

Nachschlagewerk: ja
Antliche Sammlung: ja

BaulandbeschaffungsG v. 3. August 1953, BGBI I 720, § 9 Abs. 4;
GG Art. 14 Ea, Eb

Zu der Frage der Verzinsung einer Entschädigungsforderung gemäß § 9 Abs. 4 BaulBeschG in dem Falle, daß für die Bemessung der Entschädigung, weil diese von der Enteignungsbehörde zu niedrig festgesetzt worden und inzwischen die Kaufkraft des Geldes gesunken ist, der Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung maßgeblich ist.

BGH, Urt. v. 30. November 1959 - III ZR 146/59 - OLG Frankfurt (Main)
(Baulandssenat)

III ZR 146/59

Verkündet am 30. November 1959
Dieser, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Baulandrechtsstreit

Beteiligte:

1)

2)

3)

Laß der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 16. November 1959 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger sowie der Bundesrichter Dr. Weber, Dr. Kreft, Dr. Arndt und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 2) wird das Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts in Wiesbaden vom 3. November 1958 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges - an das Landgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Stadt F██████████ betreibt die bauliche Erschließung eines in F██████████-N██████████ an der M██████████straße gelegenen Geländes für den sozialen Wohnungsbau. Zur Errichtung mehrerer Wohnblöcke hat die Stadt auch die Beteiligte zu 2), eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft, herangezogen. Diese benötigte zur Durchführung der Bauvorhaben das damals im Eigentum der Frau Dipl. Kaufmann Eleonore H██████████ (Beteiligte zu 1) stehende Grundstück Flur 07, Flurstück Nr. 1900. Das Grundstück liegt in der Nähe der M██████████straße, ist 936 qm groß und war unbebaut. Der freihändige Erwerb des Grundstücks durch die Wohnungsbaugesellschaft scheiterte an der Preishöhe. Daraufhin beantragte die Wohnungsbaugesellschaft die Enteignung nach den Bestimmungen des Bauandbeschaffungsgesetzes.

Der Regierungspräsident in W██████████ als Enteignungsbehörde hat dem Antrag durch Beschluß vom 4. März 1957 stattgegeben und die Entschädigung auf 7 020 DM (= 7,50 DM je qm) nebst 6 % Zinsen ab 4. März 1957 festgesetzt. Mit Wirkung vom 18. März 1957 ist die Wohnungsbaugesellschaft vorzeitig in den Besitz des Grundstücks eingewiesen worden. Gegen diesen Beschluß haben die Wohnungsbaugesellschaft und die Eigentümerin wegen der Höhe der Entschädigung Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Die Eigentümerin verlangte unter Zugrundelegung einer Entschädigung von 13,35 DM je qm weitere 5 475,60 DM sowie 882,20 DM an Nebenkosten für die Beschaffung von Ersatzland; ferner forderte sie eine Verzinsung in Höhe von 10 % ab 30. März 1957, weil sie beabsichtigt habe, die Entschädigung in 8 %igen Industrie-Obligationen zu einem Ausgabekurs von 98 % anzulegen. Die Wohnungsbaugesellschaft begehrte die Herabsetzung der festgesetzten Entschädigung auf 5 616 DM (= 6 DM je qm).



Das Landgericht hat unter Annahme eines Entschädigungssatzes von 10,90 DM je qm der Eigentümerin über die ihr von der Enteignungsbehörde zuerkannten 7 020 DM weitere 3 182,40 DM als Entschädigung für den Grund und Boden sowie einen Teil der begehrten Zinsen zugesprochen. Im übrigen hat es das weitergehende Begehren der Eigentümerin und den Antrag der Wohnungsbaugesellschaft abgewiesen.

Gegen dieses Urteil hat die Wohnungsbaugesellschaft Revision zum Oberlandesgericht eingelegt. Sie beantragt, unter entsprechender Aufhebung des landgerichtlichen Urteils die Entschädigung auf 5 616 DM ohne Verzugszinsen herabzusetzen.

Das Oberlandesgericht hat die Revision gemäß § 45 Abs. 4 BaulBeschG dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Oberlandesgericht hat die Revision gemäß § 43 Abs. 4 Satz 1 BaulBeschG im Hinblick auf die in zwei Unterfragen aufgeteilte Frage vorgelegt:

- a) ob die Entschädigung nach § 10 Abs. 2 BaulBeschG den im Zeitpunkt der Enteignung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Preis (gemeinen Wert) nicht übersteigen darf, oder
- b) ob die Entschädigung nach § 10 Abs. 2 BaulBeschG bei fortschreitenden Preissteigerungen nach dem gemeinen Wert im Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung zu bemessen ist.

