

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

BundesbauG §§ 31 Abs. 2 Satz 1, 85 Abs. 1 Nr. 1, 87 Abs. 1

Die Enteignung eines gem. § 31 Abs. 2 Satz 1 BBauG in Abweichung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans bebauten Grundstücks (hier: mobiles Parkhaus) zu dem Zweck, es entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans (hier: ebenerdiger Parkplatz) zu nutzen, setzt voraus, daß das Wohl der Allgemeinheit es erfordert, die vorhandene bauliche Anlage zu beseitigen, um die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung (jetzt) zu verwirklichen.

BGH, Urt. v. 19. Februar 1976 - III ZR 147/73 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 147/73

URTEIL

Verkündet am
19. Februar 1976
Schorm,
Justizhauptsekretär

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betreffend die Enteignung von Teilen der Grundstücke B-
V-
V-
R-Bi-Straße, und S-Straße,
eingetragen im Grundbuch von V II Bd. 5 Bl. 2, Kata-
sterbezeichnung V Flur 2, Flurstücke /3 und /4

Beteiligte:

1. Stadtgemeinde B, vertreten durch den Senator für
Finanzen (Liegenschaftsamt),

Antragstellerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

2. die Erben der Witwe Anna Maria G

a) die Hausfrau Marie Mathilde S geb. G
B-V, R-Bi-Straße

b) der Arzt Dr.med. Friedrich G, B-V,
W-Straße,

c) der Dipl.-Ing. Hans Friedrich Sch, B-
V, U-Straße,

Eigentümer, Antragsgegner im gericht-
lichen Verfahren und Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt I -

3. Frau Alma L als Erbin des am 24. Juni 1972 verstorbenen
Herrn Arnold L, vertreten durch Herrn Ernst Schü,
K, Sä-rain

als Berechtigte aus der Abt. II Nr. 1
des Grundbuchs,

4. B Parkplatz GmbH, B, A-Straße
als Pächterin,

5. der Senator für das Bauwesen in B,
als Enteignungsbehörde

36

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Februar 1976 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Kreft sowie die Richter Dr. Krohn, Lohmann, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Eigentümer wird das Urteil des Baulandsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 22. August 1973 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die beteiligte Stadt beansprucht das Eigentum an zwei in B- -V- gelegenen Grundstücken. Das an die S-straße grenzende und rund 1000 qm große Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 9 als öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) ausgewiesen, das andere Grundstück, ein zwischen der S- und der R-Bi- Straße liegender Geländestreifen von 178 qm, als öffentliche Durchfahrt zum Parkplatz an der S-straße.



Die Eigentümer haben für die "herabzonenden" Auswirkungen des Bebauungsplans auf den genannten Grundbesitz bereits eine Substanzentschädigung von rund 260 000 DM erhalten.

Seit September 1967 ist das Grundstück an der S[REDACTED]straße an die B[REDACTED] Parkplatz GmbH verpachtet, die auf der Pachtfläche ein 2-stöckiges mobiles Parkhaus betreibt, das auf Grund einer nach § 31 BBauG erteilten Genehmigung errichtet wurde. Der Pachtvertrag ist bis zum 31. Dezember 1977 unkündbar; die Eigentümer erhalten derzeit einen monatlichen Pachtzins von 1 100 DM.

Im November 1971 hat die Stadt, die Alleingesellschafterin der B[REDACTED] Parkplatz GmbH ist, die Enteignung der beiden Grundstücke zu ihren Gunsten beantragt. Sie hat ausgeführt, sie wolle nach vollzogener Enteignung in den Pachtvertrag mit der B[REDACTED] Parkplatz GmbH eintreten. Die Eigentümer haben dem Begehren widersprochen. Sie haben geltend gemacht, die beantragte Enteignung solle nicht zu der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung des Grundstücks an der S[REDACTED]straße erfolgen; der Bebauungsplan sehe nämlich kein Parkhaus, sondern nur einen ebenerdigen Parkplatz vor.

