

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 148/78

URTEIL

Verkündet am

2. Juni 1980

Schorm,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Verlegers Berthold F [REDACTED],
A [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Bundesrepublik Deutschland,
vertreten durch den Leiter der Abteilung Straßenbau des
Niedersächsischen Landesverwaltungsamts, S [REDACTED]straße [REDACTED],
H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juni 1980 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 1. September 1978 aufgehoben, soweit zum Nachteil des Klägers erkannt ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Aufgrund notariellen Vertrages vom 6. November 1972 überließ der Kläger der beklagten Bundesrepublik 5.208 qm seines in den Gemarkungen A [REDACTED] und H [REDACTED] bei B [REDACTED] gelegenen Grundbesitzes für den Neubau der Bundesstraße 443. Die Parteien einigten sich in dem Vertrag über die Zahlung der Entschädigung für Nebenschäden abschließend und vereinbarten weiter, daß dem Kläger alle Rechte auf Entschädigung für den Grund und Boden und

- 3 -

etwaiger Wertminderung der Restgrundstücke vorbehalten bleiben sollten. Außerdem erhielt der Kläger eine Abschlagszahlung.

Der Kläger ist der Auffassung, daß die abgetretenen Flächen überwiegend als Bauland, teilweise als Bauerwartungsland zu entschädigen seien. Weiter beansprucht er eine Entschädigung dafür, daß durch die Planung und den Bau der Bundesstraße 443 die Restflächen der von der Enteignung unmittelbar betroffenen Grundstücke ihre bisherige Qualität als Bauland bzw. Bauerwartungsland eingebüßt hätten. Für ein bisher landwirtschaftlich genutztes Grundstück fordert er die Berücksichtigung der dort liegenden Kiesvorräte als werterhöhenden Umstand.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn eine weitere, vom Gericht nach Einholung eines Sachverständigengutachtens festzusetzende Entschädigung (abzüglich geleisteter Teilzahlungen von insgesamt 11.085 DM) nebst Zinsen zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie hat die Auffassung vertreten, die von der Enteignung betroffenen Flächen seien nur als Grünland einzustufen. Die Kiesvorräte seien nicht zu berücksichtigen, weil der Kläger keine Genehmigung zur Auskiesung gehabt habe.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 42.915,88 DM (die Abschlagszahlungen bereits abgesetzt) nebst Zinsen entsprochen. Das Berufungsgericht hat auf die Berufung



der Beklagten diesen Betrag auf 34.760,88 DM nebst Zinsen ermäßigt. Die Berufung des Klägers hat es zurückgewiesen. Hiergegen wendet sich die Revision des Klägers, mit der er sein im zweiten Rechtszug gestelltes Begehren weiterverfolgt, an ihn über den vom Landgericht zuerkannten Betrag hinaus weitere 153.746,40 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat im Ergebnis Erfolg.

1. Zur enteignungsrechtlichen Qualität der betroffenen Grundstücke.

a) Das Berufungsgericht hat die wertbestimmenden Merkmale des Jahres 1959 für maßgebend gehalten, weil der damals erlassene Baunutzungsplan der Gemeinde H■■■■, der - unstreitig - erstmals den Verlauf der späteren Bundesstraße 443 planerisch genau erfaßte, die davon betroffenen Parzellen von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen habe. Dies läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen. Auch eine nur vorbereitende Planung, die für sich allein noch kein "Eingriff" im Sinne des Enteignungsrechts ist, kann den Beginn eines einheitlichen Enteignungsprozesses darstellen. Sie ist zu beachtende "Vorwirkung" der späteren Enteignung, wenn sie mit der späteren Entziehung des Eigentums in einem ursächlichen Zusammenhang steht, hinreichend bestimmt ist und die spätere verbindliche Planung, die Grundlage der Enteignung ist, mit Sicherheit erwarten läßt (Senatsurteile BGHZ 63, 240,