Daß diese Frage sich bei der Auslegung des Baulandbeschaffungsgesetzes stellt (BGHZ 26, 200) und rechtsgrundsätzlich bedeutsam ist, liegt auf der Hand. Sie wird zwar im vorliegenden Fall nur dann erheblich, wenn das Landgericht, an das die Sache gemäß den nachfolgenden Gründen zurückzuverweisen ist, wiederum zu dem Ergebnis gelangt, die Enteignungsbehörde habe die von der Wohnungsbaugesellschaft zu entrichtende Entschädigung nicht unbeträchtlich zu niedrig festgesetzt. Mit Rücksicht auf die vom Gesetzgeber angestrebte möglichste Beschleunigung des gerichtlichen Verfahrens in Baulandsachen findet aber die Vorlegung einer Revision schon statt, wenn das Landgericht mit hoher Wahrscheinlichkeit in seinem weiteren Verfahren über diese Frage wird entscheiden müssen (s. hierzu des näheren das zur Veröffentlichung vorgesehene Urteil vom 30. November 1959 III ZR 130/59). Das aber ist der Fall. Infolgedessen ist die Zulässigkeit der Vorlegung zu bejahen und nunmehr seitens des Bundesgerichtshofs umfassend über die Revision zu befinden.

II.

Das Landgericht ist bei der Ermittlung des Wertes, den das enteignete Grundstück am 4. März 1957, dem Tag des behördlichen Enteignungsbeschlusses, gehabt hat, von den Wertverhältnissen am 17. Oktober 1936 ausgegangen und hat für diesen Tag an Hand von Vergleichspreisen das von ihm noch als Vorderland an der M[REDACTED]straße angesehene Grundstück mit 6 RM je qm bewertet. Sodann hat es die bis zum Tag der Enteignung eingetretenen Veränderungen in den Wertverhältnissen, namentlich die Abnahme der Kaufkraft des Geldes, berücksichtigt und dabei besondere Änderungen der Wertverhältnisse, wie örtliche Wertverschiebungen oder Verbesserungen der Bodenqualität, als nicht ersichtlich bezeichnet. Den Änderungen hat es in der Weise Rechnung getragen, daß es das arithmetische Mittel aus dem Preisindex

für die Lebenshaltung und aus dem für ausgewählte Grundstoffe genommen und dementsprechend den Ausgangswert von 5 RM je qm um 113 % auf 10,65 DM je qm zum 4. März 1957 und um insgesamt 118 % auf 10,90 DM je qm zum 6. Oktober 1958 (an diesem Tag fand die letzte mündliche Verhandlung vor dem Landgericht statt) erhöhte. Die letztere Erhöhung hat es damit begründet, daß ohne ihre Vornahme die Eigentümer nicht die ihnen zustehende angemessene Entschädigung erhielten, wenn in einer Zeit der Preissteigerung die Behörde die Entschädigung zu niedrig festsetze und der betroffene Eigentümer erst die Gerichte anrufen müsse. Des näheren hat das Landgericht noch erörtert, bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung seien ungeachtet des § 10 Abs. 2 BaulBeschG die Preisbestimmungen nicht zu berücksichtigen.

Diese Ausführungen halten der von der Revision erbetenen Nachprüfung nicht im vollen Umfang stand.

Allerdings ist dem Landgericht darin beizutreten, daß gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 u. 2 BaulBeschG die Wertverhältnisse des Grundstücks am 17. Oktober 1936 zum Ausgangspunkt zu nehmen und Veränderungen in den Wertverhältnissen seit diesem Tag zu beachten sind. Unter "Wertverhältnissen" sind alle Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art zu begreifen, die den realen Wert des Grundstücks ausmachen. Alle diese Faktoren ergeben den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück erzielbaren Preis, seinen gemeinen Wert, dessen Höhe im Zeitpunkt der Enteignung für die Regel, ohne daß dies § 10 Abs. 2 des Gesetzes widerspricht, zugleich den Betrag der Entschädigung darstellt (vgl. hierzu Urteil vom 30. November 1959 III ZR 130/59). Ob bestimmte einzelne, in § 10 Abs. 1 Satz 2 aufgeführte Werterhöhungen unberücksichtigt bleiben dürfen, ohne daß dies gegen das Grundgesetz verstößt, braucht nicht entschieden zu werden; denn solche Werterhöhungen sind hier nicht zu erkennen.

