

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 249 Cb, 839 Fe; NRWOrdnungsbehördenG § 41 Abs. 1
Buchst. b i.d.F. v. 28. Oktober 1969, GVBl NW 1969, 732

Wird durch eine rechtswidrige faktische Bausperre die beabsichtigte Veräußerung des Grundstücks verzögert, dann muß der Eigentümer sich auf die ihm zustehende Entschädigung (Bodenrente) als auszugleichenden Vorteil die Wertsteigerung des Grundstücks anrechnen lassen, die er durch die Verzögerung erlangt.

Wird durch eine rechtswidrige faktische Bausperre die beabsichtigte Vermietung des geplanten Gebäudes verhindert, dann muß der Eigentümer sich auf die ihm zustehende Entschädigung als auszugleichenden Vorteil anrechnen lassen, daß ihm mit der Vermietung verbundene Verluste erspart geblieben sind.

BGH, Urt. v. 15. Dezember 1988 - III ZR 110/87 - OLG Köln
LG Bonn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 110/87

Verkündet am:
15. Dezember 1988
Friederich
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Josef K [REDACTED],
W[REDACTED]straße [REDACTED], G[REDACTED],
2. des Kaufmanns Norbert D [REDACTED],
Wa[REDACTED] Straße [REDACTED], M[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Stadt B[REDACTED],
vertreten durch ihren Rat, dieser vertreten durch den
Oberstadtdirektor,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

WII

- 2 -

45

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Dezember 1988 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Dr. Engelhardt, Dr. Werp und Dr. Wurm

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 16. März 1987 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Den Klägern steht aufgrund des rechtskräftigen Grundurteils des Oberlandesgerichts Köln vom 11. Februar 1985 ein Anspruch auf Entschädigung in Form einer Bodenrente wegen ihnen in der Zeit vom 31. Juli 1970 bis zum 10. Januar 1975 vorenthaltener baulicher Nutzung ihres Grundstücks in Bonn-Holzlar Flur 1 Flurstück 651/5 dem Grunde nach zu.

Im Betragsverfahren machen die Kläger diese Bodenrente in Höhe von 311.733,25 DM geltend. Die beklagte Gemeinde hat demgegenüber eingewendet, die Bodenrente werde durch die Wertsteigerung des Grundstücks in der Zeit der Bausperre aufgewogen; diesen Vorteil müßten sich die Kläger auf die Entschädigungsforderung anrechnen lassen. Auch eine weitere Vermietung der geplanten Wohnungen hätte keine der Wertsteigerung des unbebauten Bodens neben einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals entsprechenden Erträge erbracht.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Kläger gegen das klagabweisende Urteil des Landgerichts zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihre letzten Berufungsanträge weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Kläger bleibt ohne Erfolg.

I.

1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung:

Den Klägern stehe die von ihnen begehrte Entschädigung nicht zu, weil sie sich im Wege der Vorteilsausgleichung Wertsteigerungen oder erparte Verluste anrechnen lassen müßten, die die Bodenrente in vollem Umfang aufwögen.

Durch die Verzögerung des Baues sei den Klägern eine Wertsteigerung des unbebauten Bodens zugeflossen, die ihnen entgangen wäre, wenn sie - wie von ihnen beabsichtigt - ohne die Bausperre das Grundstück mit den geplanten Wohnungen bebaut und bis zum 1. Mai 1971 veräußert hätten. Diese Wertsteigerung hätte die den Klägern zustehende Bodenrente übertroffen.

Gehe man davon aus, daß die Kläger die Wohnungen im Hinblick auf die ungünstigen Marktverhältnisse im Frühjahr 1971 nicht veräußert, sondern vermietet hätten, so wäre ihnen zwar die Bodenwertsteigerung zugeflossen, gleichzeitig hätten sie aber Verluste durch eine nicht kostendeckende Vermietung erlitten, die die Bodenrente wie auch den Überschuß der Wertsteigerung des Grundstücks aufgezehrt hätten. Auch daß sie vor diesen Verlusten durch die Bausperre bewahrt worden seien, müßten die Kläger sich als Vorteil anrechnen lassen.

2. Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand.

II.

1. Aufgrund des rechtskräftigen Grundurteils vom 11. Februar 1985 ist davon auszugehen, daß den Klägern dem Grunde nach eine Entschädigung in Form einer Bodenrente dafür zusteht, daß sie durch das Verhalten der beklagten Stadt vom 31. Juli 1970 bis zum 10. Januar 1975 gehindert wurden, ihr Grundstück zu bebauen.

Die Rechtskraft dieses Urteils hindert aber die Abweisung der gesamten Klage nicht. Der Erlaß eines Grundurteils ist zwar nur zulässig, wenn der geltend gemachte Anspruch auch unter Berücksichtigung der Einwendungen gegen seine Höhe mit großer Wahrscheinlichkeit wenigstens zum Teil besteht (BGH Urteil vom 5. Dezember 1978 - VI ZR 185/77 - VersR 1979, 281). Seine Rechtskraft steht aber einer vollständigen Klagabweisung nicht entgegen, wenn sich im Bettragsverfahren herausstellt, daß die der Entscheidung in diesem Verfahren überlassenen Einwendungen den Anspruch vollständig aufzehren.

2. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Kläger müßten sich auf diese Bodenrente diejenigen Vorteile anrechnen lassen, die ihnen durch den Eingriff in ihr Eigentum zugeflossen seien, läßt revisionsrechtlich beachtliche Fehler nicht erkennen.

a) Die im Bereich des Schadensersatzrechts entwickelten Grundsätze der Vorteilsausgleichung beruhen auf dem Gedanken, daß der Geschädigte sich - jedenfalls in gewissem Umfang - diejenigen Vorteile anrechnen lassen muß, die mit dem

Schadensereignis "korrespondieren", d.h. die ihm im Zusammenhang mit diesem Ereignis in einer Weise zugeflossen sind, daß ihre Anrechnung nach dem Sinn des Schadensersatzrechts mit dem Zweck des Ersatzanspruchs übereinstimmt; die Anrechnung muß dem Geschädigten unter Berücksichtigung der gesamten Interessenlage nach Treu und Glauben zumutbar sein und darf den Schädiger nicht unangemessen entlasten (vgl. BGHZ 91, 206, 209 f.; 91, 357, 363 f.). Maßgeblich ist eine w e r t e n d e Betrachtung, nicht eine rein kausale Sicht (BGH Urteil vom 2. Juni 1987 - VI ZR 198/86 - BGHR BGB § 249 Vorteilsausgleich 1). Vor- und Nachteile müssen gleichsam zu e i n e r Rechnungseinheit verbunden sein (BGHZ 77, 151, 154; BGH Urteile vom 19. Dezember 1978 - VI ZR 218/76 - VersR 1979, 323, 324 - und vom 15. April 1983 - V ZR 152/82 - NJW 1983, 2137, 2138).

b) Diese Grundsätze sind auch im Entschädigungsrecht anzuwenden. Dabei setzt die Vorteilsausgleichung nicht voraus, daß der Eingriff unmittelbar und gleichzeitig auch den Vorteil hat entstehen lassen; es genügt, daß der Eingriff allgemein geeignet war, derartige Vorteile mit sich zu bringen, und daß der Zusammenhang der Ereignisse nicht so lose ist, daß er nach vernünftiger Lebensauffassung keine Berücksichtigung mehr verdient. Hierbei kommt es letztlich auf Sinn und Zweck der Entschädigung an, dem Betroffenen einen Ausgleich für das zugunsten der Allgemeinheit erbrachte Opfer zu gewähren (Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie Enteignung Entschädigung, 3. Aufl. 1984, Rn. 354; Nüßgens/Boujong, Eigentum, Sozialbindung, Enteignung, 1987, Rn. 395; Aust/Jacobs, Die Enteignungsentschädigung, 2. Aufl.