242; 64, 382, 384). Diese Grundsätze sind auch anwendbar, wenn eine Gemeinde die vorliegenden Ergebnisse der straßenrechtlichen Fachplanung in ihre (vorbereitende) Bauleitplanung übernimmt (Senatsurteil vom 26. Januar 1978 - III ZR 184/75 = WM 1978, 379), wie dies hier geschehen ist. Die Voraussetzungen einer solchen Vorwirkung der Enteignung sind vom Berufungsgericht auch in tatsächlicher Hinsicht ohne erkennbaren Verfahrensfehler bejaht worden. Soweit die Revision auf Vorbringen des Klägers im Schriftsatz vom 26. April 1977 verweist, verkennt sie, daß das dortige Vorbringen sich gegen die Annahme einer bis in das Jahr 1951 zurückzubeziehenden Vorwirkung richtet. Diesen Standpunkt hat auch das Berufungsgericht verworfen.

b) Das Berufungsgericht hat den Flurstücken 8/38, 8/4 und 4/1 für den hier maßgebenden Zeitpunkt die Qualität von Bauerwartungsland beigemessen. Die Revision greift dies nur bezüglich der Flurstücke 8/38 und 8/4 an, jedoch ohne Erfolg.

Die Qualität Bauland kommt einem Grundstück nur zu, wenn und soweit die einschlägigen Vorschriften des Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts, die grundsätzlich als inhaltsbestimmende Normen im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG aufzufassen sind (Senatsurteile BGHZ 67, 320, 326 und 73, 229, 236), einem Rechtsanspruch auf Bebauung nicht im Wege stehen. Die Voraussetzungen für eine derartige "Rechtsposition" (vgl. Senatsurteil BGHZ 66, 173, 176) erfüllten die Grundstücke nicht, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat. Sie lagen außerhalb von Baugebieten und außerhalb der geschlossenen Bebauung,

so daß ihre bauliche Nutzung nur nach Maßgabe des § 3 BauRegVO vom 15. Februar 1936 (RGBl I S. 104) zulässig war. Nach dieser Vorschrift war jedoch für die hier behandelten Flurstücke eine Baugenehmigung nicht zu erlangen, wie der Kläger selbst nicht bestreitet. Danach wurden bereits seit 1951 Baugenehmigungen mit Rücksicht auf die Straßenplanung nicht erteilt. Solange diese Planung nicht aufgegeben war, hätte demnach die Zulassung baulicher Vorhaben auf Grundstücken, die für die Straßentrasse in Betracht kamen, nicht einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets im Sinne von § 3 BauRegVO entsprochen. Dies verhinderte ein Hineinwachsen der Flurstücke in die Qualität "Bauland" (vgl. dazu auch Senatsurteil vom 6. Dezember 1973 - III ZR 143/71 = WM 1974, 136). Der Sachverständige Dr. Holstein hat diese rechtlichen Anforderungen nicht hinreichend beachtet. Das Berufungsgericht war daher nicht gehindert, von seinem Gutachten in diesem Punkt abzuweichen.

c) Die Revision wendet sich ohne Erfolg auch gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, der Bauerwartungsgrad aller drei Flurstücke betrage 50 % des Baulandes. Das ist hier (auch) eine Frage der enteignungsrechtlichen Qualität. Das Berufungsgericht hat ersichtlich hierbei dem Umstand Rechnung getragen, daß Baugenehmigungen wegen der laufenden Straßenplanung nicht erteilt wurden und daß diese Entwicklung, nicht die von der Revision und dem Sachverständigen Dr. Holstein in den Vordergrund gestellte Nähe zum Stadtkern von B■■■■■■■■■■, die Einschätzung der Aussichten auf eine in absehbarer Zeit zu verwirklichende Bebauung (vgl. Senatsurteil BGHZ 39, 198, 203/204) maßgebend bestimmt hat. Die Würdigung

dieses Sachverhalts durch das Berufungsgericht hält sich innerhalb der dem Tatrichter durch § 287 ZPO gezogenen Grenzen.