Die Enteignungsbehörde hat den Antrag der Stadt abgelehnt. Im gerichtlichen Verfahren hat das Landgericht diese Entscheidung aufgehoben und die Sache unter Beachtung seiner Rechtsauffassung an die Enteignungsbehörde zurückverwiesen. Die Berufung der Eigentümer ist erfolglos geblieben. Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Stadt beantragt, wenden sich die Eigentümer gegen die Enteignung ihrer Grundstücke.

Entscheidungsgründe

I.

Die Stadt hat im Berufungsverfahren die Enteignung des Grundstücks an der S[REDACTED]straße zu dem Zweck beantragt, das Grundstück als öffentlichen ebenerdigen Parkplatz zu verwenden. Das Berufungsgericht hat hierin eine Klageänderung gesehen und diese als sachdienlich zugelassen.

Die Revision meint, die darin liegende Änderung des Enteignungsantrags sei im gerichtlichen Verfahren (§§ 157 ff BBauG) nicht zulässig, weil dies den Rahmen der Anfechtung des Verwaltungsakts überschreite. Dem Enteignungsantragsteller stehe in solchen Fällen nur der Weg offen, bei der Enteignungsbehörde einen neuen Enteignungsantrag zu stellen. Dieser Angriff der Revision bleibt ohne Erfolg.

In Baulandsachen ist eine scharfe Trennung zwischen den Anträgen im behördlichen Enteignungsverfahren und in dem Verfahren vor den Baulandgerichten nicht geboten. Die in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten geltenden Vorschriften über die Klageänderung (§§ 264 ff ZPO) können auf das Verhältnis des Enteignungsantrags zu den Anträgen des Enteignungsantragstellers im gerichtlichen Verfahren übertragen werden (Senatsurteil in NJW 1973, 1750/1).

Die Entscheidung des Berufungsgerichts, daß die "Klageänderung" zuzulassen sei, unterliegt hiernach

nicht der Nachprüfung durch das Revisionsgericht (§ 270 ZPO i.V.m. § 161 Abs. 1 BBauG; RGZ 155, 227, 229). Das gilt auch, wenn - wie hier - neues Vorbringen im Berufungsrechtszug als Klageänderung zugelassen worden ist (BGH LM ZPO § 264 Nr. 25). Unbegründet ist bei dieser Rechtslage auch die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe sich nicht der ihm durch § 529 Abs. 2, 3 ZPO aufgegebenen Prüfung unterzogen (vgl. Baumbach ZPO 34. Aufl. § 529 Anm. 4 A).

II.

1. Das Berufungsgericht hält eine Enteignung des Grundstücks an der S...straße zur Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) für zulässig. Dazu führt es im wesentlichen aus: Die vorgesehene Nutzung entspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Wohl der Allgemeinheit gebiete es dringend, diese Verkehrsfläche in das Eigentum der öffentlichen Hand zu überführen, zumal hier die Eigentümer für die sog. Herabzonung des Grundstücks bereits voll entschädigt worden seien. Wie glaubhaft gemacht sei, werde die Stadt das Grundstück innerhalb angemessener Zeit zu dem vorgesehenen Zweck verwenden. Sie habe die Absicht, sofort nach dem rechtskräftigen Abschluß des Enteignungsverfahrens das vorhandene Parkhaus abzubrechen und einen eben-erdigen Parkplatz anzulegen.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe nicht geprüft, ob das Wohl der Allgemeinheit es erfordere, ein vorhandenes Parkhaus zu beseitigen, um an seiner

Stelle einen ebenerdigen Parkplatz mit geringerer Stellfläche einzurichten. Hiermit hat die Revision Erfolg.

2. Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG kann die Enteignung ausgesprochen werden, um ein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu nutzen. Diese Voraussetzung hat das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler bejaht. Zu den nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG festzusetzenden Verkehrsflächen rechnen auch (ebenerdige) Parkplätze für Kraftfahrzeuge (Gelzer, Bauplanungsrecht 2. Aufl. Rdn 129; Brügelmann/Grauvogel, BBauG § 9 Anm. 3 a, bb; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG § 9 Rdn 45; Schütz/Frohberg, BBauG 3. Aufl. § 9 Anm. 2 b; Knaup/Ingenstau, BBauG 4. Aufl. § 9 Rdn 15, 17; vgl. auch PlanzeichenVO Anl. Nr. 6.2). Die Stadt hat im übrigen glaubhaft gemacht, daß sie das Grundstück an der Sagerstraße innerhalb angemessener Frist zur Anlage eines öffentlichen Parkplatzes verwenden wird (vgl. § 87 Abs. 1 Nr. 3 BBauG).

3. Nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob hier das Wohl der Allgemeinheit die Enteignung erfordert (§ 87 Abs. 1 BBauG).

Hierzu reicht es nicht aus, daß die beabsichtigte Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, daß sie öffentlichen Interessen "dient". Vielmehr ist im Einzelfall zu prüfen, ob das öffentliche Wohl gerade jetzt die Enteignung dieses Grundstücks fordert (vgl. BVerwGE 3, 332, 334; Heitzer/Oestreicher, BBauG 5. Aufl. § 87 Anm. 2 a).

Wenn ein Grundstück auf Dauer als öffentlicher Parkplatz eingerichtet werden soll, wird es - bei entsprechendem Verkehrsbedürfnis - regelmäßig einem dringenden öffentlichen Anliegen entsprechen, die Fläche in das Eigentum der öffentlichen Hand zu überführen (Senatsurteil in NJW 1967, 2305). Im vorliegenden Fall ist jedoch zu bedenken, daß das Grundstück an der Sagerstraße mit einem Parkhaus bebaut ist, das in mehr oder minder großem Umfang dem öffentlichen Verkehr bereits als Abstellfläche zur Verfügung steht. Die Anlage eines ebenerdigen Parkplatzes setzt die Beseitigung des Parkhauses voraus. Mangels entgegenstehender Feststellungen des Berufungsgerichts kann bei dem hier gegebenen Sachverhalt nicht ausgeschlossen werden, daß der Abriß des Parkhauses gegen das öffentliche Interesse, in diesem Kerngebiet die vorhandenen Möglichkeiten des Parkens zu erweitern, verstoßen würde.

Die Baugenehmigung für dieses Parkhaus ist seinerzeit im Einvernehmen mit der Stadt in Anwendung des § 31 Abs. 2 Satz 1 BBauG erteilt worden. Nach dieser Vorschrift kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans Befreiung erteilt werden, wenn seine Durchführung im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung von seinen Festsetzungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern. Nach Sachlage kann hier eine Befreiung nur aus den zuletzt genannten Gründen erteilt worden sein. Daraus ergibt sich, daß Stadt, Baugenehmigungsbehörde und höhere Verwaltungsbehörde seinerzeit die Errichtung eines Parkhauses dem allgemeinen Wohl für zuträglicher gehalten haben als die Anlage eines ebenerdigen Parkplatzes.

Unter diesen Umständen bedarf es hier im Rahmen des § 87 Abs. 1 BBauG der Abwägung, ob das öffentliche Wohl es derzeit fordert, die Nutzung des Grundstücks als Baugrund für ein Parkhaus zugunsten der Einrichtung eines ebenerdigen Parkplatzes aufzuheben. Diese Abwägung der berührten öffentlichen Interessen (vgl. Brügemann/Pohl aaO § 87 Anm. I 1 d unter Hinweis auf BayVerwGHE - a.F. - 24, 423) hat das Berufungsgericht nicht vorgenommen.