1983, S. 265 f.; Kreft in BGB-RGRK 12. Aufl. Vor § 839 Rn. 120 ff.).

3. Auch die Anwendung dieser Grundsätze durch das Berufungsgericht auf den vorliegenden Fall hält revisionsgerichtlicher Nachprüfung stand.

a) Geht man entsprechend dem ursprünglichen Vortrag der Kläger davon aus, daß sie bei einem ihren Plänen entsprechenden Verlauf der Dinge die Wohnhäuser spätestens zum 1. Mai 1971 als Eigentumswohnungen veräußert hätten, dann hätten sie an späteren Wertsteigerungen des Bodens nicht mehr teilgenommen. Diese sind ihnen nunmehr nur deshalb zugeflossen, weil sie durch das Verhalten der Beklagten, das deren Entschädigungspflicht begründet, an der zügigen Erstellung und anschließenden Veräußerung der Häuser gehindert worden sind. Die Kläger müssen sich daher diese Wertsteigerung als auszugleichenden Vorteil entgegenhalten lassen (so schon Senatsurteil vom 10. Februar 1983 - III ZR 105/81 - NVwZ 1983, 500, insoweit in BGHWarn 1983 Nr. 50 nicht abgedruckt; Krohn/Löwisch, aaO, Rn. 361).

Wenn der Senat Bodenwertsteigerungen während einer faktischen Bausperre nicht als "Vorteil" angerechnet hat, liegt das darin begründet, daß die Bodenrente - bei steigenden Grundstückspreisen - auf den jeweiligen Substanzwert zu beziehen ist, wobei allerdings Mittelwerte gebildet werden (vgl. Senatsurteil BGHZ 37, 269, 280 f; Aust/Jacobs, aaO, S. 260). Im vorliegenden Fall geht es aber darum, daß der Eingriff die Kläger an einem Vorhaben gehindert hat, bei

dessen Ausführung ihnen diese Wertsteigerung entgangen wäre.

b) Ohne Erfolg wendet die Revision sich auch gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Kläger müßten sich, wenn sie die Eigentumswohnungen nicht alsbald veräußert, sondern zunächst vermietet hätten und ihnen während dieser Zeit die Bodenwertsteigerung zugeflossen wäre, im Wege der Vorteilsausgleichung diejenigen Verluste anrechnen lassen, die ihnen durch eine nicht kostendeckende Vermietung entstanden wären.

Auch die Vermeidung von Vermögensnachteilen kann ein ausgleichungspflichtiger Vorteil sein. Gegenüber einem Anspruch auf Entschädigung für einen Eingriff in das Eigentum können im Wege der Vorteilsausgleichung auch nicht nur solche Vorteile oder vermiedene Nachteile angerechnet werden, die den Eigentümer wie der Eingriff unmittelbar in seiner Rechtsposition treffen.

Wie der Senat schon in seinem Urteil vom 13. Mai 1974 (BGHZ 62, 305, 307) ausgesprochen hat, sind bei der Festsetzung der Entschädigung nicht nur Vorteile zu berücksichtigen, die "etwa bei einer Teilenteignung durch eine Wert erhöhung des Rest g r u n d s t ü c k s entstehen, sondern im Rahmen des Zumutbaren a l l e durch den Eingriff adäquat verursachten Vorteile" (vgl. auch Senatsurteil BGHZ 55, 294, 299). Zu diesen Vorteilen gehört auch die Vermeidung von Verlusten, die dem durch den Eingriff Betroffenen entstanden wären, wenn er das Vorhaben, an

dem er durch den Eingriff gehindert worden ist, durchgeführt, dabei aber Vermögensverluste erlitten hätte.

4. Die erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft, jedoch nicht für durchgreifend erachtet (§ 565 a ZPO).

Krohn

Kröner

Engelhardt

Werp

Wurm