

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BundesbauG § 95 Abs. 2 Nr. 2

Die Vorschrift kommt nicht einem Antragsteller zugute, der zwar ein angemessenes Angebot gemacht hat, von diesem aber dadurch abgerückt ist, daß er mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung verlangt hat, die behördlich festgesetzte Entschädigung auf einen unter dem Angebot liegenden Betrag herabzusetzen.

BundesbauG § 95 Abs. 1 Satz 2, § 87 Abs. 2 Nr. 2

Für die Höhe der Enteignungsentschädigung kann der Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung auch dann maßgebend sein, wenn der Eigentümer zwar auch die Zulässigkeit der Enteignung angegriffen hat, diesen Angriff aber lediglich auf die Unangemessenheit eines ihm vom Antragsteller für den freihändigen Erwerb gemachten Angebots gestützt hat.

BGH, Urt. v. 29. April 1971 - III ZR 144/70 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 144/70

URTEIL

Verkündet am
29. April 1971
Schorm,
Justizsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Entschädigung für die Enteignung der
in H- Ra , St Straße gelegenen,
im Grundbuch von Neu-Ra eingetragenen Teil-
flächen bzw. Flurstücke:

- a) Teilfläche A
Eigentümer: Werner S ,
- b) Teilflächen A, A, A
Flurstücke / , /
Teilfläche A
Eigentümer: Richard Re ,
- c) Teilflächen A, A
Flurstücke / , /
Eigentümer: Gustav Sch ,
- d) Teilflächen A, A, B
Flurstücke / , /
Eigentümer: Robert F. S ,
- e) Teilflächen A, A
Flurstücke / , /
Eigentümerin: Alwine Be ,
- f) Teilfläche A
Eigentümer: Johannes D

- 2 -

Beteiligte:

1) Landwirte

- a) Werner S [REDACTED],
H [REDACTED]-Ra [REDACTED], St [REDACTED] Straße [REDACTED],
- b) Richard R e [REDACTED],
H [REDACTED]-Ra [REDACTED], St [REDACTED] Straße [REDACTED],
- c) Gustav S c h [REDACTED],
H [REDACTED]-Ra [REDACTED], St [REDACTED] Straße [REDACTED],
- d) Heinrich Robert F. S [REDACTED],
H [REDACTED]-Ra [REDACTED], St [REDACTED] Straße [REDACTED],
- e) Alwine B e [REDACTED],
H [REDACTED]-Ra [REDACTED], Ra [REDACTED] Do [REDACTED]platz [REDACTED],
- f) Herbert Johannes D [REDACTED],
H [REDACTED]-Ra [REDACTED], Ra [REDACTED] Do [REDACTED]platz [REDACTED],

Eigentümer, Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren, zu 1 a, b, d, e und f Revisions-
führer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]. [REDACTED] -

- 2) Fr [REDACTED] und Ha [REDACTED] H [REDACTED],
vertreten durch das Bezirksamt Wa [REDACTED],
H [REDACTED]-Wa [REDACTED], Sc [REDACTED]straße [REDACTED],

Enteignungsbegünstigte und Revisionsgegnerin,

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

- 3) H [REDACTED] Electricitätswerke AG,
H [REDACTED] St, Ge [REDACTED]-Hau [REDACTED]-Platz [REDACTED],

Dienstbarkeitsberechtigte,

- 4) Fr [REDACTED] und Ha [REDACTED] H [REDACTED], Finanzbehörde,
H [REDACTED] St, Gä [REDACTED] St,

als Enteignungsbehörde.



Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. April 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Keßler und Dr. Krohn für Recht erkannt:

Auf die Revision der Eigentümer Werner S██████, Re██████, Robert F. S██████, Be██████ und D██████ wird das Urteil des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg - Senat für Baulandsachen - vom 8. Mai 1970 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als das Berufungsgericht zum Nachteil der Revisionsführer erkannt hat.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die von der Fr██████ und Ha██████ H██████ (im folgenden als Stadt bezeichnet) beanspruchten Grundstücke liegen in H██████-Ra██████ zwischen der H██████ Landesgrenze und dem Baugebiet Gr██████ Nord/Süd. Die mit einer Bruchzahl bezeichneten Flurstücke sind bereits seit dem Jahre 1911 Teile der damals neu ausgebauten Chaussee Neu-Ra██████ - St██████ (heute St██████ Straße).

Nach dem Baustufenplan für Ra[REDACTED] vom 17. März 1953, neu festgestellt am 14. Januar 1955, sowie nach dem Aufbauplan der Fr[REDACTED] und Ha[REDACTED] H[REDACTED] vom 16. Dezember 1960 liegen die Grundstücke im Außengebiet. Durch den Teilbebauungsplan TB [REDACTED] sind sie - einschließlich der bereits seit dem Jahre 1911 in Besitz genommenen - als Straßenflächen zum Ausbau und zur Verbreiterung der St[REDACTED] Straße ausgewiesen.

Die mit Zusatzbuchstaben bezeichneten Teilflächen waren bis zu ihrer Inanspruchnahme von den Eigentümern landwirtschaftlich genutzt worden.

In den Jahren 1960/61 führte die Stadt mit den Eigentümern Verhandlungen mit dem Ziel, die Grundstücke zu erwerben. Sie bot damals einen Preis von 2,-- DM/qm zuzüglich einer Entschädigung für den Aufwuchs an. Dieses Angebot wurde von den Eigentümern abgelehnt. Daraufhin beantragte die Stadt am 2./3. November 1961 die Enteignung der Teilflächen.

Nach Einleitung des Enteignungsverfahrens machte die Stadt im März 1962 nochmals ein Kaufangebot von 5,-- DM/qm zuzüglich Nebenkosten und Aufwuchsentuschädigung. Die Eigentümer nahmen auch dieses Angebot nicht an.

Nach Verbindung aller Enteignungsverfahren enteignete die Beteiligte zu 4) durch Beschluß vom 18. April 1964 die Grundstücksteilflächen zugunsten der Stadt. Neben einer Aufwuchsentuschädigung - die zwischen den Beteiligten

nicht streitig geworden ist - setzte sie die für den Rechtsverlust zu gewährende Entschädigung auf der Grundlage eines einheitlichen Verkehrswertes von 5,50 DM/qm nebst Zinsen fest.

Nach dem Tatbestand des Berufungsurteils hat die Stadt bisher keine Zahlungen geleistet.

Die Eigentümer zu 1 a, b, d, e und f haben den Enteignungsbeschluß im gerichtlichen Verfahren sowohl hinsichtlich der Zulässigkeit der Enteignung als auch hinsichtlich der Höhe der Entschädigung angefochten und u.a. eine Entschädigung in Höhe von 10 DM/qm begehrt. Die Stadt hat sich gleichfalls gegen die festgesetzte Entschädigung gewendet und eine Herabsetzung auf 2,-- DM/qm beantragt. Am 1. April 1968 haben die Eigentümer ihren Antrag auf den Umfang der Entschädigung beschränkt, die Stadt hat den von ihr gestellten Antrag zurückgenommen.

Das Landgericht hat unter Zurückweisung der weitergehenden Anträge den Eigentümern eine höhere Entschädigung zuerkannt. Es hat hierbei einen einheitlichen Verkehrswert der Grundstücke von 8,-- DM/qm zugrunde gelegt und den Eigentümern eine weitere Entschädigung wegen sonstiger, in ihren landwirtschaftlichen Betrieben entstandener Vermögensnachteile zugebilligt.

Gegen diese Entscheidung haben die Stadt und die Eigentümer zu 1 c, d und f Berufung eingelegt, mit der sie eine Herabsetzung bzw. Erhöhung der Entschädigung

im Umfang der in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht gestellten Anträge begehrt haben. Im Wege der Anschlußberufung haben die Eigentümer zu 1 a, b, d, e und f weiter beantragt, ihnen ihre im Besitz-einweisungs- und Enteignungsverfahren entstandenen Anwaltskosten in Höhe von insgesamt 7.196,81 DM zu vergüten.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Eigentümer zu 1 c, d und f zurückgewiesen und ihrer Anschlußberufung teilweise (in Höhe von 2.296,40 DM Anwaltskosten) unter Abweisung des weitergehenden Begehrens stattgegeben. Im übrigen hat es das Urteil des Landgerichts aufgehoben und die Anträge der Eigentümer auf gerichtliche Entscheidung - darunter den Antrag des Eigentümers zu 1 c als unzulässig - abgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Eigentümer ihre im Berufungsrechtszug gestellten Anträge weiter. Die Stadt bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels. Der Eigentümer zu 1 c hat seine Revision vor der mündlichen Verhandlung zurückgenommen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht stellt den Verkehrswert der beanspruchten Grundstücke auf der Grundlage der in den Jahren 1961/62 bestehenden Preisverhältnisse fest. Es versagt den Eigentümern die Berücksichtigung einer seit

dem Jahre 1962 eingetretenen Preiserhöhung mit der Erwägung, daß diese im März 1962 ein angemessenes Kaufangebot der Enteignungsbegünstigten ausgeschlagen haben. Auf zwischenzeitlich eingetretene weitere Preiserhöhungen komme es auch nicht deshalb an, weil die festgesetzte Entschädigung bisher noch nicht bezahlt sei. Dies gehe zu Lasten der Eigentümer, die den Enteignungsbeschluß angefochten und dieses Rechtsmittel erst am 1. April 1968 zurückgenommen hätten. Von da ab "bis 1968" seien Preiserhöhungen bei Grundstücken der vorliegenden Qualität nicht eingetreten.

Die Revision macht demgegenüber geltend, daß die seit dem Jahre 1962 eingetretenen Preiserhöhungen bei der Bemessung der Entschädigung hätten berücksichtigt werden müssen. Diesem Angriff der Revision ist der Erfolg nicht zu versagen.

Es bedarf keiner näheren Darlegung, daß das von der Enteignungsbegünstigten in den Jahren 1961/1962 für die mit Zusatzbuchstaben bezeichneten Grundstücke gemachte Kaufangebot zu einem Preis von 2,-- DM/qm kein angemessenes Angebot im Sinne von § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG darstellte. Ob der im März 1962 gebotene Kaufpreis von 5,-- DM/qm am objektiven Wert der Grundstücke orientiert war, kann dahinstehen, da dieses erst im Enteignungsverfahren abgegebene Kaufangebot aus anderen Gründen den Anforderungen des § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG nicht entsprach.

Der grundsätzlichen Frage, ob unter § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG auch Kaufangebote fallen, die erst im Enteignungsverfahren gemacht werden, braucht hier nicht nachgegangen zu werden (vgl. dazu BGH NJW 1966, 2012 a.E.; Urteil des Senats vom 9. November 1967 - III ZR 192/65 -).

Die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts trägt jedenfalls einer Besonderheit nicht Rechnung, die sich hier aus dem Verhalten der Enteignungsbegünstigten nach Abschluß des behördlichen Enteignungsverfahrens ergibt.

Sie hat die Entschädigungsfestsetzung der Enteignungsbehörde, die dem Umfang nach nur unerheblich über dem im Jahre 1962 gemachten Preisangebot lag, (zunächst) nicht hingenommen, sondern die Festsetzung ihrerseits im gerichtlichen Verfahren angefochten und eine Herabsetzung der Entschädigung auf 2,-- DM/qm begehrt. Bis zum 9. Dezember 1966 hat sie diesen Standpunkt aufrechterhalten und damit zum Ausdruck gebracht, daß sie zu ihrem früher gemachten Angebot nicht mehr stehe.

Jedenfalls bei einem solchen Sachverhalt kann einem im Enteignungsverfahren gemachten Kaufangebot nicht die rechtliche Wirkung zukommen, spätere Wertänderungen bei der Bemessung der Entschädigung auszuklammern. Andernfalls würde dem Betroffenen die Möglichkeit abgeschnitten, auf das Angebot wenigstens zu einem späteren Zeitpunkt zurückzukommen, um - wenn auch im Hinblick auf das frühere Angebot verspätet - so doch noch rechtzeitig vor weiteren Preissteigerungen den Entschädigungs-

betrag werterhaltend anlegen zu können. Da die Bemessung der Enteignungsentschädigung stets den Grundsatz beachten muß, dem Betroffenen einen vollen Ausgleich für das ihm Genommene zu geben, und hiervon nur abgewichen werden darf, wenn die Zahlung aus Gründen unterbleibt, für die er allein die Verantwortung trägt (vgl. BGH WM 1960, 907, 908), besteht keine innere Rechtfertigung dafür, ihm Preiserhöhungen dann vorzuenthalten, wenn die Enteignungsbegünstigte von einem früher gemachten Angebot abrückt und sogar ihrerseits gegen die Entschädigungsfestsetzung im gerichtlichen Verfahren angeht.

Diese Rechtslage erfährt auch dadurch keine Änderung, daß hier die Eigentümer im gerichtlichen Verfahren auch die Zulässigkeit der Enteignung angefochten haben. Grundsätzlich muß sich zwar der Eigentümer so behandeln lassen, wie wenn die Auszahlung der festgesetzten Entschädigung alsbald nach Zustellung des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses erfolgt wäre, wenn das Ausbleiben der Zahlung darauf zurückzuführen ist, daß der Betroffene sich (auch) gegen die Zulässigkeit der Enteignung wendet (BGH aaO; BGHZ 44, 52, 57 m.w.N.). Dies beruht auf der Erwägung, daß dem Enteignungsbegünstigten die Auszahlung selbst der nur administrativ festgesetzten Entschädigung nicht zugemutet werden kann, solange noch nicht feststeht, ob die Enteignung als solche überhaupt zulässig war (Urteil des Senats vom 19. Dezember 1966 - III ZR 62/66 - S. 62).

Ein solcher Fall liegt hier indessen nicht vor. Die Eigentümer hatten die Zulässigkeit der Enteignung nur mit dem Hinweis bekämpft, daß ihnen kein angemessenes

Kaufangebot gemacht worden sei (vgl. § 87 Abs. 2 Nr. 2 BBauG). Die Enteignungsbegünstigte hat ersichtlich nur deshalb die Zahlung zurückgehalten, weil sie die behördlich festgesetzte Entschädigung für weit übersetzt hielt. Streit bestand demnach nur über die Höhe der Entschädigung, nicht über eine sonstige Voraussetzung für die Zulässigkeit der Enteignung. Selbst als die Betroffenen ihre Rechtsbehelfe auf den Umfang der Entschädigung beschränkt hatten - wobei offenbleiben kann, ob hier die Zustellung ihres Schriftsatzes vom 14. Dezember 1966 oder die Rücknahmeerklärung in der mündlichen Verhandlung vom 1. April 1968 für maßgebend zu erachten wäre -, hat sich die Beklagte zu einer Zahlung nicht verstanden (vgl. demgegenüber den Sachverhalt der Entscheidung des Senats vom 9. Juni 1960 - III ZR 80/59 = WM 1960, 907) und diese nach den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts bisher nicht geleistet; die davon abweichenden Angaben der Stadt in der Revisionsverhandlung können in dieser Instanz nicht berücksichtigt werden.

Bei dieser Sachlage gilt der von dem erkennenden Senat in ständiger Praxis entwickelte Grundsatz, daß die Wert- und Preisverhältnisse der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz maßgebend sind (vgl. die bei Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, 2. Auflage, S. 117 ff dargestellte Rechtsprechung). Das angefochtene Urteil kann mithin schon deshalb nicht aufrechterhalten bleiben, weil das Berufungsgericht auf die Preisverhältnisse der Jahre 1961/1962 abgestellt hat und im übrigen unter-

stellt, daß der Preisauftrieb auch in den Jahren 1963 bis 1968 angehalten hat. Insoweit bedarf der Sachverhalt weiterer tatrichterlicher Würdigung.