Allein das fiskalische Interesse der Stadt, die für die Pacht des Grundstücks aufzubringende laufende Vergütung einzusparen, könnte die Enteignung nicht rechtfertigen (vgl. RGZ 136, 113, 123; Maunz/Dürig/Herzog GG Art. 14 Rdn 110; Dagtoglou in Bonner Komm. z. GG, Zweitbearbeitung, Art. 14 Rdn 125; Hamann/Lenz, GG 3. Aufl. Art. 14 Anm. 9). Soweit in solchen Fällen der erkennende Senat in die Prüfung der Belange der Allgemeinheit auch die Frage einbezogen hat, ob es der öffentlichen Hand zuzumuten sei, sich die Nutzung der benötigten Fläche durch Abschluß entsprechender Verträge gegen Zahlung einer laufenden Vergütung zu sichern (Senatsurteil in NJW 1967, 2305), ist dies nicht dahin zu verstehen, daß eine Enteignung ausschließlich zu dem Zweck zugelassen sei, die Zahlung einer privatrechtlichen Nutzungsvergütung zu vermeiden.

Den Eigentümern kann im Rahmen des § 87 Abs. 1 BBauG auch nicht mit Erfolg entgegengehalten werden, sie seien für ihr Grundstück an der S ■■■■ straße "praktisch" schon abgefunden, weil sie hierfür bereits eine "Herabzonungsentschädigung" von 220 000 DM erhalten haben.

Diese Leistung, die möglicherweise in fehlerhafter Einschätzung der "Restqualität" des Grundstücks festgesetzt wurde, kann das öffentliche Interesse an dem Entzug des Eigentums zur Verwirklichung des Enteignungszwecks allein nicht begründen.

III.

Der Grundstücksstreifen zwischen der S- und der R-Bi-Straße soll als öffentliche Durchfahrt zum Parkplatz an der S-Straße dienen. Ob insoweit die Enteignung derzeit zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist (§ 87 Abs. 1 Satz 1 BBauG), hängt auch davon ab, wie über den Antrag auf Entziehung des Eigentums an der Parkfläche entschieden wird. Es erscheint daher geboten, das rechtliche Schicksal dieses Grundstücksstreifens erst im Zusammenhang mit der Entscheidung über den weitergehenden Enteignungsantrag zu bestimmen (vgl. auch § 166 Abs. 4 BBauG).

IV.

Zu der nach § 87 Abs. 1 BBauG hier gebotenen Abwägung der öffentlichen Interessen (vorsteh. unter II) ist die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Bei dieser Abwägung wird vor allem darauf Bedacht zu nehmen sein, aus welchen Erwägungen seinerzeit die

Errichtung eines Parkhauses statt des festgesetzten Parkplatzes für angezeigt gehalten wurde. Der Umstand, daß es sich um ein "mobiles" Parkhaus handelt, kann darauf hindeuten, daß nur eine Zwischenlösung angestrebt wurde, die möglicherweise den heutigen Anforderungen des Verkehrs in diesem Stadtgebiet - aus im einzelnen darzulegenden Gründen - nicht mehr gerecht wird. Falls solche Gründe für die Anlage eines eben-erdigen Parkplatzes sprechen, kann bei der Abwägung auch berücksichtigt werden, daß es regelmäßig ein dringendes öffentliches Anliegen ist, solche Verkehrsflächen in das Eigentum der öffentlichen Hand zu überführen. Die hiermit verbundene Einsparung einer an den Eigentümer zu leistenden Nutzungsvergütung kann es hier sinnvoll erscheinen lassen, die mit dem Abtragen des mobilen Parkhauses verbundenen einmaligen Kosten auf sich zu nehmen. In diesem Zusammenhang kann es auch bedeutsam werden, daß die Eigentümer für das Grundstück

an der S[REDACTED]straße eine "Herabzonungsentschädigung" in erheblicher Höhe erhalten haben. Das Interesse der Eigentümer, neben dieser Substanzenentschädigung noch die laufenden Nutzungen des ihnen verbliebenen Eigentums zu ziehen, also im Ergebnis eine "doppelte" Entschädigung zu erhalten, ist im Hinblick auf Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG nicht schutzwürdig.

Kreft

Dr. Krohn

Lohmann

Kröner

Boujong