

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BauGB § 95

Zur Frage, unter welchen besonderen Voraussetzungen die Grundsätze der sog. Steigerungsrechtsprechung zu Lasten des Entschädigungsberechtigten in Fällen anwendbar sind, in denen nach zu niedriger, vom Berechtigten mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochtener administrativer Festsetzung der Wert des Enteignungsobjekts infolge geänderter Preisverhältnisse sinkt.

BGH, Urt. v. 2. April 1992 - III ZR 108/90 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 108/90

URTEIL

Verkündet am:
2. April 1992
Freitag
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

WII

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Februar 1992 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Rinne und die Richterin Dr. Deppert

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beteiligten zu 1 werden das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 26. April 1990 teilweise aufgehoben und das Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Düsseldorf vom 7. Juni 1989 teilweise abgeändert.

Auf Antrag des Beteiligten zu 1 wird der Enteignungsbeschluß des Beteiligten zu 3 vom 2. Juni 1982 dahin geändert, daß die Beteiligten zu 2 dem Beteiligten zu 1 über die bereits festgesetzten und ausgerichteten Beträge nebst Zinsen hinaus weitere 8.607,54 DM (insgesamt also 196.622,28 DM) nebst Zinsen in Höhe von 2 v.H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank seit dem 8. November 1983 zu zahlen hat.

Die weitergehenden Rechtsmittel und der weitergehende Antrag auf gerichtliche Entscheidung werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszuges werden gegeneinander aufgehoben.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand

Der Beteiligte zu 1 war Eigentümer des unbebauten Grundstücks Flur 8 Flurstück Nr. 295 der Gemarkung E.-St.-H. in einer Größe von 1.796 qm. Hiervon waren nach dem Bebauungsplan Nr. 16/72 "B. Straße/L. Weg" 677 qm als Straßenland ausgewiesen.

Im November 1974 trafen der Beteiligte zu 1 (Eigentümer) und die Beteiligte zu 2 (Stadt) eine Vereinbarung, in der sich der Beteiligte zu 1 bereit erklärte, der beteiligten Stadt von dem vorbezeichneten Grundbesitz die zur Erschließung des Baugebiets benötigte Teilfläche von 677 qm (die späteren Flurstücke Nr. 420, 422 und 423) zu Eigentum zu überlassen. Am 20. Februar 1975 nahm die Stadt diese Fläche mit Zustimmung des Eigentümers in Besitz und baute sie in der Folgezeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans aus. Zu der vorgesehenen Eigentumsübertragung kam es nicht.

Auf Antrag der beteiligten Stadt entzog der Beteiligte zu 3 dem Beteiligten zu 1 mit Beschluß vom 2. Juni 1982 das Eigentum an den Flurstücken Nr. 420, 422 und 423; die auf 67.150 DM nebst Zinsen festgesetzte Entschädigung wurde alsbald gezahlt.

Der Beteiligte zu 1 hat den Enteignungsbeschluß mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten. Er hat sich zunächst vor allem gegen die Zulässigkeit der Enteignung gewandt, sodann eine Entschädigung in Ersatzland begehrt und schließlich den Streit auf die Höhe der Geldentschädigung beschränkt. Das Landgericht hat ihm über den be-

reits festgesetzten Betrag hinaus eine weitere Entschädigung in Höhe von 115.772,23 DM sowie weitere Zinsen zugesprochen und den Antrag im übrigen zurückgewiesen. Mit der Berufung hat der Beteiligte zu 1 die Zahlung weiterer 50.600,32 DM nebst Zinsen verlangt, während die Beteiligte zu 2, die inzwischen die erstinstanzlich ausgeurteilten weiteren 115.772,23 DM gezahlt hatte, im Wege der Anschlußberufung die Rückzahlung von 2.270,79 DM nebst Zinsen begehrt hat. Das Berufungsgericht hat auf das Rechtsmittel des Beteiligten zu 1 diesem eine weitere Entschädigung in Höhe von 5.092,51 DM zuzüglich Zinsen zuerkannt und das weitergehende Begehren beider Beteiligten zurückgewiesen. Mit der Revision beantragt der Beteiligte zu 1 die Verurteilung der beteiligten Stadt zur Zahlung weiterer 16.248 DM nebst Zinsen in Höhe von 2 v.H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank seit dem 8. November 1983.

