

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BundesbauG § 87

Ein erneutes Angebot zum freihändigen Erwerb zu angemessenen Bedingungen (§ 87 Abs. 2 BBauG) braucht der Enteignung nicht voranzugehen, wenn seine Ablehnung durch den Eigentümer mit Sicherheit zu erwarten ist.

BGH, Urt. v. 16. Dezember 1982 - III ZR 123/81 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 123/81

URTEIL

Verkündet am: 16. Dezember 1982

Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter

in der Baulandsache

der Geschäftsstelle

betreffend das Trennstück **4** A des Flurstücks **4** der
Gemarkung **S**, belegen **S** Damm

Beteiligte:

1. Freie und Hansestadt **H**,
vertreten durch das Bezirksrechtsamt **W**,
Schstraße , **H**, ,

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegnerin,

2. a) Zimmer- und Maurermeister Erwin K jun.,
S Damm , H,
b) Frau Olga K geb. Si,
S Damm , H,
c) Konrad G ,
S Damm , H,
d) der minderjährige Thomas G ,
gesetzlich vertreten durch den Beteiligten zu 2 c),
ebenfalls wohnhaft S Damm , H,

Eigentümer, Antragsteller im gericht-
lichen Verfahren und Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr.
und Dr. -

3. Freie und Hansestadt **H**,
vertreten durch die Finanzbehörde, G,
H,

Enteignungsbehörde

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Dezember 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Dr. Scholz-Hoppe, Dr. Halstenberg und Dr. Werp

für Recht erkannt:

Die Revision der Beteiligten zu 2 a) bis 2 d) gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg vom 5. Juni 1981 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 2 a) bis 2 d) haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen, und zwar der Beteiligte zu 2 a) zu 59 %, die Beteiligte zu 2 b) zu 15 % und die Beteiligten zu 2 c) und 2 d) zu je 13 %.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beteiligten zu 2) sind Miteigentümer des Grundstücks Gemarkung S... Flurstück ...4. Das Grundstück ist 1.729 qm groß, liegt mit einer Frontbreite von etwa 28 m am S... Damm und grenzt mit seinem rückwärtigen Teil an die Straße Weidende. Der am S... Damm gelegene Teil (etwa 660 qm) war bis zum Jahre 1975 an die Deutsche BP-Aktiengesellschaft für Errichtung und Betrieb einer Tankstelle vermietet. Auf dem rückwärtigen, an der Straße Weidende gelegenen Teil befand sich ein Gebäude, das als Holzlagerschuppen mit Einliegerwohnungen benutzt wurde.



Es wurde 1977 abgebrochen. Danach ist das Grundstück mit drei eingeschossigen Einfamilienhäusern (in Kettenhausform) bebaut worden.

Aufgrund des Bebauungsplans Poppenbüttel 20/S 12 vom 16. Februar 1971 (Hbg GVBl S. 27) beansprucht die Beteiligte zu 1), die Stadt Hamburg, zur Verbreiterung des Sankt Damms von dem Grundstück eine Teilfläche von 214 qm (Trennstück 754 A). Im September 1976 bot sie den damaligen Eigentümern, dem Beteiligten zu 2 a) und Frau Elke G. geb. K., zur Vermeidung einer Enteignung an, die Fläche auf der Grundlage eines Preises von 120 DM/qm zuzüglich 1.960 DM Erstattung der von Eigentümern für den Erwerb der Tankstelleneinrichtung von der BP-Aktiengesellschaft gezahlten Grunderwerbssteuer und weiterer Nebenleistungen (Herrichtung von Gehwegüberfahrten usw.) zu erwerben. Eine Einigung kam nicht zustande. Die Eigentümer räumten jedoch in der Vereinbarung vom 20./30. September 1976 den Besitz an der zur Straßenverbreiterung benötigten Teilfläche ein.

Auf Antrag der Stadt entzog die Enteignungsbehörde durch Beschluß vom 26. April 1979 den Beteiligten zu 2) das Eigentum an der beanspruchten Teilfläche 754 A zugunsten der Stadt und setzte die Entschädigung auf 37.450 DM (175 DM/qm) zuzüglich 2.931,96 DM Ersatz für notwendige Kosten der Rechtsverteidigung fest.

