

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 142/73

URTEIL

Verkündet am

25. November 1974

Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Verpflichtung zur Übernahme des Grund-
stücks Fl.Nr. 0/949 der Gemarkung F,

Beteiligte:

1. Martin S, O Nr. ,

2. Johann O, M-F,
J-F-Straße ,

3. Max O, M-F,
J-F-Straße ,

Eigentümer, Antragsteller und Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. -

4. Landeshauptstadt M ü n c h e n, vertreten durch
den Oberbürgermeister,

Antragsgegnerin und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

5. Regierung von O b e r b a y e r n, M,
M-straße ,

Enteignungsbehörde.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. November 1974
unter Mitwirkung des Vorsitzenden Richters Dr. Kreft
sowie der Richter Gähtgens, Dr. Krohn, Peetz und
Lohmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Eigentümer wird das Urteil
des Senats für Baulandsachen des Oberlandesge-
richts München vom 11. Juli 1973 aufgehoben.
Zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung
- auch über die Kosten des Revisionsver-
fahrens - wird die Sache an das Berufungsge-
richt zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Antragsteller (im folgenden: Eigentümer) er-
warben im Jahre 1956 das vorstehend bezeichnete Grund-
stück in der Gemarkung F [REDACTED] von der Beteiligten
zu 4 (im folgenden: Stadt) im Wege des Tausches als Mit-
eigentümer.

In dem seit 10. April 1967 rechtsverbindlichen Be-
bauungsplan Nr. 6 a hat die Stadt eine etwa 7.902 qm
große Teilfläche des Grundstücks als öffentliche Ver-
kehrs- bzw. Grünfläche ausgewiesen. Sie lehnte es bisher

- 3 -

ab, diese Fläche gegen Zahlung einer Entschädigung zu übernehmen.

Im September 1971 haben die Eigentümer bei der Enteignungsbehörde die Übernahme des Grundstücks durch die Stadt im Wege der Enteignung beantragt. Die Enteignungsbehörde lehnte dies mit Beschluß vom 16. Dezember 1971 ab. Zur Begründung führte sie aus, die Stadt habe ein berechtigtes Interesse daran, das Grundstück jetzt noch nicht zu übernehmen.

Gegen diesen Beschluß haben die Eigentümer Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Sie haben geltend gemacht, es könne ihnen nicht zugemutet werden, das herabgezonte Grundstück weiter zu behalten oder in der bisherigen Weise zu nutzen.

Der Antrag ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgen die Eigentümer ihren Antrag auf Entziehung des Eigentums gegen Entschädigung weiter. Die Stadt bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht geht grundsätzlich davon aus, daß die Eigentümer die Übernahme des als öffentliche Grün- bzw. Verkehrsfläche ausgewiesenen Grundstücks gemäß § 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG verlangen können, sobald die dadurch



bewirkte Minderung des Verkehrswertes ihnen fühlbare, nicht nur unerhebliche, Vermögensnachteile bringt. Das steht im Einklang mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats (Senatsurteil vom 25. November 1974 - III ZR 42/73, zur Veröffentlichung in der Entscheidungssammlung vorgesehen; BGHZ 50, 93; Senatsurteile in BauR 1970, 41 = BRS Band 26 Nr. 2 und in WM 1973, 1299).

2. Solche Vermögensnachteile sieht das Berufungsgericht darin, daß das Grundstück nahezu unverkäuflich und unbeleihbar geworden sei, was die Eigentümer erheblich belaste. Gleichwohl hält es die Stadt derzeit nicht für verpflichtet, das Grundstück zu übernehmen. Hierzu führt es aus: Die Eigentümer- bzw. ihre Rechtsvorgänger - hätten das Grundstück seinerzeit als unbebaubare Fläche erworben; es habe die Möglichkeit bestanden, daß hier später einmal eine öffentliche Grünfläche entstehen werde. Wer so die "Spürbarkeit" eines durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche eintretenden Vermögensnachteils bewußt in Kauf nehme, könne in entsprechender Anwendung des § 254 BGB den Übernahmeanspruch nicht schon im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Bebauungsplans geltend machen.