Entscheidungsgründe

Der Beteiligte zu 1 wendet sich mit seinem Rechtsmittel lediglich gegen den Rechtsstandpunkt des Berufungsgerichts, der zwischen der Entscheidung der Enteignungsbehörde und der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung eingetretene Rückgang der Grundstückspreise, aufgrund dessen sich der Wert des entzogenen Grundbesitzes von 198.768 DM auf 182.520 DM gemindert hat, sei bei der Bemessung der Entschädigung zu seinen Lasten zu berücksichtigen. Die tatsächlichen Feststellungen und das Rechenwerk des Berufungsgerichts nimmt er hin.

Die Revision ist teilweise begründet. Dem Beteiligten zu 1 steht über den ihm vom Berufungsgericht zuerkannten Betrag hinaus eine weitere Entschädigung in Höhe von 8.607,54 DM nebst 2 v.H. Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank seit dem 8. November 1983 zu.

I.

1. Maßgebend für die Höhe der Enteignungsentschädigung ist der Verkehrswert des Enteignungsobjekts in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts betrug der Verkehrswert der enteigneten Grundflächen in diesem Zeitpunkt 198.768 DM. Der von der Enteignungsbehörde festgesetzte Betrag (67.150 DM) deckte diesen Wert nur zu 33,78 v.H. ab; 66,22 v.H. blieben ungedeckt.

2. Da hiernach die Entschädigung "nicht unwesentlich" zu niedrig festgesetzt worden ist, hat der Enteignungsbeschluß nicht insgesamt, sondern nur in Höhe des festgesetzten und gezahlten Betrages zu einer Fixierung der Preisverhältnisse auf den Zeitpunkt seines Erlasses geführt (vgl. Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung 3. Aufl. Rn. 344 ff. m. Nachw. aus der Senatsrechtspr.). Der Beteiligte zu 1 mußte den Klageweg beschreiten, um die ihm zustehende Entschädigung zu erlangen. Verschiebt sich in solchen Fällen der für die Preisbemessung maßgebende Zeitpunkt - gegebenenfalls bis zur letzten mündlichen Verhandlung vor dem Tatrichter -, so nimmt der Eigentümer in Zeiten steigender

Preise am Wertzuwachs des enteigneten Grundbesitzes teil, es sei denn, daß die Verzögerung der Auszahlung in seinen Verantwortungsbereich fällt (sog. Steigerungsrechtsprechung). Derartige Verzögerungen gehen insbesondere dann zu Lasten des Eigentümers, führen also nicht zu einer Verschiebung des Bewertungsstichtages, wenn und soweit sie durch eine unbegründete Anfechtung der Zulässigkeit der Enteignung verursacht worden sind (st.Rspr., zuletzt Senatsurteil vom 22. Februar 1990 - III ZR 196/87 - BGHR BBauG (1976) § 95 Abs. 1 Satz 2 - Steigerungsrechtsprechung 1 = WM 1990, 1173).

3. Nach Auffassung des Berufungsgerichts sind diese Grundsätze auch dann anzuwenden, wenn sich - wie hier - nach zu niedriger behördlicher Festsetzung der Enteignungsentschädigung die Auszahlung des Restbetrages verzögert und der Verkehrswert des Enteignungsobjekts nach dem Erlaß des Enteignungsbeschlusses gesunken ist. In solchen Fällen, so meint es, müsse der Eigentümer eine entsprechende Kürzung seines Entschädigungsanspruchs hinnehmen, wenn die Verzögerung auf Gründen beruhe, die in seinen Verantwortungsbereich fallen.

Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision haben teilweise Erfolg.

a) Wie der Senat in seinem Urteil vom 24. März 1977 (III ZR 32/75 - WM 1977, 627; vgl. auch BGHZ 14, 106, 109) ausgesprochen hat, muß auch ein nach der administrativen Festsetzung der Enteignungsentschädigung eingetretener Preisrückgang berücksichtigt werden, wenn in Zeiten schwankender Preise trotz richtiger Festsetzung die Preisverhält-

