vom 12. Mai 1978 ein Ankaufsrecht an der Fläche ein, die nach dem Bebauungsplan zur Bebauung mit einem Kaufhaus bestimmt ist. Die Stadt und die Antragsgegnerin haben sich vergeblich bemüht, das Grundstück der Antragsteller freihändig zu erwerben.

Mit Enteignungsbeschluß vom 12. Mai 1980 hat die Stadt das Grundstück der Antragsteller zugunsten der Antragsgegnerin enteignet und die Entschädigung auf 255.000 DM nebst Zinsen festgesetzt. Ziffer 2 A der Beschlußformel lautet:

"Die Enteignung bezweckt die Bebauung des Grundstücks gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 'Stadt-sanierung S [REDACTED] I - Block 1' vom 29.10. 1976, wie er mit Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 13.7.1978 - Nr. 220 -

1202/12 - 58 - genehmigt worden ist. Die S. W. GmbH (Antragsgegnerin) hat das Grundstück innerhalb eines Jahres nach Eintritt der Rechtsänderung unter Berücksichtigung ihrer Aufwendungen, aber ohne Gewinn, an Bauwillige zu übereignen, die glaubhaft machen, daß sie das Grundstück innerhalb angemessener Frist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes baulich nutzen werden. Mit der Zweckverwirklichung muß spätestens am 1.5.1982 begonnen werden."

Die Antragsteller haben den Enteignungsbeschluß mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten. Das Landgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Auf die Berufung der Antragsteller hat das Oberlandesgericht den Enteignungsbeschluß aufgehoben. Mit ihrer Revision erstrebt die Antragsgegnerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz.

I.

Das Berufungsgericht äußert Zweifel, ob in Ziffer 2 A des Enteignungsbeschlusses der Enteignungszweck ordnungsgemäß bezeichnet worden ist. Diese Bedenken sind nicht begründet.

1. Nach § 113 Abs. 2 Nr. 3 BBauG in Verb. mit § 86 Abs. 1 Satz 1 StBauFG muß der Enteignungsbeschluß "den Enteignungszweck und die Frist, innerhalb deren das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist", bezeichnen. Diese Regelung dient der Rechtssicherheit und -klarheit. Sie ist, wie das Berufungsgericht mit Recht ausgeführt hat, im Zusammenhang mit dem in § 102 Abs. 1 Nr. 1 BBauG normierten Rückenteignungsrecht des Eigentümers, das der Schutzfunktion des Art. 14 Abs. 1 GG entspricht (BVerfGE 38, 175, 181; Senatsurteil BGHZ 76, 365, 368 f.), zu sehen. Hiernach kann der Eigentümer die Rückenteignung des Grundstücks verlangen, wenn der Enteignungsbegünstigte oder sein Rechtsnachfolger das Grundstück nicht innerhalb der festgesetzten Fristen (§§ 113 Abs. 2 Nr. 3, 114 BBauG) zu dem Enteignungszweck verwendet oder den Enteignungszweck vor Ablauf der Frist aufgegeben hat.

2. a) Der Enteignungszweck ist in der Formel des Enteignungsbeschlusses unter A 2 hinreichend bezeichnet. Der erkennende Senat kann den Enteignungsbeschluß als Verwaltungsakt frei auslegen (BGHZ 32, 76, 84 f.; Thomas/Putzo 12. Aufl. § 550 Anm. 2 a, bb). In der Beschlußformel (Ziff. A 2 Satz 1) wird als Enteignungszweck die Bebauung des Grundstücks der Antragsteller gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans angegeben. Diese Formulierung knüpft an § 85 Abs. 1 Nr. 1, 1. Alternative, BBauG an. Danach ist die Enteignung eines Grundstücks zulässig, um es entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu nutzen. Im Streitfall greift allerdings die 2. Alternative der angeführten Vorschrift ein (Enteignung zur Vorbereitung einer den Festsetzungen des Plans entsprechenden Nutzung). Der Unterschied zwischen beiden Alternativen (Nutzung und Nutzungsvorberei-

tung) besteht darin, daß das Grundstück im ersteren Fall dem Enteignungsbegünstigten dauernd verbleibt, während im zweiten Falle regelmäßig nur eine transitorische Enteignung (Durchgangsenteignung) mit anschließender Privatisierung möglich ist (Senatsurteil vom 27. Oktober 1969 - III ZR 150/68 = LM § 87 BBauG Nr. 7; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 85 Rn. 21; Brügelmann/Pohl BBauG § 85 Anm. 2 d, aa und bb). Demnach hätte es der Sachlage entsprochen, in Satz 1 der Beschlußformel zu 2 A auf die Nutzungsvorbereitung abzuheben.