Mit dieser Begründung läßt sich die Ablehnung des Übernahmeanspruchs (§ 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG) nicht rechtfertigen.

a) Der in § 254 BGB enthaltene Rechtsgedanke, der Ausdruck der Grundsätze von Treu und Glauben ist, ist bei der Festsetzung der Entschädigung sinngemäß zu berücksichtigen (§ 93 Abs. 3 S. 2 BBauG). Es ist aber schon

fraglich, ob dies auch gilt, wenn über die F ä l l i g -
k e i t des Übernahmeanspruchs nach § 40 Abs. 2 Nr. 1
BBauG zu entscheiden ist. Insoweit handelt es sich nicht
um eine Frage der Entschädigungshöhe, sondern darum, ob
eine V o r a u s s e t z u n g für die Leistung der Ent-
schädigung vorliegt (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG
§ 40 Rdn. 56).

b) Jedenfalls läßt sich aber in einem Fall wie dem
vorliegenden nicht feststellen, daß die Eigentümer die
"Entstehung eines Vermögensnachteils" schuldhaft mitver-
ursacht haben. Die Eigentümer haben zu dem Herabzonungs-
schaden keinen Beitrag geleistet, sie haben diese Nach-
teile (durch den vorherigen Erwerb der betroffenen Flächen)
nur "auf sich gelenkt". Die in § 93 Abs. 3 S. 2 BBauG ge-
troffene Regelung hat demgegenüber Fälle im Auge, bei denen
ein entsprechendes Verhalten des Betroffenen den Schaden
als solchen entweder überhaupt abgewendet oder doch ge-
mindert hätte (Brügelmann/Pohl BBauG § 93 Anm. 4). Die
Ausweisung eines Grundstücks als öffentliche Grünfläche
im verbindlichen Bebauungsplan steht in dieser Weise nicht
zur Disposition des Eigentümers. Der Eingriff ist "objekt-
bezogen" (Schütz/Frohberg BBauG 3. Aufl. § 93 Anm. IV);
über seine Zulässigkeit bestimmt allein das Gesetz.

Richtig ist allerdings, daß ein Eigentümerwechsel,
der vor dem Inkrafttreten des herabzonenden Bebauungs-
plans erfolgt, zum Nachteil der Gemeinde dazu führen kann,
daß die wirtschaftlichen Interessen und Verhältnisse des
neuen Eigentümers für das "Spürbarwerden" der Planungsmaß-
nahmen "anfälliger" sind als es die des früheren Eigentümers

gewesen wären. Das kann dem Erwerber aber im Rahmen der sinngemäßen Anwendung des § 254 BGB nicht entgegengehalten werden. Das Bundesbaugesetz erfaßt in § 95 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 einige spezielle Verhaltensweisen des Enteigneten vor und während der Einleitung des Enteignungsverfahrens und knüpft daran die Folge einer Nichtberücksichtigung entsprechender Werterhöhungen bei der Bemessung der Entschädigung. Neben dieser Sonderregelung ist für eine Anwendung des § 254 BGB auf Sachverhalte, die vor der Einleitung des Enteignungsverfahrens liegen, grundsätzlich kein Raum (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 93 Rdn. 64 a.E.). Dazu gehört u.a. der Erwerb von Bauerwartungsland vor dessen verbindlicher Ausweisung im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche, mag dieser Erwerb auch in der Hoffnung erfolgt sein, die erworbene Fläche werde in absehbarer Zeit in die Qualität von Bauland hineinwachsen (im Ergebnis ebenso Schrödter, DVBl. 1974, 438).

II.

1. Das Berufungsgericht nimmt an, das herabgezonte Grundstück habe vor seiner Aufnahme in den Bebauungsplan die Qualität von "Bauerwartungsland" gehabt. Wenn das richtig ist und das Grundstück als Folge der Herabzonung nahezu unverkäuflich und unbeleihbar geworden ist, kann es für die Eigentümer bei entsprechendem Verwertungswillen wirtschaftlich unzumutbar sein, die Fläche weiter zu behalten (vgl. das bereits erwähnte Senatsurteil vom 25. November 1974 - III ZR 42/73).

Die Feststellung des Berufungsgerichts, die Fläche sei seinerzeit "Bauerwartungsland" gewesen, läßt sich

Jedoch, wie die Stadt zutreffend rügt, nicht halten.

2. Soweit die Stadt geltend macht, die beanspruchte Fläche habe für die Eigentümerin nicht die R e c h t s - position eines Grundbesitzes von der Qualität "Bauerwartungsland" besessen, vermag sie sich allerdings nicht auf das Senatsurteil vom 28. Januar 1974 - III ZR 11/72 - (BGHZ 62, 96 = NJW 1974, 637) zu stützen.