nisse im Zeitpunkt der Zahlung oder der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung maßgebend sind (zustimmend Kreft in BGB/RGRK 12. Aufl. Rn. 105 vor § 839; Battis in Battis/Krautzberger/Löhr BauGB 3. Aufl. § 95 Rn. 3; Aust/Jacobs, Die Enteignungsentschädigung 3. Aufl. S. 295; zurückhaltend Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB § 95 Rn. 71). Diese Entscheidung betraf allerdings den Fall, daß die Enteignungsbehörde die Entschädigung zutreffend festgesetzt hatte und daß der Grundstückspreis während des gerichtlichen Verfahrens zunächst um 20 v.H. gestiegen, sodann aber um 10 v.H. gefallen war, so daß im Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung der Verkehrswert die im Enteignungsbeschluß festgesetzte Entschädigung im Ergebnis immer noch um 10 v.H. überstieg. Hiervon unterscheidet sich der vorliegende Fall dadurch, daß der Beteiligte zu 3 die Entschädigung nicht unwesentlich zu niedrig festgesetzt hat und daß in dem vom Berufungsgericht für maßgebend erachteten Bewertungszeitpunkt der Verkehrswert der enteigneten Flächen infolge der gefallen Grundstückspreise geringer war als bei Erlaß des Enteignungsbeschlusses. Die Entscheidung, ob auch in einem solchen Fall der Preiserückgang zu Lasten des Eigentümers zu berücksichtigen ist, wenn und soweit die Gründe für die Verzögerung der Auszahlung in seinem Verantwortungsbereich liegen, erfordert eine differenzierende Betrachtung.

b) Zweck der Enteignungsentschädigung ist es, dem betroffenen Eigentümer das volle Äquivalent für das "Genommene" zu geben, so daß er bei wirtschaftlicher Betrachtung, soweit es um die Substanz des enteigneten Gegenstandes geht, keinen Nachteil erleidet, aber auch nicht zuviel erhält. Er

soll durch die Entschädigung - bildhaft gesprochen - in die Lage versetzt werden, sich ein gleichwertiges Objekt zu verschaffen (Krohn/Löwisch aaO Rn. 306 und 323 m. Nachw. aus der Rechtspr. des Senats). Die Entschädigung erfüllt diese Funktion, wenn sie am Wert des Enteignungsobjekts im Zeitpunkt der Auszahlung ausgerichtet ist. Verzögert sich die Auszahlung, so können auch durch Preisrückgänge verursachte Veränderungen des Verkehrswertes in der Weise störend auf die Ausgleichsfunktion der Entschädigung einwirken, daß der Entschädigungsberechtigte infolge der Verschiebung des Bemessungszeitpunktes weniger erhält, als ihm bei Erlaß des Enteignungsbeschlusses zugestanden hat. Der Eigentümer hat aber einen Anspruch darauf, daß ihm die (höhere) Entschädigung, die ihm in dem nach § 95 Abs. 1 Satz 2 BauGB maßgebenden Zeitpunkt zusteht, sogleich ausgezahlt wird, sofern nicht die Zahlung dem Begünstigten aus Gründen, die vom Berechtigten zu verantworten sind, unzumutbar ist. Eine Verschiebung dieses Zeitpunktes, durch die sich die Entschädigung vermindern würde, braucht er danach nicht hinnehmen, wenn die Verzögerung in den Verantwortungsbereich des Begünstigten fällt. Ist sie dagegen vom Eigentümer selbst zu verantworten, so ist es mit den das Recht der Enteignungsent- schädigung prägenden Grundsätzen nicht von vornherein unver- einbar, einen in der Folgezeit eingetretenen Preisrückgang zu seinen Lasten zu berücksichtigen. Damit ist auch dem im Schrifttum geäußerten Bedenken Rechnung getragen, die Verzö- gerung der Auszahlung des administrativ festgesetzten Betra- ges dürfe in Zeiten rückläufiger Preise dem Entschädigungs- verpflichteten nicht die Möglichkeit eröffnen, eine Ver- schiebung des Bewertungsstichtages zu Lasten des Eigentümers auszunutzen (Schmidt-Aßmann aaO).

c) Es begegnet danach keinen rechtlichen Bedenken, die Grundsätze der Steigerungsrechtsprechung in Zeiten fallender Preise zu Lasten des Eigentümers anzuwenden, wenn und soweit er durch eine unbegründete Anfechtung der Zulässigkeit der Entscheidung bewirkt, daß sich die Auszahlung des Entschädigungsbetrages verzögert. Solange in solchen Fällen nicht feststeht, ob der Enteignungsbeschluß dem Grunde nach Bestand haben wird, ist dem Begünstigten die Zahlung grundsätzlich nicht zuzumuten, und zwar unabhängig davon, ob die Enteignungsbehörde die Entschädigung zutreffend oder zu niedrig festgesetzt hat. Die Gründe für die Verzögerung liegen bei dieser Fallgestaltung auch dann im alleinigen Verantwortungsbereich des Eigentümers, wenn er neben der Anfechtung des Enteignungsgrundes (nur) hilfsweise eine höhere als die festgesetzte Geldentschädigung verlangt.