2. Das Berufungsgericht hat eine Entschädigung für angebliche Wertminderung der Restflurstücke 38/48 (922 qm) und 34/5 (5.335 qm) mit der Begründung verneint, es handele sich insoweit nur um den Verlust einer "Chance", die eine Rechtsposition im Sinne von Art. 14 GG nicht darstelle. Auch hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

Die einem Grundstück vom Verkehr beigemessene Qualität "Bauerwartungsland" gründet sich auf die mehr oder weniger konkrete Erwartung einer - zeitlich näher oder ferner liegenden - künftigen Bebaubarkeit. Darin erschöpft sich die aus dieser Qualität folgende Rechtsstellung des Eigentümers. Art. 14 GG schützt den Eigentümer nicht davor, daß bestehende Hoffnungen und Erwartungen sich nicht erfüllen, die Entwicklung auf die Bebaubarkeit hin sich verlangsamt oder gar in das Gegenteil umschlägt. Das gilt auch, wenn dieser Vorgang auf Maßnahmen von hoher Hand zurückgeht. Einen Wertausgleich für weggefallene "Chancen" dieser Art erhält der Eigentümer nur, wenn und soweit sein Grundstück dem enteignenden Zugriff unmittelbar ausgesetzt und dadurch der privaten Nutzung entzogen wird (Senatsurteile BGHZ 62, 96, 99; 63, 240, 246; 64, 382, 394; 66, 173, 177). Das ist bezüglich der Restflächen hier nicht der Fall.

3. Auch die Zubilligung einer Nebenentschädigung für die vorgenannten Restflurstücke ist vom Berufungsgericht mit zutreffender Begründung verneint worden. Der Kläger

hat insoweit keine konkreten Wirtschafterschwernisse nachweisen können. Der Sachverständige Dr. Holstein, auf den er sich bezieht, hat entgegen der Auffassung der Revision auf "übliche Grundsätze" einer Entschädigung für das "Anschnneiden" der betroffenen Parzellen zurückgegriffen, eine konkrete Darlegung der hierdurch für die Bewirtschaftung dieser Grundstücke entstehenden Erschwernisse also nicht gegeben. Da der Kläger für den Entzug der Flurstücke 8/38, 8/4 und 4/2 bis /4 eine Entschädigung nach der Qualitätsstufe "Bauerwartungsland" erhält, die er ohne Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nicht hätte erzielen können, steht ihm schon nach allgemeinen Grundsätzen ein "abstrakt" berechneter Ausgleich für "Anschnneideschäden" nicht zu (vgl. Senatsurteile BGHZ 67, 190 und 200). Es bedarf deshalb nicht der weiteren Prüfung, ob hier nicht auch § 4 des Vertrages solche Ansprüche ausschließt.

4. Das Berufungsgericht hat es abgelehnt, bei der Bestimmung der Qualität der von dem Flurstück 7/2 abgetrennten Fläche (jetzt 7/5 bis /7 zu insgesamt 2.892 qm) das Kiesvorkommen qualitätssteigernd zu berücksichtigen, weil sich nicht feststellen lasse, daß dem Kläger Flächen entzogen worden seien, auf denen er Kies hätte abbauen können, oder daß ihm eine rechtlich gesicherte Möglichkeit des Abbaues der Restparzelle genommen worden sei.

Den hiergegen erhobenen Rügen der Revision ist ein Erfolg nicht zu versagen.

a) Selbst wenn man mit dem Berufungsurteil davon ausgeht, daß eine Entschädigung für verhinderten Kiesabbau nur in den Grenzen der am 12. August 1955 erteil-

ten Genehmigung in Betracht kommt, läßt sich die Auffassung des Berufungsgerichts nicht halten, der Kläger habe nicht dargetan, daß die Enteignung auf Flächen eingewirkt habe, auf denen nach der erteilten Genehmigung hätte Kies abgebaut werden dürfen. Die Ablehnung einer Anwendung des § 287 ZPO ist in diesem Zusammenhang rechtsirrig. Es handelt sich nicht darum, die Grenzen der von der Enteignung betroffenen Fläche festzustellen, wie das Berufungsgericht annimmt, sondern darum, ob und inwieweit die enteignete Fläche von der Abbaugenehmigung umfaßt war. Das ist eine Frage der Grundstücksqualität, die - als ein Element der Höhe des "Schadens" - vom Tatrichter in Anwendung des § 287 ZPO zu klären ist (vgl. Kröner, Eigentumsgarantie 2. Aufl. S. 164; Kreft, WM 1977, 2, 19; Senatsurteil BGHZ 29, 217, 218). Es läßt sich nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht bei Anwendung des § 287 ZPO in Auswertung der zur Verfügung stehenden Beweismittel, namentlich des Katasterauszuges und der Flurkarte des Finanzamts, zu einem dem Kläger günstigeren Ergebnis gelangt wäre.

b) Angesichts dieser durch Verfahrensfehler beeinflussten Beweiswürdigung kann dahinstehen, ob nach der bestehenden Beweislage nicht wenigstens die Zubilligung einer "Mindestentschädigung" in Betracht kam, wie die Revision geltend macht.