Der unter Zugrundelegung der vorstehenden rechtlichen Erwägungen zu bestimmende Wert des enteigneten Grundstücks läßt sich aber nicht so schematisch, wie es das Landgericht will, ermitteln. Vielmehr sind für den Wert und für die von dem Enteignungsberechtigten zu erbringende Entschädigung die konkreten Umstände des Grundstücks entscheidend, die den ihm eigentümlichen gemeinen Wert bilden; man denke z. B. an eine stärkere Nachfrage nach Grundstücken in gleichartiger oder ähnlicher Lage. Die Ermittlung des konkreten Wertes mag zwar im einzelnen Fall nicht immer leicht sein, bereitet aber im allgemeinen keine übermäßigen Schwierigkeiten. Darüber, wie im einzelnen vorzugehen ist, läßt sich das bereits mehrfach genannte Urteil vom 30. November 1959 III ZR 130/59 ebenfalls aus. Ergänzend sei gegenüber der Revision noch bemerkt: Auf eine Ertragswertberechnung kommt es nicht mehr an, wenn der gemeine Wert an Hand von Vergleichspreisen zuverlässig festgestellt werden kann. Die von der Revision aufgemachte Wirtschaftlichkeitberechnung der von der Wohnungsbaugesellschaft geplanten oder durchgeführten Bauvorhaben kann, ohne daß zu der Möglichkeit des Zurückbleibens der Entschädigung hinter dem gemeinen Wert näheres gesagt zu werden braucht, in dem Umfang, in dem sie überhaupt in der Revisionsinstanz beachtet werden kann, es nicht rechtfertigen, der Klägerin eine den gemeinen Wert nicht erreichende Entschädigung zuzusprechen.

Soweit die Revision die vom Landgericht vorgenommene Bewertung mit 5 RM je qm auf den 17. Oktober 1936 mit dem Vortrag angreift, das Grundstück sei wegen seiner Entfernung von der M[]straße nicht Vorderland, sondern nur unbebauter Hofraum gewesen, bewegt sie sich auf tatsächlichem, dem Revisionsgericht verschlossenen Gebiet.

Da das Landgericht von seinem abweichenden Standpunkt aus ausreichende Feststellungen nicht getroffen hat, die eine konkrete Wertberechnung zulassen - das Urteil spricht nur beiläufig davon, besondere Änderungen der Wertverhältnisse, wie örtliche Wertverschiebungen oder eine Verbesserung der Qualität, seien nicht ersichtlich, ohne daß sich erkennen ließe, worauf sich diese Annahme gründet -, muß die Sache zur erforderlichen tatrichterlichen Klärung an das Landgericht zurückverwiesen werden.

Sollte das Landgericht erneut zu dem Ergebnis gelangen, daß die Enteignungsbehörde die Entschädigung am 4. März 1957 nicht unbeträchtlich zu niedrig festgesetzt hat, so muß es, wie es dies in dem angefochtenen Urteil bereits getan hat, den seit dem Enteignungsbeschluß bis zu der neuen Schlussverhandlung eingetretenen Preissteigerungen Rechnung tragen. Wie der Senat in seinem ebenfalls am 30. November 1959 III ZR 122/59 ergangenen und zur Veröffentlichung vorgesehenen Urteil dargelegt hat, entspricht eine solche Handhabung einem allgemeinen Grundsatz des Enteignungsrechts und steht im Einklang mit einer auf die Zielsetzung des Gesetzgebers und auf die Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz abstellenden Auslegung des § 10 Abs. 2 BaulBeschG als eine auf den Regelfall der richtigen behördlichen Wertfestsetzung zugechnittene Bestimmung.

Wenn für die Bemessung der Entschädigung nicht der Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses, sondern der der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung maßgeblich ist, so wird dies auch für die Verzinsung der Entschädigung bedeutsam.

Nach § 9 Abs. 3 und 4 BaulBeschG ist eine Kapitalentschädigung von dem Zeitpunkt an, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet, in den Fällen der vorzeitigen Besitzeinweisung von deren Wirksamwerden an mit dem für zuletzt ausgegebene Hypothekenpfandbriefe auf dem Ka-

pitalmarkt üblichen Nominalzinsfuß zu verzinsen. Das Landgericht hat die Bestimmung dahin verstanden, daß jedenfalls im vorliegenden Fall, in dem eine vorzeitige Besitzeinweisung stattgefunden habe, die Enteignungsentschädigung in der Höhe, in der sie die Behörde richtig hätte festsetzen müssen, mit dem damals in Betracht kommenden Nominalzinsfuß, der seit dem Tag der behördlichen Beschlußfassung bis zum 6. Oktober 1958 (Tag der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung) im Hinblick auf eine zwischenzeitlich eingetretene Werterhöhung angefallene zusätzliche Entschädigungsbetrag von dem Tag dieser Verhandlung an mit dem an ihm geltenden Zinsfuß zu verzinsen sei.