Hiernach ist das Berufungsurteil aufzuheben, soweit es den Eigentümern zu 1 a, b, d, e und f eine über die behördliche Festsetzung bis zu den im Urteil des Landgerichts festgesetzten Beträgen reichende Entschädigung versagt hat und soweit die mit der Berufung verfolgten Anträge der Eigentümer zu 1 d und f auf Gewährung einer weiteren Entschädigung abgewiesen sind. Hinsichtlich des Eigentümers zu 1 c hat es bei dem Berufungsurteil zu verbleiben, da dieser Beteiligte sein Rechtsmittel zurückgenommen hat.

2. Das Urteil kann auch insoweit keinen Bestand haben, als das Berufungsgericht die mit der Anschlußberufung verfolgten Ansprüche der Eigentümer zu 1 a, b, d, e und f auf Erstattung der Kosten ihrer anwaltschaftlichen Vertretung im Enteignungsverfahren verbeschieden hat. Der maßgebende Geschäftswert bestimmt sich zwar nicht, wie das Berufungsgericht anzunehmen scheint, nach dem Umfang der bei Abschluß des gerichtlichen Verfahrens festzustellenden Entschädigung; vielmehr ist von dem Betrag auszugehen, den die Enteignungsbehörde bei richtiger Entscheidung hätte festsetzen müssen (BGH DVBl 1969, 204, 205), wobei nachfolgende Preissteigerungen außer Betracht zu bleiben haben. Diesen Wert hat indessen das Berufungsgericht bei dem von ihm eingenommenen Rechtsstandpunkt nicht ermittelt, so daß dem Senat auch insoweit eine abschließende Beurteilung verwehrt ist.

II.

Das Berufungsgericht hat das zu enteignende Gelände seiner Qualität nach als "höherwertiges Ackerland mit Hoffnungsfaktor" behandelt und hierzu ausgeführt, daß möglicherweise der gesunde Grundstücksverkehr die nicht unerhebliche Wahrscheinlichkeit einer späteren, wenn auch noch nicht in absehbarer Zeit zu verwirklichen- den Bebauung werterhöhend in Rechnung gestellt habe. Hiergegen erhebt die Revision zahlreiche Rügen. Der Senat hat diese Rügen geprüft. Sie greifen nicht durch, da die von dem Berufungsgericht insoweit getroffenen Feststellungen im Ergebnis nicht gegen die zu beachtenden sachlich- rechtlichen Bewertungsgrundsätze (vgl. BGHZ 28, 160, 163; 39, 198, 204/205) verstoßen und auch keine Verletzung verfahrensrechtlicher Normen erkennen lassen.

III.

Aus den unter I. dargelegten Gründen ist das Berufungsurteil, soweit es zum Nachteil der Eigentümer 1 a, b, d, e und f erkannt hat, aufzuheben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Da noch nicht feststeht, in welchem Umfang diese Revisionsführer mit ihrem Begehren abschließend obsiegen oder unterliegen werden, ist dem Berufungsgericht auch die Entscheidung über die Verteilung der Kosten des Revisionsverfahrens zu überlassen. Dies gilt auch für die durch die Beteiligung des Eigentümers zu 1 c erwachsenen Kosten der

Revisionsinstanz, die nach dem Grundsatz der Einheitlichkeit der Kostenentscheidung in die noch ausstehende Kostenverteilung einzubeziehen sind. Dem Senat erscheint im übrigen der Hinweis geboten, daß die Kostenentscheidung gegebenenfalls dem wegen der verschieden weit reichenden Anträge unterschiedlichen Umfang der Beteiligung der wie Streitgenossen zu behandelnden Eigentümer am Rechtsstreit (§ 100 Abs. 2 ZPO in Verbindung mit § 161 Abs. 1 BBauG) Rechnung zu tragen hat.

Meyer

Dr. Kreft

Dr. Hußla

Keßler

Dr. Krohn