

Nachschlagewerk: ja
BGHZ _____ : nein

2009 078

BundesbauG § 87 Abs. 3

Die Enteignung von Grundstücken darf auch dann nur zugunsten der Gemeinde erfolgen, wenn zur Vorbereitung der baulichen Nutzung eines Geländes nicht dessen gesamte Flächen, sondern lediglich die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen benötigten Grundstücke enteignet werden sollen; dies gilt selbst dann, wenn der Enteignungsantragsteller gegenüber der Gemeinde verpflichtet ist, die Erschließungskosten zu tragen und ihr an den Verkehrs- usw. Flächen das Eigentum zu verschaffen.

BGH, Urt. v. 27. Oktober 1969 - III ZR 150/68 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III_ZR_150/68

URTEIL

Verkündet am

27. Oktober 1969

Schorn,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung von Teilflächen des Grundstücks
Ha[REDACTED]-Ma[REDACTED], Haa[REDACTED] ■, Grundbuch von Ma[REDACTED],
Band ■, Blatt ■,

Beteiligte:

1. Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. "N[REDACTED] H[REDACTED]-
[REDACTED] Nord", Ha[REDACTED] ■, Sch[REDACTED]platz ■, gesetzlich ver-
treten durch ihre Geschäftsführer Wolfgang Vo[REDACTED],
Walter D[REDACTED] und Georg Ba[REDACTED],

als Revisionsführerin,

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

2. Frau Wilma P[REDACTED] geb. Ed[REDACTED], Ha[REDACTED]-Ha[REDACTED],
Haa[REDACTED] ■,

als Eigentümerin und Antragstelle-
rin im gerichtlichen Verfahren,

- Prozeßbevollmächtigter Rechtsanwalt Dr. [REDACTED],
II. Instanz: [REDACTED] ■, [REDACTED] ■ - ■ -

3. Fr[REDACTED] und Han[REDACTED] Ha[REDACTED], Bezirksamt Har[REDACTED],

als Gemeinde,

4. Fr[REDACTED] und Han[REDACTED] Ha[REDACTED], Finanzbehörde,

als Enteignungsbehörde.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Oktober 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Beyer, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Die Revision der Beteiligten Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft m.b.G. "N [REDACTED] H [REDACTED] Nord" gegen das Urteil des Senats für Bau- landsachen des Hanseatischen Oberlandesge- richts zu Hamburg vom 1. Juli 1968 wird zu- rückgewiesen.

Die Revisionsführerin hat die Kosten des Re- visionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beteiligte zu 2) (Antragstellerin) ist Ei- gentümerin des mit einem Einfamilienhaus bebauten, im übrigen gärtnerisch genutzten Grundstücks in Ha- [REDACTED] - Mar [REDACTED], Haa [REDACTED], das im Bereich des durch Ha [REDACTED]sches Gesetz vom 23. Juni 1965 festge- stellten Bebauungsplanes Mar [REDACTED] liegt. Der Bebau- ungsplan teilt das 2.978 qm große, lang und schmal geschnittene Grundstück seiner Länge nach in 5 Teil-



flächen: Die vorderste, 51 qm große Vorgartenfläche (Flurstück [REDACTED]) soll Wohnbau- und private Grünfläche, eine anschließende 198 qm große Vorgartenfläche (Flurstück [REDACTED]) soll ebenso wie eine mehr nach rückwärts gelegene Fläche von 104 qm (Flurstück [REDACTED]) Straßenfläche werden. Die verbleibende Restfläche (Flurstück [REDACTED]) ist im Bebauungsplan für die Erweiterung einer Schule bzw. für ein Kindertagesheim vorgesehen.