Diesen Beschluß haben die Eigentümer mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten. Sie haben zunächst die Zuteilung von Ersatzland begehrt, hilfsweise die Erhöhung der Entschädigung auf insgesamt

143.560 DM. Zuletzt haben sie in erster Linie die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses und die Zurückweisung des Enteignungsantrags beantragt mit der Begründung, die Stadt habe sich nicht ernsthaft um einen freihändigen Erwerb bemüht.

Das Landgericht hat durch Teilurteil den Hauptantrag (Aufhebung und Zurückweisung des Enteignungsantrags) sowie den auf Gestellung von Ersatzland gerichteten Hilfsantrag zurückgewiesen.

Die Berufung der Eigentümer ist erfolglos geblieben, jedoch hat das Berufungsgericht die Berufung insoweit als unzulässig verworfen, als mit ihr eine Entschädigung in Land aufgrund einer Zusage der Liegenschafts-abteilung Alstertal begehrt wird.

Mit der Revision verfolgen die Eigentümer ihre im Berufungsrechtszug gestellten Anträge weiter. Die Stadt und die Enteignungsbehörde haben sich in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat nicht vertreten lassen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Entgegen dem Landgericht hat das Berufungsgericht den Antrag auf Aufhebung des Enteignungsbeschlusses und Zurückweisung des Enteignungsantrags nicht als verspätet angebracht (§ 157 Abs. 2 Satz 1 BBauG) angesehen. Zwar habe sich die Begründung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung im Schriftsatz vom 22. Oktober 1979 nur auf die Festsetzung einer Entschädigung in

Land, hilfsweise in Geld bezogen, darin sei aber nicht eine endgültige Beschränkung der Anfechtung des Enteignungsbeschlusses zu erblicken.

Das entspricht der Rechtsprechung des erkennenden Senats (s. Urteil vom 19. Dezember 1966 - III ZR 62/66 = WM 1967, 568). Danach ist einer Erweiterung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung auch nach Ablauf der einmonatigen Antragsfrist des § 157 Abs. 2 Satz 1 BBauG zulässig, wenn sich nicht aus der Antragsbegründung oder sonstigen Erklärungen eindeutig ergibt, daß der Antragsteller mit seinem Antrag den Verwaltungsakt nur in begrenztem Umfang angreifen und im übrigen auf eine Anfechtung verzichten wollte. Eine derartige Beschränkung der Anfechtung aber haben die Eigentümer - wie das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler dargelegt hat - nicht erklärt.

2. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die Enteignung sei zulässig, da sich die Stadt ernsthaft um den freihändigen Erwerb der benötigten Teilfläche zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht habe. Der angebotene Erwerbspreis von 120 DM je qm sei nach der damaligen Sachlage vertretbar gewesen. Ob den Eigentümern wegen der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses mit der BP-Aktiengesellschaft eine Entschädigung gebühre, sei rechtlich zweifelhaft gewesen und habe deshalb in ein Erwerbsangebot nicht aufgenommen zu werden brauchen. Mit Entschädigungsforderungen für Kleinpflaster, Revisionsschächte und Asphalt seien die Eigentümer erst während des Verfahrens hervorgetreten.

3. Dagegen wendet sich die Revision vergeblich.

a) Nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG kann nur enteignet werden, um entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten. Das ist hier der Fall. Die Teilfläche ■■■4 A wird entsprechend dem Bebauungsplan Poppenbüttel 20/S■■■ 12 zur Verbreiterung des S■■■ Damms benötigt.

Im Einzelfall ist die Enteignung nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie im jetzigen Zeitpunkt erfordert und der Enteignungszweck nicht auf andere zumutbare Weise erreicht werden kann (§ 87 Abs. 1 BBauG). Diese Voraussetzungen hat das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht bejaht.

Durch die Verbreiterung des Saseler Damms soll die Straße modernen Verkehrserfordernissen angepaßt werden. Diese Maßnahme ist eine auf Dauer gedachte Regelung. Es entspricht daher dringend dem Wohl der Allgemeinheit, daß die benötigte Verkehrsfläche in das Eigentum der Stadt übergeführt wird (Senatsurteil vom 15. Juni 1967 - III ZR 17/66 = WM 1967, 1059).

b) Die Enteignung setzt nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BBauG weiter voraus, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat. Diese Voraussetzung habe das Berufungsgericht, so macht die Revision geltend, zu Unrecht als gegeben erachtet.

