

117

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 153/72

URTEIL

in der Baulandsache

Verkündet am
20. März 1975
Schorm,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. März 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Kreft sowie die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Peetz und Lohmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Eigentümers wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Bamberg vom 22. September 1972 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 nimmt auf Grund des verbindlichen Bebauungsplans vom 6. Dezember 1968 eine Teilfläche von 80 m² aus dem bebauten Grundstück Bahnhofstraße 35 in Coburg für die Verbreiterung dieser Straße im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Bahnhofvorplatzes in Anspruch.

Die Stadt beantragte nach dem Scheitern der Verhandlungen mit dem Eigentümer über eine freiwillige

- 3 -

Übertragung der beanspruchten Fläche die Einleitung des Enteignungsverfahrens, in dessen Verlauf am 10. November 1970 eine Teileinigung zustande kam. Der Eigentümer und die Stadt einigten sich darüber, daß das Eigentum an der noch zu vermessenden Teilfläche mit dem Zeitpunkt, den die Enteignungsbehörde in der Ausführungsanordnung bestimmt, auf die Stadt übergehen soll, der Eigentümer übertrug den Besitz an der Teilfläche mit Wirkung vom 16. November 1970 auf die Stadt, und die Stadt verpflichtete sich, dem Eigentümer in Anrechnung auf die festzusetzende Enteignungsentschädigung 8 000 DM zu zahlen.

Der Eigentümer forderte im Enteignungsverfahren eine Entschädigung von 300 bis 500 DM je m².

Der Gutachterausschuß bei der beteiligten Stadt hielt in dem von ihm erstatteten Gutachten einen Verkehrswert von 100 DM je m² zum 27. Oktober 1970 (Bewertungsstichtag) für angemessen. Der von der Enteignungsbehörde hinzugezogene Sachverständige für Grundstücksschätzung, Dipl.-Ing. H. [REDACTED], bewertete die Vorgartenfläche wie die sonstigen Flächen des Grundstücks mit etwa 200 DM je m².

Die Enteignungsbehörde stellte in dem Enteignungsbeschluß vom 4. August 1971 die Teileinigung über den Eigentumsübergang fest und verpflichtete die beteiligte Stadt, an den Eigentümer eine Entschädigung von 150 DM je m² (insgesamt 12 000 DM) zu zahlen.



Der Eigentümer hat mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung begehrt, eine Enteignungsentschädigung von 400 DM je m² festzusetzen, und vorgetragen, das gesamte Grundstück mit Einschluß des Vorgartens habe einen Bodenwert von 400 DM je m².

Das Landgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

Der Eigentümer hat Berufung eingelegt, im Laufe des Berufungsverfahrens seinen Antrag erweitert und beantragt, die festgesetzte Enteignungsentschädigung von 12 000 DM um 29 600 DM zu erhöhen.

Er hat hierzu vorgetragen:

Die beteiligte Stadt habe die Zahlung der festgesetzten Enteignungsentschädigung von 12 000 DM verzögert; sie habe zwar 8 000 DM am 12. November 1970 gezahlt, den Rest aber erst am 15. September 1972. Die Grundstückspreise hätten sich in der beteiligten Stadt zwischenzeitlich sprunghaft erhöht, so daß der Bodenwert seines Grundstücks und der entzogenen Vorgartenfläche jetzt 520 DM je m² betrage.

Die Berufung des Eigentümers ist erfolglos geblieben.

Der Eigentümer verfolgt mit der Revision seinen zuletzt gestellten Antrag weiter. Die beteiligte Stadt beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Das Berufungsgericht hat die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung von 12 000 DM (150 DM je m²) für die in Anspruch genommene Teilfläche aus dem Vorgarten des Anwesens B. [REDACTED] Straße 35 in C. [REDACTED] „in keinem Fall“ als zu niedrig angesehen. Es ist davon ausgegangen, daß die Entschädigung nach dem Verkehrswert des zu enteignenden Grundstücksteils am 10. November 1970 (Zeitpunkt der Teileinigung zwischen dem Eigentümer und der Stadt über den Eigentumsübergang) zu bemessen sei, und hat ausgeführt: Vorgärten würden im privaten Grundstücksverkehr nicht als selbständige Kaufobjekte, sondern als Bestandteile des zugehörigen Baugrundes gehandelt; ein eigener Verkehrswert komme ihnen daher nicht zu. Die richtige Bewertungsmethode könne nur darin bestehen, den Unterschied zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks mit der entzogenen Vorgartenfläche und dem Verkehrswert des (nach der Teilenteignung verbleibenden Rest-)Grundstücks ohne diese Fläche festzustellen. Der Vorgarten des Anwesens sei weder vor noch nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaubar gewesen. Durch die Entziehung eines Vorgartenstreifens von 80 m² werde das

Grundstück in seiner Nutzungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt, so daß jedenfalls der Ertragswert gleichbleibe und der Gesamtwert des Grundstücks nicht meßbar gemindert werde. Die in Anspruch genommene Teilfläche aus dem Vorgarten könne daher nicht mit dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis für das Gesamtgrundstück bewertet werden.

II.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Die Revision rügt mit Erfolg, daß das Berufungsgericht wesentliches Vorbringen des Eigentümers über die Bewertung der entzogenen Vorgartenfläche und über den Bewertungsstichtag nicht berücksichtigt hat.

1. Die angemessene Entschädigung für eine Enteignung - also auch für die Enteignung einer Grundstücksteilfläche - muß unter Berücksichtigung der Art und des Ausmaßes der Einbuße so bemessen werden, daß der Betroffene einen dieser Einbuße entsprechenden Wertausgleich erhält. Hierbei ist der Tatrichter in der Auswahl der Bewertungsmethoden grundsätzlich frei. Die vom Tatrichter gewählte Bewertungsmethode muß jedoch geeignet sein, mit ihrer Hilfe den vollen Gegenwert für den dem Eigentümer genommenen Gegenstand zu erfassen; eine Bewertungsmethode, die das Wertbild verzerrt, hat daher auszuschneiden (vgl. das Senatsurteil in WM 1973, 819 = NJW 1973, 287).

Nach der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats lassen sich bei der Teilenteignung eines Grundstücks die Nachteile, die der Eigentümer durch den Verlust einer Teilfläche erleidet, im Regelfall nach dem Unterschiedsbetrag bemessen, um den der Wert des Restgrundstücks nach der Teilenteignung hinter dem Wert des Gesamtgrundstücks vor der Enteignung zurückbleibt (vgl. die Senatsurteile in WM 1958, 78; 1964, 698, 701/2).

Das Berufungsgericht hat eine Anwendung der im Regelfall, jedoch nicht schlechthin geeigneten Differenzmethode bei seiner Bemessung der Enteignungsentschädigung für richtig gehalten. Es hat jedoch die von ihm gewählte Bewertungsmethode oder die von ihm gewählte Kombination von Bewertungsmethoden für die Feststellung des Wertausgleichs nicht rechtsfehlerfrei gehandhabt. Mitentscheidend hat es darauf abgestellt, daß der Ertragswert für das Anwesen auch nach der Entziehung einer Vorgartenteilfläche nicht sinke, und hieraus den Schluß gezogen, daß schon der vom Gutachterausschuß als angemessen bezeichnete Quadratmeterpreis für die entzogene Fläche (100 DM je m²) nicht zu niedrig bemessen sei.

Bei der Anwendung der Differenzmethode kann eine Gegenüberstellung der Ertragswerte nicht zu einer richtigen Bemessung des Wertausgleichs für eine unbebaubare Teilfläche eines Vorgartens, eines kleinen Teils des Gesamtgrundstücks, führen, wenn diese Fläche den Ertragswert des Grundstücks nicht oder nur sehr gering beeinflußt (vgl. die erwähnten Senatsurteile in WM 1958, 78; 1964, 698, 701/2; 1973, 819). Vielmehr sind bei der

111

Anwendung der Differenzmethode zweckmäßigerweise die Verkaufswerte des Gesamtgrundstücks vor der Teilenteignung und des danach verbleibenden Restgrundstücks gegenüberzustellen. Das Berufungsgericht hat die Gegenüberstellung dieser Werte unterlassen. Es bedarf daher der tatrichterlichen Feststellung, wie hoch der gewöhnliche Geschäftsverkehr in C [REDACTED] das Interesse an dem Miterwerb einer Vorgartenfläche veranschlagt, und zwar bei einem Grundstück, das nach Lage, Größe und Beschaffenheit dem Anwesen des Eigentümers entspricht (vgl. die Senatsurteile in WM 1958, 78, 79; 1973, 819).