Die Beteiligte zu 1) (Revisionsführerin) betreibt als Gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen die Bebauung eines westlich an das Grundstück der Antragstellerin anschließenden Geländes, das mit Wohnhäusern bebaut werden soll oder schon ist. Ihr ist am 5. Juli 1966 von der Baubehörde ein "Erschließungsbescheid" nach § 14 des Har[REDACTED]schen Wegegesetzes vom 4. April 1961 erteilt worden, zu welchem Bescheid am 6. September 1966 ein Nachtrag erging.

Nach dem Bescheid soll der Neu- bzw. Ausbau bestimmter Wege von der Tiefbauabteilung des Bezirksamts Har[REDACTED] auf Kosten des Erschließers, d.h. der Revisionsführerin durchgeführt werden (Abschnitt A I 1 des Bescheides); die Wegebaukosten sind vom Erschließer aufzubringen (A II 2 des Bescheids); als Wegeflächen in Betracht kommende und im Eigentum Dritter befindliche Grundstücksflächen - zu diesen gehören die Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED] - sind vom Erschließer der Stadt Har[REDACTED] kosten- und lastenfrei zu übereignen (C I 3 des Bescheids).

Die Beteiligte zu 4) (Enteignungsbehörde) hat mit einem Enteignungs- und Besitzeinweisungsbeschuß vom 27. April 1967 auf Antrag der Revisionsführerin, die die Fläche [REDACTED] zur Errichtung eines Wohnhauses verwenden und im übrigen dem Erschließungsbescheid nachkommen wollte, die Enteignung der Flurstücke [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] ausgesprochen und die Entschädigung auf insgesamt 21.427,30 DM festgesetzt.

Mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung hat die Antragstellerin in erster Linie die Aufhebung des Beschlusses, hilfsweise die Feststellung einer höheren Entschädigung verlangt.

Das Landgericht hat in einem Teilurteil den Beschuß hinsichtlich der Teilflächen [REDACTED] und [REDACTED] aufgehoben. Die jetzige Revisionsführerin hat in ihrer Berufung darum gebeten, das Teilurteil aufzuheben und den Antrag auf gerichtliche Entscheidung hinsichtlich der Teilflächen [REDACTED] und [REDACTED] zurückzuweisen, hilfsweise diese Teilflächen unter entsprechender Abänderung des Enteignungs- und Besitzeinweisungsbeschlusses zugunsten der Beteiligten zu 3) (Stadt Ha[REDACTED]) zu enteignen.

Das Berufungsgericht hat die Berufung mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß ihr Hilfsantrag als unzulässig zurückgewiesen werde.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Revisionsführerin ihren Berufungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hält die von der Enteignungsbehörde angeordnete Enteignung der Teilflächen zur Nutzung (§ 85 Abs. 1 Nr. 1, erste Alternative, BBauG) für unzulässig, weil sie nicht eine Eigennutzung der Antragstellerin, zu deren Gunsten die Enteignung verfügt wurde, bezwecke. Die Herstellung und Unterhaltung der hier in Betracht kommenden Wege seien nämlich nach § 12 Abs. 1, § 13 und insbesondere § 14 Abs. 1 bis 4 des Ha[REDACTED]schen Wegegesetzes vom 4. April 1961 Sache der Stadt Ha[REDACTED] als der Trägerin der Wegebaulast, die mithin allein die vorgesehene Nutzung verwirklichen könne, während sich die Stellung der Revisionsführerin als Erschließer im Sinne des Erschließungsbescheides darauf beschränke, der Stadt das Eigentum an den Wegeflächen zu verschaffen und die Ausbaukosten zu entrichten.