Umgekehrt gereicht es dem Eigentümer grundsätzlich nicht zum Nachteil, wenn er im gerichtlichen Verfahren, ohne die Zulässigkeit der Enteignung anzufechten, nur eine höhere als die festgesetzte Geldentschädigung begehrt. Da der Begünstigte verpflichtet ist, den geschuldeten (Rest-)Betrag ungeachtet der Fortsetzung des Rechtsstreits sogleich zu zahlen, darf ein Preisrückgang nicht zu Lasten des Entschädigungsberechtigten gehen.

d) Dagegen kann dem Berufungsgericht nicht in der Auffassung gefolgt werden, zu den Gründen, die in dem vorstehend erörterten Sinne in den Verantwortungsbereich des Eigentümers fallen, gehöre stets auch sein Verlangen nach einer Entschädigung in Land (§ 100 BauGB).

Es sind zwar Fälle denkbar, in denen sich das Verlangen nach Landentschädigung erst nach eingehender Prüfung als unbegründet erweist und damit die Auszahlung der in Wahrheit geschuldeten Geldentschädigung verzögert. Auch mögen bei solcher Sachlage Zweifel auftreten können, ob dem Begünstigten das Angebot einer (höheren) Geldzahlung zuzumuten ist, solange nicht endgültig feststeht, daß der Anspruch auf Landentschädigung nicht besteht oder fallengelassen wird. Dabei kann sich im Einzelfall die Frage stellen, ob ein Eigentümer, der einen unbegründeten Landentschädigungsanspruch aufrechterhält, obwohl ihm der Begünstigte eine angemessene Geldentschädigung anbietet, nicht auch das Risiko eines Preisverfalls tragen muß.

Auf der anderen Seite darf nicht außer Betracht bleiben, daß die Entschädigung in Land nur eine besondere Art der Enteignungsentschädigung darstellt (Senatsurteil vom 13. Juli 1978 - III ZR 112/75 - WM 1979, 83, 84). Dies zeigt sich u. a. darin, daß die Landentschädigung in gleicher Weise wie die Geldentschädigung eine Bewertung des Enteignungsobjekts voraussetzt und daß die Grundsätze der Steigerungsrechtsprechung für beide Arten der Entschädigung gelten. Das spricht generell dagegen, dem Eigentümer, der nur (noch) über Art und Höhe der Entschädigung und nicht (mehr) über die Zulässigkeit der Enteignung streitet, das Risiko eines Preisrückgangs aufzuerlegen. Auch lassen sich im Verhältnis der Land- zur Geldentschädigung die Gründe, die eine Verzögerung und damit eine Verschiebung des Bewertungsstichtages zur Folge haben könnten, nicht so eindeutig dem Verantwortungsbereich des einen oder des anderen Beteiligten zuwei-

sen, wie dies regelmäßig der Fall ist, wenn es einerseits um die Anfechtung des Enteignungsgrundes und andererseits um die Entschädigungsfrage geht.

Indessen bedarf es hier keiner abschließenden Entscheidung, ob und gegebenenfalls unter welchen besonderen Voraussetzungen ein Eigentümer, der - nach administrativer Festsetzung einer Geldentschädigung - im gerichtlichen Verfahren primär eine Entschädigung in Land und hilfsweise eine höhere Geldentschädigung begehrt, das verzögerungsbedingte Risiko von Preisrückgängen tragen muß. Ein solches Verlangen führt jedenfalls dann nicht zu einer Verschiebung des Bewertungsstichtages zu Lasten des Eigentümers, wenn - wie im Streitfall - die Geldentschädigung wesentlich zu niedrig festgesetzt ist und der Eigentümer deshalb zur Wahrung seines wohlverstandenen Eigeninteresses den Rechtsweg beschreiten muß. In solchen Fällen beruht die Verzögerung so eindeutig auf der Weigerung des Enteignungsbegünstigten, dem Eigentümer die angemessene Entschädigung zu leisten, daß dessen Fehlentscheidung nur bei der Wahl der Entschädigungsart daneben als unerheblich außer Betracht zu bleiben hat. Die widerrechtliche Vorenthaltung der geschuldeten Entschädigung darf in diesen Fällen dem Begünstigten nicht in dem Sinne zum Vorteil ausschlagen, daß er in Zeiten fallender Preise mit einer Verminderung der Entschädigung belohnt wird (Schmidt-Aßmann aaO). Ebenso wie ein vom Eigentümer eingeleiteter unbegründeter Rechtsbehelf gegen die Festsetzung der Entschädigung nicht zu einer höheren Entschädigung führen darf (vgl. Senatsurteile BGHZ 30, 281, 284; 40, 87, 90), muß es dem Begünstigten verwehrt sein, durch die ungerechtfert-

tigte Verweigerung der angemessenen Entschädigung aus einer Änderung der Preisverhältnisse Vorteile zu ziehen. Insoweit gilt für beide Teile derselbe Maßstab.