Der Senat hat in dieser Entscheidung ausgesprochen, daß ein im Außenbereich (§ 35 BBauG) gelegenes, landwirtschaftlich genutztes Grundstück, dem der gesunde Grundstücksmarkt einen über den Wert reinen Ackerlandes hinausgehenden Verkehrswert beimißt, im Rahmen des Art. 14 GG nicht dagegen geschützt ist, daß Maßnahmen der öffentlichen Hand, die allein eine Abnahme der Bauerwartung zur Folge haben, zu Minderungen des Verkehrswertes führen. Hier geht es jedoch im Gegensatz zu den Grundstücken, mit denen sich die genannte Entscheidung befaßt, um solche Grundflächen, die dem enteignenden Zugriff unmittelbar ausgesetzt sind. Darunter fallen auch Flächen, die - wie hier - nach der verbindlichen Bauleitplanung der privaten Nutzung entzogen werden sollen.

3. Konkrete Feststellungen über die Einschätzung des Grundstücks im gesunden Grundstücksverkehr (vgl. dazu die Nachweise im Senatsurteil vom 25. November 1974 - III ZR 42/73) hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Sein Hinweis, die Einbeziehung der Gemarkung Feldmoching in das Wohngebiet der Landeshauptstadt München habe sich gegen Ende der 50er und Anfang der 60er Jahre immer

deutlicher abgezeichnet, reicht nicht aus, um die entsprechende "Situation" des Grundstücks als eine vom gesunden Grundstücksmarkt als "Bauerwartungsland" eingeschätzte Fläche zu kennzeichnen. Auch der vorliegende Bebauungsplan gibt in dieser Richtung keine verwertbaren Aufschlüsse. Er weist das Grundstück als eine zwischen der Tangente Nord und dem geplanten Neubaugebiet liegende Parzelle aus, in deren unmittelbarer Nähe die (neue) Hochspannungsleitung verläuft. Gerade die letztgenannte Einrichtung findet sich vielfach in Randbereichen, die üblicherweise von der Bebauung freigehalten werden. Der erkennende Senat vermag nicht auszuschließen, daß diese "Situation" des Grundstücks im Grundstücksverkehr entsprechend beachtet und bewertet worden ist. Für die revisionsrechtliche Würdigung kann hiernach nur davon ausgegangen werden, daß das Grundstück die Qualität einer l a n d w i r t s c h a f t l i c h e n Nutzfläche hatte. Ob es den Eigentümern zuzumuten ist, eine Fläche solcher Qualität weiter zu behalten, zumal nach Ablauf einer erheblichen Zeitspanne seit dem Wirksamwerden der herabzonenden Festsetzung, kann auf Grund der vom Tatrichter bisher getroffenen Feststellungen nicht abschließend beurteilt werden.

4. Die Frage, ob eine herabzonungsbedingte Vermögensbeeinträchtigung es dem Eigentümer aus wirtschaftlicher Sicht u n z u m u t b a r macht, das Grundstück zu behalten (§ 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG), läßt sich nur nach dem konkreten Sachverhalt entscheiden (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 40 Rdn. 32 ff; Schrödter DVBl. aaO). Dabei ist auch auf die wirtschaftliche Lage des einzelnen

("konkreten") Eigentümers Bedacht zu nehmen. Es ist anerkannt, daß die "Opfergrenze" im Einzelfall verschieden sein kann, je nach der Art des Eingriffs und der Verhältnisse des einzelnen betroffenen Eigentümers (vgl. BGHZ 57, 359, 367 - Frankfurter U-Bahn -).

Den Maßstab für das dem Eigentümer Zumutbare gibt die durch die Herabzonungsmaßnahme eintretende Veränderung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse, gemessen an seiner gesamten wirtschaftlichen Lage und seinen wirtschaftlichen Interessen. Die Voraussetzungen des Abs. 2 Nr. 1 werden hiernach in der Regel vorliegen, wenn und soweit die Festsetzung im Bebauungsplan nach der Art des Grundstücks oder dem Beruf des Eigentümers bei einem Festhalten am Grundstück für diesen zu spürbaren, nicht nur unwesentlichen oder unbedeutenden finanziellen Verlusten führen kann (vgl. Brügemann/Pohl aaO § 40 Anm. 2 b; ähnlich Knaup/Ingenstau, BBauG 4. Aufl. § 40 Rdn. 4; Bielenberg, Entsch. z. PlanungsR II 5 - BGH 4.68; ebenso schon Dittus/Zinkahn, BaulBG § 4 Anm. III 5; einen "subjektiven" Maßstab legt auch BGHZ 50, 93 an, vgl. dort S. 97 oben).