Dem ist zuzustimmen. Wenn die Revision das Erfordernis der Eigennutzung im Wortlaut des Gesetzes vermißt, so wird sie dem Bundesbaugesetz nicht gerecht, das in § 85 Abs. 1 Nr. 1 unterscheidet, ob eine Enteignung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes um ein Grundstück zu nutzen oder um eine solche Nutzung vorzubereiten, stattfinden soll. Wer selbst das Grundstück bebauungsplanmäßig nutzen will, erstrebt nach dem Gesetz die Enteignung, um das Grundstück zu nutzen. Will der Betreffende dagegen das Grundstück selbst nicht ganz oder doch nicht ganz nutzen, sondern es in tatsächlicher oder

rechtlicher Hinsicht verändern, um es sodann an einen Eigennutzer weiterzugeben, bereitet eine bebauungsplanmäßige Nutzung des Grundstücks vor (vgl. hierzu außer Brügelmann-Förster, Bundesbaugesetz, § 85 Anm. 2 d, Schütz-Frohberg, Bundesbaugesetz 2. Aufl., § 85 Anm. 9; Neuffer, Das neue Baurecht, Zu Abs. 1 § 85 BBauG).

Das Nächstliegende ist, daß ein Grundstück für den enteignet wird, der es selbst bebauungsplanmäßig nutzen will. Außerdem ist nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG eine Enteignung, um insbesondere eine bauliche Nutzung vorzubereiten zulässig - eine Enteignung, die bereits im Baulandbeschaffungsgesetz § 6 Abs. 3 vorgesehen war und namentlich ermöglichen soll, einen Grundbesitz erforderlichenfalls von Aufbauten und Aufwuchs frei zu machen und seine Erschließung durchzuführen -. Der nicht für Verkehrs-, Versorgungs- und bestimmte andere Flächen (vgl. § 89 BBauG) benötigte - baulandreif gemachte - Teil der enteigneten Fläche ist dann von der Gemeinde an zur bebauungsplanmäßigen Nutzung Willige zu veräußern.

An die Unterscheidung zwischen einer Enteignung zur Nutzung und einer solchen zur Vorbereitung der Nutzung knüpft das Bundesbaugesetz bedeutsame Folgen. Die Enteignung zur Vorbereitung einer baulichen Nutzung darf nach § 87 Abs. 3 nur zugunsten der Gemeinde erfolgen, die ihrerseits wieder nach näherer Bestimmung des § 89 Abs. 1 einer Veräußerungspflicht unterworfen wird; diese letztere Regelung soll, wor-

auf das angefochtene Urteil zutreffend hinweist, verhindern, daß eine mißbräuchliche Ausnutzung der Enteignung zur Vorbereitung der baulichen Nutzung stattfindet, namentlich soll für den Fall der Erschließungsenteignung eine Hortung von Grundbesitz zu spekulativen Zwecken hintangehalten werden. Das alles würde gefährdet, würde man es mit der Revision für unerheblich erklären, ob der durch die Enteignung Begünstigte, hier die Revisionsführerin, die planmäßige Nutzung selbst verwirklicht oder die Grundstücke der Nutzung für die Gemeinde zuführt.

Nach dem allen hat das Berufungsgericht mit Recht angenommen, daß die Enteignung der Flächen [REDACTED] und [REDACTED] zur Nutzung nicht zugunsten der Revisionsführerin hätte ausgesprochen werden dürfen. Ob etwa der Erschließungsbescheid von 5. Juli/6. September 1966 als Teil eines zwischen der Revisionsführerin und der Stadt Hamburg zustande gekommenen Vertragswerks gesehen werden kann, braucht nicht entschieden zu werden. Selbst wenn dies möglich wäre, hätte dies die Revisionsführerin nicht etwa im Hinblick auf § 123 Abs. 3 BBauG zur Stellung eines Enteignungsantrags zu ihren eigenen Gunsten befugen können. Dies führt das Berufungsgericht mit Recht aus, wird auch von der Revision nicht mit einer näheren Begründung angezweifelt.

2. Eine Enteignung zur Vorbereitung der Nutzung konnte im vorliegenden Fall nur zugunsten der Stadt Hamburg verfügt werden.