2. Nach den Ausführungen des Berufungsgerichts hat der Gutachterausschuß festgestellt, daß die Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück durch die Abtretung der in Anspruch genommenen Vorgartenfläche nicht beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang hat das Berufungsgericht weiter ausgeführt, daß durch die Abtretung die Höhe der Raummieten nicht gemindert würde, daß die abzutretende Teilfläche eine bessere Ausnutzung der Räume im Hause nicht ermöglicht habe und daß die Möglichkeit erhalten bleibe, Geräte und Materialien für Bauarbeiten zu lagern und ein Gerüst aufzustellen, weil nur ein Teil des Vorgartens beansprucht werde; die Unkosten für die Pflege des Vorgartens würden sich dagegen verringern. Aus diesen Erwägungen hat das Berufungsgericht den Schluß gezogen, daß die in Anspruch genommene Vorgartenteilfläche nicht "so hoch" bewertet werden könne "wie die übrigen Grundstücksflächen".

Diese Erwägungen und die daraus gezogene Schlußfolgerung sind nicht geeignet, die Entscheidung des Berufungsgerichts zu tragen.

Bei dem Anwesen des Eigentümers handelt es sich um die Hälfte eines mehrgeschossigen Doppelhauses. Das Grundstück hat mit der abzutretenden Grundstücks-
teilfläche eine Größe von 789 m². Das Berufungsgericht hat sich die Feststellungen des Landgerichts bei der Einnahme des gerichtlichen Augenscheins zu eigen gemacht. Das Haus, durch Anbauten verändert, zeigt danach nicht mehr das Bild eines reinen Wohnhauses, sondern "eher" das eines Gebäudes, das neben Büros und Praxisräumen auch Platz "für kleinere Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe oder Auslieferungslager usw." bieten könnte. Der zu enteignenden Fläche vor dem Haus könnte damit, wie die Revision mit Recht rügt, eine gesteigerte wirtschaftliche Bedeutung für das Gesamtgrundstück zukommen. Die Vorfläche vor dem Haus hätte bei einer Nutzung des Anwesens für gewerbliche Zwecke oder auch schon bei ihrer gegenwärtigen Nutzung für eine Anwaltspraxis möglicherweise zum Teil befestigt und für Autoabstellplätze hergerichtet werden können, ohne daß der Eigentümer auf den gesamten Vorgarten hätte verzichten müssen. Diesen Gesichtspunkt hat das Berufungsgericht zu Unrecht nicht erwogen.

Für den Regelfall kann zwar davon ausgegangen werden, daß vor der Baufluchtlinie liegende unbebaubare Vorgartenflächen weniger wertvoll sind als das übrige, baulich nutzbare Grundstück. Der Bodenwert solcher Vorgartenteile wird im allgemeinen unter dem Durchschnitts-

wert des Gesamtgrundstücks einschließlich der bebaubaren Fläche liegen (vgl. das Senatsurteil in WM 1958, 78, 79; Fuhlendorf, Die Bewertung von Straßenverbreiterungsflächen bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung, NJW 1966, 581; Ganschezian-Finck, Enteignungsentschädigung für Vorgärten, NJW 1966, 1396). Es ist jedoch abweichend von diesem Regelfall auch möglich, daß der gewöhnliche Geschäftsverkehr in bestimmten Gebieten Grundstücke ohne Rücksicht auf die Zugehörigkeit eines unbebaubaren Vorgartengeländes mit einem einheitlichen Bodenpreis bewertet und daß dieser Preis vom Verhältnis des bebaubaren zum unbebaubaren Teil des Grundstücks unabhängig ist (vgl. das Senatsurteil in WM 1973, 819).

Die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts reichen nicht aus, mit völliger Sicherheit auszuschließen, daß das Grundstück des Eigentümers ohne die Vorgartenteilfläche von 80 m² nicht mehr als 12 000 DM weniger wert ist als das Grundstück mit dieser Fläche. Sie lassen es nicht zu, die Höhe des Unterschiedsbetrags zum entscheidungserheblichen Zeitpunkt zu bestimmen und über die Höhe des dem Eigentümer gebührenden Wertausgleichs abschließend zu entscheiden.