aa) Nach dem Senatsurteil vom 27. Juni 1966 (III ZR 202/65 = NJW 1966, 2012 = WM 1966, 1057) muß das "ange-

messene Angebot" eines freihändigen Erwerbs seitens des (späteren) Enteignungsantragstellers grundsätzlich nicht nur den Betrag für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust, sondern auch für andere durch die Enteignung eintretende entschädigungspflichtige Vermögensnachteile umfassen. Mithin haben sich die Bedingungen eines Angebots - auf entsprechende Ermittlungen gestützt - am objektiven Wert des Enteignungsgegenstands zu orientieren. Es braucht diesen Wert nicht genau zu treffen; es genügt, wenn die Höhe der einzelnen Entschädigungsposten nur in etwa der Enteignungsentschädigung entspricht (vgl. auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 87 Rdn. 44; Bielenberg/Dyong, Die Novellen zum Bundesbaugesetz, 3. Aufl. S. 427; Schlichter/Stich/Tittel BBauG 3. Aufl. § 87 Rdn. 15; Brügelmann/Pohl BBauG § 87 Anm. II 1 b, aa; Schrödter BBauG 4. Aufl. § 87 Rdn. 6).

bb) Ob das Angebot der Stadt vom September 1976 (je qm einen Preis von 120 DM zu zahlen) diesen Anforderungen entsprochen hat, ist fraglich. Es ist schon zweifelhaft, ob hier eine mündliche Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Jahre 1976 zu einem Wertgutachten dieses Ausschusses aus dem Jahre 1974 ausreichte, um eine geeignete Grundlage für das Angebot der Stadt von 120 DM je qm zu sein. Jedenfalls hat der Gutachterausschuß im Verfahren vor der Enteignungsbehörde den Verkehrswert der benötigten Fläche auf 155 DM je qm zum 1. Oktober 1976 geschätzt, während der vom Landgericht herangezogene Sachverständige B. den Wert zu diesem Zeitpunkt mit 160 DM je qm angenommen hat. Das Berufungsgericht hat zwar keine Feststellungen dazu getroffen, wie hoch der Quadratmeterpreis anzusetzen ist, jedoch ist die Differenz zwischen 120 DM je qm

und 155 DM je qm bereits so beträchtlich, daß von einem angemessenen - d.h. einem in etwa der Enteignungsentschädigung entsprechenden - Angebot schon hinsichtlich des Grund und Bodens kaum die Rede sein kann. Ob die Stadt ihr Angebot für angemessen halten durfte, wie das Berufungsgericht meint, ist nicht entscheidend, da sich die Enteignungsentschädigung, dessen etwaiger Höhe das (angemessene) Angebot ungefähr entsprechen muß, nach den objektiven Eigenschaften des Enteignungsgegenstandes richtet. Schließlich ist es nicht unbedenklich, daß die Stadt - wenn sie schon eine Entschädigung wegen der vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages mit der BP-Aktiengesellschaft für unbegründet erachtete - insoweit den Eigentümern nicht anbot, diesen Punkt im Rechtswege klären zu lassen (vgl. auch Senatsurteil vom 27. Juni 1966 aaO).

c) Diese Fragen bedürfen jedoch keiner abschließenden Stellungnahme. Der Antrag der Kläger auf Aufhebung des Enteignungsbeschlusses und auf Zurückweisung des Enteignungsantrages muß jedenfalls im Ergebnis erfolglos bleiben.

Die Eigentümer hatten sich bereits vor Einleitung des Enteignungsverfahrens in der Vereinbarung vom 20./30. September 1976 verpflichtet, der Stadt den Besitz an der benötigten Teilfläche einzuräumen und sich mit der Durchführung der vorgesehenen Straßenbaumaßnahme einverstanden erklärt. Demgemäß hatte die Stadt die Fläche am 24. November 1976 in Besitz genommen, zu einem mit Betonplatten belegten Bürgersteig ausgebaut und dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Bei dieser Sachlage liegt die Annahme nicht fern, daß es den Eigentümern verwehrt sei, die Zulässigkeit der Enteignung in

Frage zu stellen mit der Behauptung, es sei ihnen von der Stadt ein angemessenes Erwerbsangebot nicht gemacht worden. Ihre Meinungsverschiedenheiten mit der Stadt würden sich dann auf die Fragen beschränken, ob ihnen Ersatzland zur Verfügung zu stellen oder Entschädigung in Geld (gegebenenfalls in welcher Höhe) zu leisten wäre. Doch kann dies letztlich offenbleiben.