Das Berufungsgericht hat in diesem Zusammenhang erwogen, nach § 87 Abs. 3 BBauG müsse die Enteignung eines Grundstücks zur Vorbereitung der Nutzung dem Wortlaut nach nur dann ausschließlich zugunsten der Gemeinde erfolgen, wenn es um die Vorbereitung einer baulichen Nutzung gehe. Es erklärt es jedoch für unerheblich, ob das zu enteignende Grundstück selbst für eine bauliche Nutzung vorbereitet werden soll; vielmehr greife die Beschränkung auf eine Enteignung zugunsten der Gemeinde immer dann ein, wenn sie dazu diene, die bauliche Nutzung dieses oder eines anderen Grundstücks vorzubereiten. Hierzu führt das angefochtene Urteil im einzelnen aus:

Die in § 87 Abs. 3 BBauG angeordnete Beschränkung steht in unlösbarem Zusammenhang mit § 89 BBauG. Wie § 89 Abs. 1 BBauG zeigt, ist bei der Enteignung zur Vorbereitung der baulichen Nutzung (§ 87 Abs. 3 - 1. Alternative - BBauG) in erster Linie an den Fall gedacht, daß ein noch unerschlossenes Gebiet baureif gemacht werden soll, indem die nötigen Erschließungsanlagen aufgrund und nach Maßgabe des - mit Rücksicht auf § 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG in diesen Fällen notwendigerweise vorliegenden - Bebauungsplanes hergestellt werden (§ 125 BBauG), damit die dem Plan entsprechenden baulichen Anlagen bei ihrer Fertigstellung angeschlossen werden können (§ 123 Abs. 2 BBauG). Demgemäß wird in § 89 Abs. 1 BBauG bestimmt: "Sind Grundstücke nach § 87 Abs. 3 zur Vorbereitung der baulichen Nutzung zugunsten der Gemeinde enteignet worden, so ist die Gemeinde verpflichtet, die Grundstücke, soweit sie nicht als Baugrundstücke für den Gemeindebedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen benötigt werden," innerhalb bestimmter Frist ohne Gewinn an Nut-

zungswillige zu veräußern und hierbei zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. Diese Regelung setzt voraus, daß auch solche Grundstücke, die im Bebauungsplan als "Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen" ausgewiesen sind, Gegenstand einer Enteignung nach § 87 Abs. 3 - 1. Alternative - BBauG sein können, obwohl diese Grundstücke selbst nicht für eine "bauliche" Nutzung vorbereitet werden können. Die Anwendung des § 87 Abs. 3 BBauG kann aber nicht davon abhängen, ob zur Vorbereitung der baulichen Nutzung eine Gesamtfläche enteignet werden muß oder ob sich die Enteignung nur auf die erforderlichen "Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen" erstreckt, etwa weil die eigentlichen Baugrundstücke freihändig erworben werden konnten (§§ 87 Abs. 2 Nr. 2, 88 BBauG). Daß es sich auch in diesen Fällen um eine Enteignung zur Vorbereitung der baulichen Nutzung handelt, die nach § 87 Abs. 3 BBauG nur zugunsten der Gemeinde erfolgen darf, entspricht auch dem Sinn der Vorschrift. Zusammen mit der in § 89 Abs. 1 BBauG getroffenen Regelung soll § 87 Abs. 3 BBauG eine mißbräuchliche Ausnutzung der Enteignungsvorschriften verhindern, indem namentlich für den Fall der Erschließungsenteignung eine Hortung von Grundbesitz zu Zwecken der Spekulation ausgeschlossen wird.....

Zusätzlich verweist das Berufungsgericht auf die Entstehungsgeschichte (Regierungsentwurf § 96 Abs. 1 Nr. 1 b; § 98 - BT Drucks. III 336 -; Ausschlußberatungen § 97 Abs. 3 - BT Drucks. III 1794.) von § 87 Abs. 3 BBauG.

Diese Begründung wirkt überzeugend und ist zu billigen. Auch die Revision hat ihr nichts Durchschlagendes entgegenzusetzen.