§ 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG sieht davon ab, den Übernahmeanspruch generell von dem Ablauf einer bestimmten Frist oder anderen formalen Voraussetzungen abhängig zu machen. In der parlamentarischen Beratung des Bundesbaugesetzes ist die ursprünglich in § 32 Abs. 2 S. 1 des Regierungsentwurfs vorgesehene Regelung, den Anspruch des Eigentümers spätestens fünf Jahre nach dem Wirksamwerden des Bebauungsplans entstehen zu lassen

(BT-Dr III/336), gestrichen worden. Maßgebend hierfür war die Erwägung, daß die Grenzziehung zwischen Sozialbindung und Enteignung ausschließlich nach materiellen Gesichtspunkten, namentlich dem der Schwere des Eingriffs, zu erfolgen habe (Stellungnahme des Bundesrats vom 14. März 1958, BR-Dr 47/58 S. 19; Bericht des 24. Ausschusses des BT, zu BT-Dr III/1794 S. 12).

Die Z e i t d a u e r a l l e i n begründet weder den Übernahmeanspruch (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 40 Rdn. 28), noch läßt sich generell eine Zeitgrenze festlegen, die ohne Ansehung des Einzelfalls das Vorliegen eines enteignenden Tatbestandes kennzeichnet.

Der Bereich der - entschädigungslos hinzunehmenden - Sozialbindung des Eigentums wird überschritten, s o b a l d im Einzelfall die beschriebenen Folgen der Herabzonung s p ü r b a r werden (BGHZ 50, 93, 98). Hierbei kann die Dauer der auferlegten wirtschaftlichen Beschränkungen zusammen mit anderen Umständen dazu führen, daß es dem Eigentümer von einem bestimmten Zeitpunkt ab nicht mehr zuzumuten ist, die Fläche weiter zu behalten (Meyer/Stich/Tittel, Bundesbaurecht, § 40 BBauG Rdn. 7; Schütz/Frohberg, aaO § 40 Anm. 4). Von diesem Zeitpunkt ab entsteht dann aber auch der Übernahmeanspruch, ohne daß es noch darauf anzukommen hat, ob die Gemeinde in der Lage ist, die Fläche gegen entsprechende Entschädigung zu übernehmen (vgl. Schrödter, BBauG 3. Aufl. § 40 Rdn. 16; ders., DVBl 1974, 438;

Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 40 Rdn. 28; Knaup/Ingenstau aaO § 40 Rdn. 4; Schütz/Frohberg aaO § 40 Anm. 4). Die in Art. 14 Abs. 3 S. 2 GG getroffene Regelung der Entschädigung schließt es aus, daß der Eigentümer noch jahrelang auf einen Ausgleich für ihm fühlbar gewordene Planungsschäden warten muß, obwohl ihm die öffentliche Hand bereits ein gegenwärtiges Opfer abverlangt (BGHZ 50, 93, 98).

5. Die vom Berufungsgericht festgestellten Tatsachen lassen eine abschließende Beurteilung, ob die Herabzonung den Eigentümern hier ein spürbares, nicht nur unerhebliches, Vermögensopfer auferlegt, nicht zu. Das Berufungsgericht schließt einerseits eine sinnvolle "höherwertige" Nutzung (als "Bauerwartungsland") aus, nimmt andererseits aber an, die landwirtschaftliche Nutzung sei - mit Genehmigung der Stadt - noch für eine begrenzte Zeit möglich. Die Revision bringt hierzu nichts Abweichendes vor. Die Eigentümer hatten in der Berufungsbegründung hierzu ausgeführt, eine Verpachtung als landwirtschaftliche Fläche sei "nur mehr schwer" möglich, weil jeder Pächter befürchten müsse, daß die Stadt die landwirtschaftliche Nutzung untersage und die Grünflächen für die Öffentlichkeit freigebe. Zudem werde die landwirtschaftliche Nutzung durch die im Norden des Grundstücks einsetzende intensive Bebauung unmöglich gemacht bzw. wesentlich erschwert, weil die Bevölkerung die Fläche als Schutt- abladeplatz und Spielplatz benutze. Das bedarf der tatrichterlichen Prüfung. Die Erschwerung der Möglichkeit, für das Land einen Pächter zu finden, könnte die Pflicht der Stadt zur Übernahme begründen (vgl. Knaup/Ingenstau aaO § 40 Rdn. 4).

III.

Auf die Revision der Eigentümer ist deshalb das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Wenn das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangt, daß der Übernahmeanspruch (§ 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG) begründet ist, wird zu beachten sein, daß die Eigentümer gemäß §§ 40 Abs. 5 Satz 1 iVm § 105 BBauG berechtigt sind, die Einleitung des Enteignungsverfahrens zu verlangen (vgl. das Senatsurteil vom 25. November 1974 - III ZR 42/73).

Kreft

Gähtgens

Dr. Krohn

Peetz

Lohmann