d) Die Zulässigkeit der Enteignung in bezug auf § 87 Abs. 2 Satz 1 BBauG wäre hier selbst dann nicht zu verneinen, wenn das im September 1976 vor Einleitung des Enteignungsverfahrens von der Stadt unterbreitete Kaufangebot nicht zu angemessenen Bedingungen gemacht worden wäre. Die beteiligten Eigentümer haben in den Verhandlungen mit der Stadt vor Einleitung des Enteignungsverfahrens als auch während des Verfahrens vor der Enteignungsbehörde - wie der Senat den Akten der Beteiligten zu 3) Nr. 191 - 1 - 0/676 ohne weiteres entnehmen kann - eindeutig zu erkennen gegeben, daß sie zu einer freihändigen Veräußerung des beanspruchten Grundstücksteils nur gegen die Bereitstellung von Ersatzland (möglichst aus dem Nachbarflurstück 753) bereit waren. Auf eine Entschädigung in Ersatzland hatten indessen die beteiligten Eigentümer keinen Anspruch, wie noch darzulegen ist (s. Ziff. II, 4). Weigerten sich aber die Eigentümer grundsätzlich, freihändig gegen Geld (mochte der Betrag auch angemessen sein) zu verkaufen, dann war ein erneutes - angemessenes - Angebot der Stadt unnütz. Seine Ablehnung durch die Eigentümer mußte wegen der Weigerung, eine Geldentschädigung anzunehmen, als sicher angesehen werden. In einem solchen Fall aber braucht der Enteignung ein angemessenes Kaufangebot nicht vorauszugehen (BGHZ 77, 338, 346 m.w.Nachw.).

4. Hilfsweise haben die Eigentümer in erster Linie die Festsetzung einer Entschädigung in Land beantragt, und zwar "in Form einer mindestens gleichgroßen Fläche des an die beanspruchte Fläche angrenzenden, im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücks 753." Diesen Antrag hat das Berufungsgericht - wie schon das Landgericht - für unbegründet erachtet. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Nach § 99 Abs. 1 BBauG ist für die Enteignung regelmäßig nur eine Entschädigung in Geld zu leisten. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Regelung können aus der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG nicht hergeleitet werden (Senatsurteil vom 24. März 1977 - III ZR 32/75 = WM 1977, 627, 629 m.w.Nachw.).

Auf Antrag des Eigentümers ist gemäß § 100 Abs. 1 BBauG die Entschädigung (statt in Geld) in geeignetem Ersatzland festzusetzen, wenn er zur Sicherung seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist und der Enteignungsbegünstigte Ersatzland zur Verfügung hat oder beschaffen kann oder aber die Beschaffung von Ersatzland durch Enteignung möglich ist. Darüber hinaus kann nach Absatz 4 des § 100 BBauG auf Antrag die Entschädigung ganz oder teilweise in Ersatzland festgesetzt werden, wenn diese Art der Entschädigung nach pflichtgemäßem Ermessen der Enteignungsbehörde unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten billig ist und der Enteignungsbegünstigte über geeignetes Ersatzland verfügt oder es beschaffen kann.

Diese Voraussetzungen hat das Berufungsgericht bei den Beteiligten zu 2 a) bis 2 d) verneint. Es ist der Ansicht, eine langfristige Vermietung (an die BP-Aktiengesellschaft) stelle keine Erwerbs- oder Berufstätigkeit dar, deren Sicherung § 100 Abs. 1 BBauG durch die Gewährung von Ersatzland unterstützen wolle. Das in Anspruch genommene Grundstück 4 A sei auch nicht mehr Bestandteil des Zimmereibetriebes gewesen, der auf dem an die Straße Weidende grenzenden Grundstücksteil betrieben wurde. Es habe lediglich der Plan bestanden, diese Teilfläche später wieder in den Betrieb einzugliedern. Zudem seien die Beteiligten zu 2 a) und 2 c) als Handwerker in ungekündigter Stellung tätig. Es gebiete daher auch nicht die Billigkeit, Ersatzland bereitzustellen (§ 100 Abs. 4 BBauG).

Diese Erwägungen begegnen keinen durchgreifenden Bedenken. Auch die Revision erhebt insoweit keine Angriffe.

5. Nach alledem erweist sich die Revision als unbegründet. Sie muß daher mit der Kostenfolge der §§ 97, 100 Abs. 2 ZPO, § 161 BBauG zurückgewiesen werden.

Krohn

Kröner

Scholz-Hoppe

Halstenberg

Werp