II.

1. Im Streitfall hat sich der Beteiligte zu 1 mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung zunächst gegen die Zulässigkeit der Enteignung gewandt und außerdem die Zuteilung eines Ersatzgrundstücks sowie eine Nutzungsentschädigung verlangt (Schriftsätze vom 7. Dezember 1983 und 24. Februar 1984). In der mündlichen Verhandlung vom 4. April 1984 hat er sodann erklärt, daß er eine Aufhebung des Enteignungsbeschlusses nicht mehr begehre, und statt dessen eine Entschädigung in Ersatzland, hilfsweise die Heraufsetzung der festgesetzten Geldentschädigung beantragt. Schließlich hat er mit Schriftsatz vom 30. November 1988 den Streit auf die Höhe der Geldentschädigung beschränkt. Zwar ist auch in diesem Schriftsatz die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses beantragt worden, jedoch ausdrücklich mit dem Ziel, erneut die Entziehung des Eigentums an den betroffenen Grundflächen anzuordnen, und zwar gegen Zahlung einer höheren Entschädigung. Damit ging der Streit - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, die das Revisionsgericht insoweit nicht bindet - seit dem 4. April 1984 nicht mehr um die Zulässigkeit der Enteignung.

2. a) Hiernach verschiebt sich der für die Preisverhältnisse maßgebende Bewertungszeitpunkt auf den 4. April 1984, soweit bis dahin eine Entschädigung nicht gezahlt worden

ist. Nach dem oben Gesagten fällt die bis zu dem genannten Zeitpunkt eingetretene Verzögerung der Auszahlung in den Verantwortungsbereich des Beteiligten zu 1, der mit der Anfechtung der Zulässigkeit der Enteignung der Beteiligten zu 2 begründete Veranlassung gegeben hat, die Zahlung der restlichen Entschädigung zunächst zu verweigern. Nachdem jedoch der Beteiligte zu 1 in der mündlichen Verhandlung vom 4. April 1984 den Streit auf die Entschädigungsfrage beschränkt hatte, mußte die Beteiligte zu 2 ihm den geschuldeten Restbetrag sogleich anbieten. Mit diesem Zeitpunkt waren daher die Preisverhältnisse endgültig fixiert.

b) Nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ist der Preis für die enteigneten Flächen seit dem nach § 95 Abs. 1 Satz 2 BauGB maßgebenden Bewertungsstichtag, dem 8. November 1983, bis zum 1. Dezember 1985 von insgesamt 198.768 DM auf 182.520 DM gefallen und seitdem unverändert geblieben. Nicht ausdrücklich ermittelt hat das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - den Verkehrswert der Flächen zum 4. April 1984. Der Senat kann die insoweit erforderliche Schätzung (§ 287 ZPO) jedoch anhand der getroffenen tatrichterlichen Feststellungen selbst vornehmen. Geht man davon aus, daß sich zwischen den genannten Zeitpunkten der Verkehrswert im wesentlichen kontinuierlich verringert hat, so ergibt sich bei einer monatlichen Minderung um 649,92 DM für den 4. April 1984 ein Wert von 195.518,40 DM. Dem Beteiligten zu 1 standen zu diesem Zeitpunkt noch 66,22 v.H. dieses Wertes, also 129.472,28 DM, zu. Nachdem die Beteiligte zu 2 hierauf im August 1989 115.772,23 DM geleistet und das Berufungsgericht dem Beteiligten zu 1 weitere 5.092,51 DM zuerkannt hat, verbleibt ein

noch zu zahlender Betrag von 8.607,54 DM, der - entsprechend dem im Revisionsrechtszug gestellten Antrag des Beteiligten zu 1 - mit 2 v.H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank seit dem 8. November 1983 zu verzinsen ist (§ 99 Abs. 3 BauGB).

Krohn

Engelhardt

Werp

Rinne

Deppert