b) Dieser Mangel stellt jedoch den Bestand des Enteignungsbeschlusses nicht in Frage (vgl. zu den Fehlerfolgen Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 113 Rn. 6). Der Enteignungsbeschluß ist als Verwaltungsakt entsprechend § 133 BGB auszulegen (vgl. BVerwG NJW 1965, 1978; Meyer/Borgs VwVfG 2. Aufl. § 35 Rn. 42; Obermayer, VwVfG, 1983, § 37 Rn. 18). In die Auslegung ist auch der Satz 2 der Beschlußformel zu A 2 einzubeziehen. Darin kommt eindeutig zum Ausdruck, daß die Antragsgegnerin als Enteignungsbegünstigte das Grundstück an Bauwillige zu übereignen hat, die glaubhaft machen, daß sie es innerhalb angemessener Frist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans baulich nutzen werden. Daraus geht klar hervor, daß es sich um eine transitorische Enteignung handelt und ein Fall der 2. Alternative des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG vorliegt. Das ergibt sich auch zweifelsfrei aus den Gründen des Enteignungsbeschlusses, die für die Auslegung mit heranzuziehen sind (Obermayer aaO § 37 Rn. 19; Meyer/Borgs aaO § 37 Rn. 3; Kopp VwVfG 3. Aufl. § 37 Rn. 8; Badura in: von Münch, AllgVerwR 6. Aufl. § 41 II 5 S. 364). In den Beschlußgründen ist ausdrücklich von einer "Enteignung zur Vorbereitung der baulichen Nutzung" (Seite 5) zugunsten des Sanierungsträgers die Rede.

Hiernach ist dem Gesamtinhalt des Enteignungsbeschlusses unmißverständlich zu entnehmen, daß die Antragsgegnerin als Enteignungsbegünstigte das Grundstück nicht selbst bebauen, sondern einer Bebauung durch einen anderen Bauwilligen zuführen sollte. Im übrigen war auch den Antragstellern bekannt, daß die Antragsgegnerin das Grundstück an Bauinteressenten weiterveräußern sollte. Auch das kann bei der Auslegung mit berücksichtigt werden (Obermayer aaO § 37 Rn. 19; Kopp aaO). Unter diesem Blickwinkel läßt sich Satz 1 der Beschlußformel zu A 2 zwanglos dahin verstehen, daß hier nur die endgültige Nutzung des Grundstücks, die durch die transitorische Enteignung vorbereitet werden sollte (Bebauung durch Bauwillige), bezeichnet wird. Das ist unschädlich. Dieser Auslegung steht auch Satz 3 der Ziffer A 2 der Beschlußformel nicht entgegen. Diese Regelung enthält keine Festsetzung nach § 113 Abs. 2 Nr. 3 BBauG (vgl. unten zu II 2).

II.

Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, daß der Enteignungsbeschluß eine hinreichend bestimmte Bezeichnung der Verwendungsfrist (§ 113 Abs. 2 Nr. 3 BBauG) vermissen lasse. Dem kann aus Rechtsgründen nicht gefolgt werden.

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Verwendungsfrist in Satz 3 der Ziffer A 2 der Beschlußformel angesprochen sei ("Mit der Zweckverwirklichung muß spätestens am 1. Mai 1982 begonnen werden"). Es beanstandet, daß dort "in unzulässiger Abweichung von § 114

Abs. 1 und § 117 Abs. 5 BBauG" lediglich der Beginn, aber nicht das Ende der Verwendungsfrist festgesetzt sei. Die Auslegung des Berufungsgerichts wird maßgeblich dadurch beeinflusst, daß es die in Satz 2 der Ziffer A 2 genannte Frist als eine in die Beschlußformel "zusätzlich aufgenommene Veräußerungsfrist (siehe hierzu § 35 Abs. 5 StBauFG)" versteht.

a) Diese Deutung ist jedoch unzutreffend. Nach dem erwähnten Satz 2 hat die Antragsgegnerin das Grundstück "innerhalb eines Jahres nach Eintritt der Rechtsänderung" an Bauwillige zu veräußern. Diese Formulierung lehnt sich an § 114 Abs. 1 BBauG an, wonach die Verwendungsfrist im Sinne des § 113 Abs. 2 Nr. 3 BBauG mit dem Eintritt der Rechtsänderung beginnt. Der Satz 2 läßt sich daher zwanglos dahin auslegen, daß das Grundstück innerhalb der genannten Jahresfrist zu dem vorgesehenen Zweck der Nutzungsvorbereitung (vgl. oben I 2) zu verwenden ist. Die Veräußerung des enteigneten Grundstücks an Bauwillige durch den Sanierungsträger ist der letzte Akt, der die spätere bauliche Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiten soll (vgl. Brügelmann/Pohl aaO § 85 Anm. 2 d, bb; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 85 Rn. 24; § 89 Rn. 7). Vorher hatte die Antragsgegnerin die sonstigen notwendigen Vorbereitungsmaßnahmen durchzuführen. Sie hatte nach den Abmachungen mit der Firma K [REDACTED] AG für die Aufhebung der Mietverträge, die das Grundstück betrafen, zu sorgen und die vorhandenen Gebäude bis auf Geländeneiveau abzubrechen.

b) Die Festsetzung der Verwendungsfrist ist genügend bestimmt, so daß sich auch für den Fall einer etwaigen Verlängerung (§ 114 Abs. 2 BBauG) keine Schwierigkeiten ergeben.

rigkeiten ergeben. Der Beginn der Frist ist (ebenso wie ihr Ende) eindeutig festgelegt. Der Eintritt der Rechtsänderung, an den der Fristbeginn nach Ziffer A 2 Satz 2 der Beschlußformel geknüpft ist, erfolgt nach § 117 Abs. 5 BBauG an dem in der Ausführungsanordnung festzusetzenden Tag (vgl. auch Beschlußformel zu B). Eine solche Anordnung ist bisher nicht ergangen, so daß die Verwendungsfrist noch nicht in Lauf gesetzt worden ist.