5. Das Berufungsgericht hat den Preis der entzogenen Grundstücke nach den Verhältnissen des Jahres 1972 bemessen, weil damals die vereinbarte Besitzübergabe stattgefunden habe. Einen Preiszuschlag wegen etwaiger Erhöhung der Grundstückspreise in der Folgezeit hat es dem

Kläger damit versagt. Auch dies greift die Revision mit Erfolg an.

Die Enteignungsentschädigung soll dem Betroffenen einen Ausgleich für das ihm "Genommene" grundsätzlich in dem Zeitpunkt geben, in dem er die Entschädigung erhält. Sie soll ihn - "bildhaft" ausgedrückt - in die Lage versetzen, sich ein entsprechendes Ersatzobjekt zu verschaffen (vgl. u.a. Senatsurteil vom 29. März 1976 - III ZR 92/74 = NJW 1976, 1499 = WM 1976, 720). Für die der Entschädigungsberechnung zugrunde zu legenden Preisverhältnisse ist daher grundsätzlich der Zeitpunkt der Zahlung der Entschädigung maßgebend (vgl. Kreft aaO S. 15 m.w.Nachw.). Erweist sich eine Entschädigungszahlung, die der Eigentümer angenommen hat, im nachhinein als zu niedrig, so trifft eine verhältnismäßige Befriedigung des Anspruchs auf Enteignungsentschädigung ein, d.h. die "Teilzahlung" wird auf die Entschädigung mit dem Prozentsatz angerechnet, der sich aus einem Vergleich zwischen der Zahlung und der in diesem Zeitpunkt geschuldeten richtigen Entschädigung ergibt. Nur der noch nicht geleistete Prozentsatz der Entschädigung nimmt an späteren Veränderungen des Preisgefüges teil (vgl. Senatsurteil vom 29. März 1976 aaO; Kreft aaO; Aust/Jacobs, Enteignungsentschädigung S. 143).

Der Vertrag der Parteien vom 6. November 1972 schloß eine Anwendung dieser Grundsätze zugunsten des Klägers nicht aus. Diesem wurden alle Rechte auf "Entschädigung" vorbehalten, soweit sie den Preis des Grund und Bodens und etwaige Ansprüche wegen der Wertminderung der Restgrundstücke betrafen (§ 5 und Vorbemerkung des Vertrages).

Auch die Vereinbarung über die Fälligkeit der Entschädigung (§ 6 des Vertrages) enthält keinen Hinweis darauf, daß der Kläger etwa für künftige Preissteigerungen keinen Substanzausgleich erhalten und statt dessen auf eine Verzinsung des nach den Wertverhältnissen des Jahres 1972 bestimmten Entschädigungskapitals beschränkt sein sollte.

Da auf die Entschädigung für den Grund und Boden bisher nur Abschlagszahlungen geleistet wurden, die zudem zunächst zum Ausgleich der Nebenschäden bestimmt waren (§§ 7 und 4 des Vertrages), es andererseits nicht auszuschließen ist, daß die Preise der betroffenen Grundstücke, der allgemeinen Entwicklung entsprechend, von 1972 bis 1978 nicht unerheblich gestiegen sind, kann die vom Berufungsgericht auf der Grundlage der Preisverhältnisse von 1972 bestimmte Entschädigung für den Grund und Boden nicht gebilligt werden.

6. Die Sache bedarf nach den Ausführungen zu 4. und 5. weiterer Prüfung und Aufklärung; sie ist deshalb un-

ter entsprechender Aufhebung des angefochtenen Urteils
an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Nußgens

Krohn

Tidow

Peetz

Boujong