Daran ist richtig, daß die Entschädigung in der Höhe, in der sie von der Enteignungsbehörde hätte richtig festgesetzt werden sollen, von dem Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses oder dem Wirksamwerden der vorzeitigen Besitzeinweisung an mit dem für diesen Zeitpunkt errechneten Nominalzinsfuß jedenfalls bis zu dem Tag der letzten Verhandlung vor dem Tatrichter zu verzinsen ist. Insbesondere kann nicht etwa der Beginn der Verzinsung jener Entschädigung auf den letztgenannten Tag verlegt werden. Das widerspräche offensichtlich dem in der gesetzlichen Regelung zum Ausdruck gelangten Gedanken, daß Entschädigung und Enteignung an sich Zug um Zug zu erfolgen haben und daß der Enteignungsbegünstigte, wenn er die rechtsgrundsätzlich Zug um Zug zu erbringende Leistung nicht sofort entrichtet, die Entschädigungssumme zu verzinsen hat, um dem Entschädigungsberechtigten, mag er auch unter Umständen die enteignete Sache noch nutzen, einen Ausgleich dafür zu gewähren, daß er die Entschädigungssumme nicht nutzen kann. Der im Hinblick auf eine nachträgliche Preissteigerung nach dem Enteignungsbeschluß angefallene "zusätzliche Entschädigungsbetrag" kann dagegen nicht schon von dem Enteignungsbeschluß an verzinslich sein.

Er wird im allgemeinen erst von dem Tag der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung an verzinst werden müssen. Ob etwa die Verzinsung dieses Mehrbetrages zu einem zwischen den beiden Tagen liegenden Zeitpunkt in Fällen beginnen könnte, in denen ein unverhältnismäßig langer, Jahre umfassender zeitlicher Abstand von dem einen zu dem anderen Tag besteht, kann hier schon deswegen offen bleiben, weil die Klägerin die Ansicht des Landgerichts nicht - in einer Anschlußrevision - angegriffen hat.

Wohl aber gibt der Senat bei seiner durch die Revision der Wohnungsbaugesellschaft ausgelösten Überprüfung gegenüber der landgerichtlichen Auffassung der Ansicht den Vorzug, daß von dem Tag der letzten Verhandlung vor dem Tatrichter an nicht nur der zusätzliche Entschädigungsbetrag, sondern die gesamte Entschädigung mit dem für diesen Tag geltenden, nach den Feststellungen des Landgerichts ermäßigten Zinssatz zu verzinsen ist. Dieser Tag ist, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen, zu dem maßgebenden Stichtag für die Bemessung der Enteignungsentschädigung geworden, selbstverständlich unbeschadet dessen, daß der Bewertung nach wie vor der frühere Zustand des enteigneten Grundstücks zugrunde zu legen ist. Die für ihn errechnete Entschädigung bildet ein einheitliches Ganzes, von dem der "zusätzliche Entschädigungsbetrag" nur einen rechnerischen Teil bildet. Die einheitliche, nach dem Tag der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung bemessene Entschädigung ist nunmehr auch einheitlich nach den Verhältnissen dieses Stichtages zu verzinsen.

Noch in einer anderen Beziehung ist das landgerichtliche Urteil der Eigentümerin zu günstig. Ihr kann nämlich ein weiterer Zinsanspruch nicht, wie es das angefochtene Urteil tut, unter dem Gesichtspunkt eines Schadensersatzes we-

gen Verzugs zugesprochen werden. Das folgt jedenfalls daraus, daß der Wohnungsbaugesellschaft ein Verschulden, wie es zum Verzug hier nötig wäre (§ 285 BGB), nicht angelastet werden kann. Die Streitfrage, ob die Entschädigung in der von der Eigentümerin begehrten oder auch nur in der von der Enteignungsbehörde festgesetzten Höhe zu leisten war, oder ob die Entschädigung nur in der von der Wohnungsbaugesellschaft für richtig gehaltenen Höhe gewährt zu werden brauchte, hing von höchst zweifelhaften, verwickelten Rechtsfragen ab; deren Klärung durch eine revisionsrichterliche Entscheidung durfte die Wohnungsbaugesellschaft, die sich offensichtlich Gedanken über die Rechtslage gemacht hatte, abwarten. Ebenfalls durfte die Gesellschaft von der Zahlung der von ihr selbst errechneten Entschädigungssumme zunächst absehen; schuldlos konnte sie sich sagen, daß die Eigentümerin diese Zahlung als eine nicht statthafte Teilleistung (§ 266 BGB) zurückweisen werde.

Da sich gegenwärtig nicht übersehen läßt, zu welchem Ergebnis das Landgericht auf Grund der neuen Verhandlung der Sache gelangen wird, ist ohne eine Teilabweisung des von der Eigentümerin gestellten Begehrens die Sache auf die Revision

hin unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Landgericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen. Dem Landgericht ist auch die von dem endgültigen Ausgang des Verfahrens abhängige Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen.

Dr. Geiger

Dr. Weber

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla