

13

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

GG Art. 14 Bb, Ce, Ea; WRV Art. 153 Abs. 2

VO, die Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt
München betreffend v. 29. Juli 1895 (BayGVBl 333)

Wird durch die Festsetzung von Baulinien nach Münchener Baurecht die Teilfläche eines unbebauten Grundstücks von Bauland zu Straßenland herabgestuft, so liegt darin eine Teilenteignung. War diese Teilenteignung nach dem damals geltenden Recht entschädigungslos zulässig (vgl. Zweite NotVO v. 5. Juni 1931 - RGBI I 279, 306), so ist für die Ermittlung einer Entschädigung für die unter der Herrschaft des Grundgesetzes vorgenommene Vollenteignung (Entziehung des Grundeigentums) von der Grundstücksqualität Straßenland auszugehen.

BGH, Urt. v. 8. Dezember 1977 - III ZR 163/75 - OLG München

LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 163/75

URTEIL

Verkündet am
8. Dezember 1977
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung einer Teilfläche aus dem Grund-
stück Gemarkung D [REDACTED] Flurstück Nr. 544/4, M [REDACTED],
[REDACTED] Straße,

Beteiligte:

1. Lore A [REDACTED],
Ma [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED] [REDACTED].
2. Dr. Imme M a [REDACTED],
Newton Park Avenue, Du [REDACTED] (Irland),

Eigentümerinnen, Antragstellerinnen
im gerichtlichen Verfahren und
Revisionsführerinnen,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

3. Landeshauptstadt M [REDACTED],
vertreten durch den Oberbürgermeister,

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

4. Regierung von Oberbayern,
Max [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED] [REDACTED].

Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Dezember 1977 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Lohmann, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Die Revision der Eigentümerinnen gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts München vom 16. Oktober 1975 wird zurückgewiesen, jedoch entfällt der Ausspruch der samtvverbindlichen Haftung für die Kosten.

Die Eigentümerinnen tragen die Kosten des Revisionsrechtszuges.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beteiligten zu 1) und 2) sind Eigentümerinnen des Grundstücks Flurstück Nr. 544/4 der Gemarkung Daglfing. Von diesem Grundstück beanspruchte die Beteiligte zu 3), die Landeshauptstadt München, eine Teilfläche von 1.771 qm zum Ausbau der Engelschalkinger Straße. Die Enteignungsbehörde beschloß am 5. Februar 1974 die Enteignung der Teilfläche zugunsten der Stadt und setzte die Entschädigung auf 18 DM je qm fest. Die Eigentümerinnen halten diese Entschädigung für zu niedrig.

Das Flurstück Nr. 544/4 war 6.758 qm groß und wurde als Ackerland genutzt. Es wies an der E [REDACTED] Straße eine Frontlänge von etwa 100 m auf und hatte



eine Tiefe bis zu 95 m. Für den Ausbau der Engelschalkinger Straße auf 15 m Breite und für die Bebauung des Grundstücks wurden durch bezirksamtlichen Beschluß vom 14. Februar 1902 genehmigte Baulinien festgesetzt; hinter der Straßenbegrenzungslinie verlief im Abstand von 5 m eine "rote Baulinie", wodurch im Falle der Bebauung des Grundstücks ein 5 m breiter Vorgarten entstehen sollte. Am 1. Januar 1930 wurde die Gemeinde Daglfing in die Stadt München eingegliedert. Im August 1931 hob die Stadt die 1902 genehmigten Baulinien auf und setzte sie durch den Bebauungsplan 3708^{C6} - genehmigt durch Ministerialentschließung vom 27. August 1931 - neu fest. Bei der Festsetzung der (grünen) Straßenbegrenzungslinie wurde eine Verbreiterung der Engelschalkinger Straße auf 36 m berücksichtigt und 5 m hinter dieser (neuen) Straßenbegrenzungslinie die rote Baulinie festgesetzt. Am 12. November 1936 wurde für das Grundstück eine Bebauung nach der Staffel 4 der Münchener Bauordnung festgelegt.

Eigentümerin des Grundstücks war seit 1901 Frau Maria N[REDACTED]. Sie verstarb 1967 und wurde von ihrer Tochter, der Beteiligten zu 1), beerbt. Diese Beteiligte räumte im April 1970 ihrer Tochter, der Beteiligten zu 2), im Wege der vorweggenommenen Erbfolge Miteigentum an dem Grundstück ein.

Die Bemühungen der Stadt, die nach dem Bebauungsplan 3708^{C6} zum Ausbau der E[REDACTED] Straße benötigte Teilfläche freihändig zu erwerben, scheiterten. Die Eigentümerinnen nahmen ein Angebot der Stadt, eine Entschädigung von 160 DM je qm nebst Nebenkosten zu zahlen, nicht an. Daraufhin beantragte die Stadt im Februar 1972 die Enteignung. Dieses Verfahren, in dem die Stadt nur noch zu einer Entschädigung von 15 DM je qm bereit war, endete mit dem eingangs erwähnten Beschluß vom 5. Februar 1974.