Die Enteignungsbehörde war nicht gehalten, den Fristbeginn durch Angabe eines bestimmten Datums zu bezeichnen (vgl. auch den bei Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 113 Rn. 7 abgedruckten Musterentwurf eines Enteignungsbeschlusses unter Nr. 8). Das ist beim Erlaß des Enteignungsbeschlusses grundsätzlich auch nicht möglich. In diesem Zeitpunkt ist in der Regel nicht ersichtlich, wann die Ausführungsanordnung, die die Unanfechtbarkeit des Enteignungsbeschlusses oder der Entscheidung nach § 112 Abs. 2 BBauG voraussetzt (§ 117 Abs. 1 Satz 1 BBauG). ergeht.

2. Angesichts der gesetzeskonformen und abschließenden Regelung der Zweckverwendungsfrist kann Satz 3 der Beschlußformel zu A 2 trotz seiner mißverständlichen Formulierung ("Zweckverwirklichung") nicht als eine Festsetzung nach § 113 Abs. 2 Nr. 3 BBauG angesehen werden. Es kann nicht davon ausgegangen werden, daß die Enteignungsbehörde hier unter Verletzung des § 114 Abs. 1 BBauG den Beginn der Zweckverwendungsfrist auf einen Zeitpunkt vor dem Eintritt der Rechtsänderung festlegen wollte. Demnach gehört Satz 3 zwar nicht zum notwendigen Inhalt eines Enteignungsbeschlusses, gefährdet aber auch dessen Bestand nicht. Ob dieser Satz

eine Weisung der Gemeinde an die Antragsgegnerin gemäß § 35 Abs. 5 StBauFG enthält, was das Berufungsgericht irrig für Satz 2 erwägt, kann dahingestellt bleiben. Die Nichtbeachtung einer solchen mit einer Fristsetzung verbundenen Weisung ist jedenfalls für den Bestand des Enteignungsbeschlusses unerheblich.

III.

Hiernach kann das angefochtene Urteil mit der ihm vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht bestehenbleiben. Es erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als rechtlich zutreffend. Das Berufungsgericht hat - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - ausdrücklich offengelassen, ob das Wohl der Allgemeinheit die Enteignung erfordert (§ 87 Abs. 1 BBauG). Diese Voraussetzung gilt auch für Enteignungen im Sanierungsgebiet (Lange/Pohl StBauFG § 22 Rn. 16). Die Frage, ob das Allgemeinwohl die Enteignung erfordert, bedarf eingehender Prüfung, wenn das Grundeigentum zugunsten privater Bauwilliger entzogen werden soll und der Eigentümer geltend macht, er selbst wolle das betreffende Grundstück innerhalb angemessener Frist dem mit der Enteignung verfolgten Zweck zuführen (vgl. dazu Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 87 Rn. 20, 21; Brügelmann/Pohl aaO § 87 Anm. I 2 c). Im übrigen ist in dem hier gegebenen Fall einer planerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG das Allgemeinwohlinteresse schon auf der Planungsstufe zu prüfen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 87 Rn. 21; s. ferner Frenzel, Das öffentliche Interesse als Voraussetzung der Enteignung, 1978, S. 145). Die genannte Vorschrift setzt nämlich voraus, daß die Ausweisung der Flä-

chen mit besonderem Nutzungszweck (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 9 Rn. 38 ff.; Schlichter/Stich/Tittel BBauG 3. Aufl. § 9 Rn. 13; Gelzer, Bauplanungsrecht, 4. Aufl. Rn. 119) durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird. Die Gründe für eine solche Festsetzung sind nach § 9 Abs. 8 Satz 3 BBauG in der Begründung des Bebauungsplans besonders darzulegen (s. dazu Schrödter BBauG 4. Aufl. § 9 Rn. 16). Der Frage, ob diesen Anforderungen genügt ist, kann im Wege einer Inzidentprüfung des Bebauungsplans nachgegangen werden (vgl. Senatsurteil vom 10. November 1983 - III ZR 131/82 = DVBl. 1984, 337).

Das Berufungsgericht hat es auch dahingestellt sein lassen, ob ernsthafte Bemühungen um den freihändigen Erwerb des Grundstücks von den Antragstellern zu angemessenen Bedingungen stattgefunden haben (§ 88 BBauG). Der erkennende Senat kann diese Fragen mangels hinreichender tatsächlicher Feststellungen nicht entscheiden.

Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur weiteren tatrichterlichen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Krohn

Tidow

Kröner

Boujong

Halstenberg