3. Die Revision rügt mit Erfolg, daß das Berufungsgericht als Stichtag für die Preisverhältnisse den 10. November 1970 (den Tag der Teileinigung über den Eigentumsübergang) zugrunde gelegt und dabei das Vorbringen des Eigentümers über die verzögerte Zahlung der festgesetzten Enteignungsentschädigung außer acht gelassen hat.

Der Eigentümer hat in dem von der Revision angeführten Schriftsatz vom 21. September 1972 behauptet, daß die beteiligte Stadt von dem festgesetzten Entschädigungsbetrag am 12. November 1970 einen Teilbetrag von 8 000 DM, am 15. September 1972 den Restbetrag (mit Zinsen) gezahlt habe und daß die Grundstückspreise in diesem Zeitraum erheblich gestiegen seien.

Zwar sind für die Bemessung der Enteignungsent-schädigung die Grundstückspreise in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BBauG). Diesem Zeitpunkt steht die beurkundete Einigung über den Eigentumsübergang gleich, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat. Der Bewertungsstichtag kann sich jedoch in Zeiten schwankender Preise verschieben. Eine Verschiebung des maßgeblichen Zeitpunkts für die Währungs- und sonstigen Preisverhältnisse setzt außer einer Änderung dieser Verhältnisse voraus, daß sich der Zeitpunkt, in dem der Entschädigungsberechtigte die Verfügungsmöglichkeit über die objektiv richtige Entschädigungssumme erhält, gegenüber dem regelmäßig maßgebenden Zeitpunkt für die Bestimmung der Entschädigung nicht unerheblich verzögert hat oder noch verzögert, und daß die Ursache dieser Verzögerung in dem Verantwortungsbereich des Beteiligten liegt, zu dessen Lasten der Bewertungsstichtag verschoben werden soll. Unter diesen Voraussetzungen gewährleistet eine Verschiebung des Bewertungsstichtages dem von einer Enteignung Betroffenen, daß er einen vollen Ausgleich für den ihm entzogenen Wert erhält, wenn sich die Zahlung

der Enteignungsentschädigung aus Gründen verzögert, für die er keine Verantwortung trägt. Der Enteignungsbegünstigte muß dafür sorgen, daß der von der Entscheidung Betroffene den geschuldeten Ausgleich richtig und rechtzeitig erhält. Denn der Enteignungsbegünstigte hat den Anstoß zum Eingriff in das Eigentumsrecht des Betroffenen gegeben.

Der Eigentümer hat mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung nur eine Erhöhung der von der Regierung festgesetzten Enteignungsentschädigung begehrt, sich dagegen nicht gegen die Zulässigkeit der Enteignung gewandt. Er hat die Wirksamkeit der Teileinigung über die Eigentumsübertragung und den Besitzübergang nie in Zweifel gezogen. Die beteiligte Stadt hatte daher keinen berechtigten Grund, die festgesetzte über 8 000 DM hinausgehende Mehrentschädigung zurückzuhalten. Im Hinblick auf die 8 000 DM übersteigende Entschädigung muß sie sich wegen ihrer Verantwortung für die richtige wertentsprechende Zahlung eine spätere Änderung der Preisverhältnisse entgegenhalten lassen. Preissteigerungen, die nach der bindenden Teileinigung über den Eigentumsübergang eingetreten sind, müssen daher verhältnismäßig - entsprechend dem Anteil der 8 000 DM übersteigenden Entschädigung an der am 10. November 1970 angemessenen Gesamtentschädigung - berücksichtigt werden.

Das Berufungsgericht hat für eine abschließende Entscheidung ausreichende Feststellungen über die Entwicklung der Preisverhältnisse nicht getroffen. Es bedarf daher auch zu diesem Punkt noch weiterer Sachaufklärung.

Kreft

Dr. Krohn

Richter Dr. Tidow
ist beurlaubt und
an der Beifügung
seiner Unterschrift
verhindert

Kreft

Peetz

Lohmann