Mithin konnte die Enteignungsbehörde im vorliegenden Fall nicht unter dem Gesichtspunkt der Vorbe-

reitung zur Nutzung die Flächen [REDACTED] und [REDACTED] zugunsten der Revisionsführerin enteignen.

3. Den von der Revisionsführerin im Berufungsrechtszug gestellten Hilfsantrag, die Flächen [REDACTED] und [REDACTED] zugunsten der Stadt Ha[REDACTED] zu enteignen, hat das Berufungsgericht entsprechend dem Antrag der Antragstellerin nicht zugelassen und dies damit begründet: Angesichts der für die Beteiligten bestehenden vergleichbaren Interessenlage müßten für die Behandlung eines Hilfsantrags die Bestimmungen über eine Widerklage und damit die Vorschrift des § 529 Abs. 4 ZPO herangezogen werden; die Verfolgung des Hilfsantrages sei aber im Sinne dieser Vorschrift nicht sachdienlich; die Antragstellerin habe bisher bei der Enteignungsbehörde nicht die Ausdehnung der Enteignung auf das Restgrundstück (vgl. § 92 BBauG) verlangt, weil sie hierzu, solange die Enteignung der Teilflächen [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] zugunsten der Revisionsführerin betrieben worden sei, keinen Anlaß gesehen haben möge; die Sachlage ändere sich aber bei einer Enteignung zugunsten der Stadt Ha[REDACTED]; denn das Restgrundstück sei im Bebauungsplan zur Erweiterung einer Schule bzw. für ein Kindertagesheim, vorgesehen und das lege einem Antrag nach § 92 Abs. 3 d.Ges. um so näher, als die Antragstellerin inzwischen ein Ersatzgrundstück erworben habe; ein Antrag nach § 92 Abs. 3 müsse aber mit Rücksicht auf § 92 Abs. 5 d.Ges. bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung vor der Enteignungsbehörde geltend gemacht werden; diese Möglichkeit müsse die Antragstellerin eröffnet bekommen, wo-

mit eine Zulassung des Hilfsantrags im vorliegenden Fall ausscheide.

Wenn die Revision meint, der Hilfsantrag sei seinem Inhalt nach ein teilweises Anerkenntnis des Klaganspruchs, so trifft das nicht das Entscheidende. Es geht, wenn die Enteignung nicht zugunsten der Revisionsführerin, sondern der Stadt Ha[REDACTED] angeordnet werden soll, um eine Änderung des Enteignungsantrags. Ob eine solche überhaupt in dem durch einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung ausgelösten Verfahren vor den Baulandgerichten vorgenommen werden kann, erscheint von vornherein fraglich. Doch mag dies letztlich offenbleiben. Im vorliegenden Falle ist die Änderung mit Rücksicht darauf nicht mehr statthaft, daß sie bereits hinsichtlich der Frage des Übernahmeverlangens neue wesentliche Tatsachen ins Spiel bringt und damit ihre Einführung im Berufungsrechtszug gegen den Widerspruch der Eigentümer nicht mehr zugelassen werden kann. Die entsprechenden Beschränkungen für die Antragstellung ergeben sich über § 161 BBauG aus der Bestimmung des § 529 Abs. 4 ZPO, über die sich das Berufungsgericht ausgelassen hat, sowie aus § 264 ZPO. Das bedeutet, daß der Hilfsantrag nicht zulässig und bei der sachlichen Entscheidung nicht zu beachten ist.

4. Die Revision erweist sich, da auch im übrigen ein vom Revisionsgericht zu beachtender Mangel des angefochtenen Urteils weder von der Revision aufgezeigt wird noch zu ersehen ist, als unbegründet. Sie ist damit durch Endurteil auf Kosten der Revisionsführerin (§ 167 Abs. 2, § 161 Abs. 1 BBauG, § 97 ZPO) zurückzuweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Bundesrichter Gähtgens
ist erkrankt und an der
Leistung der Unterschrift
verhindert.

Dr. Pagendarm