Die Eigentümerinnen haben den Beschluß der Enteignungsbehörde, soweit er die Entschädigung betrifft, mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten und zur Begründung ausgeführt: Die enteignete Teilfläche sei nicht - wie die Enteignungsbehörde angenommen habe - als Ackerland, sondern als Bauland zu bewerten; die im Jahr 1931 erfolgte neue Festsetzung der Bau- linien müsse als Vorwirkung der 1974 angeordneten Enteignung der Teilfläche außer Betracht bleiben.

Die Eigentümerinnen haben beantragt, den Enteignungsbeschluß dahin zu ändern, daß die Stadt eine in das Ermessen des Gerichts gestellte Entschädigung zu zahlen hat, die den Betrag von 18 DM je qm übersteigt.

Das Landgericht hat die von der Stadt zu zahlende Entschädigung auf 152 DM je qm festgesetzt. Auf die Berufung der Stadt hat das Oberlandesgericht den Antrag der Eigentümerinnen auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

Mit der Revision erstreben die Eigentümerinnen eine Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Stadt bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die enteignete Teilfläche als Straßenland eingestuft und dazu ausgeführt: Bereits im August 1931 sei durch den Bebauungsplan 3708^c6 die Teilfläche von Bau- oder Vorgartenland zum Straßenland umklassifiziert worden. Durch die Festsetzung der (neuen) Straßenbegrenzungslinie sei der davor liegenden (also

der hier später entzogenen) Fläche die Bebaubarkeit genommen worden. Für diese Teilenteignung habe nach damals geltendem Recht eine Entschädigung nicht geleistet werden müssen. Dabei sei es auch nach dem Inkrafttreten des Grundgesetzes geblieben. Deshalb dürfe bei der Ermittlung der Entschädigung für die 1974 zur Verbreiterung der Englschalkinger Straße herangezogene Teilfläche nur von der Qualitätsstufe ausgegangen werden, die die Fläche nach der Umklassifizierung im Jahre 1931 aufgewiesen habe. Dem entspreche der Beschluß der Enteignungsbehörde.

Dagegen wendet sich die Revision. Sie macht geltend, die durch die anderweitige Baulinienfestsetzung im August 1931 bewirkte Umklassifizierung der Teilfläche dürfe nicht als selbständige Teilenteignung gewertet werden. Sie stelle sich vielmehr als "Vorwirkung" der mit Sicherheit zu erwartenden und 1974 auch eingetretenen Vollenteignung der zum Straßenausbau benötigten Teilfläche dar. Es handele sich um einen einheitlichen Enteignungsvorgang, der es erfordere, daß die Qualitätsstufe nach den Verhältnissen bestimmt werde, die vor der Umklassifizierung im Jahre 1931 bestanden hätten. Damals aber habe es sich um Bauland gehandelt.

Die Revision muß erfolglos bleiben.

II.

Grundlage der Enteignung ist der am 27. August 1931 genehmigte Bebauungsplan Nr. 3708^c6, der seit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) als Bebauungsplan im Sinne dieses Gesetzes fortgilt (§ 173 Abs. 3 BBauG; vgl. Entschl. d. BayStMdI vom 9. Juni 1961 - MABl. S. 402). Nach § 93

Abs. 4 Satz 1 BBauG ist für die Entschädigung der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Dieser Zeitpunkt kann sich ausnahmsweise verschieben: Einmal ist nach § 93 Abs. 4 Satz 2 BBauG in Fällen einer vorherigen Besitzeinweisung der Zeitpunkt des Besitzübergangs maßgebend, weil damit die Übertragung des Objektes bereits unmittelbar vorgenommen wird. Zum anderen hat die Rechtsprechung eine Ausnahme gemacht für die Fälle einer sog. "Vorwirkung". Bei einem über einen längeren Zeitraum sich hinziehenden Enteignungsverfahren tritt an die Stelle des Enteignungsbeschlusses oder der Besitzeinweisung diejenige Maßnahme, von der ab eine weitere Entwicklung des Objektes, insbesondere der Qualität des Grundstücks verhindert, also das Grundstück endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird (Senatsurteile BGHZ 39, 198, 201; WM 1969, 568 f.; VersR 1972, 164).

1. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, durch die anderweitige Festsetzung der (grünen) Straßenbegrenzungslinie in dem Bebauungsplan vom August 1931 habe die Stadt erreicht, daß der zwischen dieser Linie und der Engelschalkinger Straße gelegene Grundstücksteil von einer Bebauung habe freigehalten werden müssen. Für diesen Teil des Grundstücks (also für die später enteignete Fläche) habe sich die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie als ein dauerndes Bauverbot ausgewirkt; er sei zum Straßenland herabgestuft worden. Daran habe sich bis zur Enteignung im Jahre 1974 nichts geändert. Diese Auffassung stützt sich auf eine Auslegung der Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895 (BayGVBl. 333). Sie ist für den erkennenden

Senat bindend, weil die Münchener Bauordnung als Baurechtsverordnung auf die Stadt München beschränkt ist (§ 549 ZPO; Senatsurteil vom 30. September 1963 - III ZR 59/61 insoweit nicht abgedruckt in NJW 1964, 202; BayVerfGH in VGHE nF 9, 174). Mithin ist davon auszugehen, daß seit August 1931 die hier in Rede stehende Teilfläche die Qualitätsstufe Straßenland aufgewiesen hat und von einer konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen gewesen ist.

2. Die Ansicht des Berufungsgerichts, die Teilfläche sei durch den Bebauungsplan vom August 1931 von Bau- bzw. Vorgartenland zu Straßenland umklassifiziert ("herabgezont") worden, setzt voraus, daß es sich bei der Teilfläche vor dem Wirksamwerden des Bebauungsplanes vom August 1931 um Bau- bzw. Vorgartenland gehandelt hat. Erst wenn das zu bejahen ist, bedarf die im Mittelpunkt des Streites stehende Frage, ob bei der Qualitätsbestimmung die Umklassifizierung zu berücksichtigen ist, der Erörterung.

Das Berufungsgericht ist ohne nähere Begründung davon ausgegangen, daß die Teilfläche vor dem Wirksamwerden des Bebauungsplanes von 1931 Bauland bzw. Vorgartenland gewesen ist. Es hat offenbar angenommen, daß das Flurstück gemäß der Baulinienfestsetzung von 1902 Bauland geworden sei. Die enteignungsrechtliche Frage nach der "Qualität" eines Grundstücks beantwortet sich indessen nicht allein nach dem formalen Gesichtspunkt der Festsetzung von Baulinien. Entscheidend ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungs-

weise objektiv anbietet (Senatsurteile in BGHZ 39, 198, 209 f.; LM Art. 14 (Ce) Grundb Nr. 24, 25 und 30; WM 1975, 697, 698). Die Frage, ob nach diesen Bewertungsmerkmalen das Grundstück vor dem Wirksamwerden des Bebauungsplanes von 1931 als Bauland einzustufen gewesen ist, läßt sich nicht ohne weiteres bejahen. Darauf braucht letztlich jedoch nicht näher eingegangen zu werden, weil die Beteiligten insoweit keine Bedenken erhoben haben. Es ist daher für das Revisionsverfahren davon auszugehen, daß die Teilfläche vor dem Wirksamwerden des Bebauungsplans von 1931 Bau- bzw. Vorgartenland gewesen ist.

3. Zutreffend hat das Berufungsgericht in der Baulinienänderung vom August 1931 eine Teilenteignung erblickt. Diese Änderung bewirkte ein dauerndes Bauverbot für die als Straßenland gekennzeichnete Teilfläche, denn sie mußte dauernd von einer Bebauung freigehalten werden; sie war mit einer "Dienstbarkeit der Unbebaubarkeit" zugunsten der Stadt München belastet worden. Das dauernde Bauverbot hat unmittelbar auf die Teilfläche eingewirkt und ihren Wert als Bauland sofort und für immer auf den Wert von Straßenland gemindert (vgl. RGZ 128, 18, 30 f.; Fergg, Die Zwangsabtretung in Bayern S. 19 ff.; Senatsurteil vom 28. November 1960 - III ZR 139/59 S. 23). Es kann daher nicht - wie die Revision meint - davon gesprochen werden, die Wirkungen der im August 1931 in Kraft getretenen Baulinienänderung seien erst beim Entzug der Teilfläche (also der Vollenteignung) im Februar 1974 "spürbar" geworden.

4. Für diese Teilenteignung ist ein Entschädigungsanspruch in gesetzlich zulässiger Weise ausgeschlossen worden.

Weder die Münchener Bauordnung noch das Gesetz vom 17. November 1837, betr. die Zwangsabtretung von Grundeigentum für öffentliche Zwecke (GBI 109) idF des Gesetzes vom 9. Mai 1918 (GVBl 289), hatten für den hier in Rede stehenden Fall eine Entschädigung vorgesehen. Ein Entschädigungsanspruch konnte daher nur aus Art. 153 Abs. 2 der Reichsverfassung vom 11. August 1919 (RGBI 1383) hergeleitet werden. Nach dieser Vorschrift durfte eine Enteignung nur gegen angemessene Entschädigung erfolgen, soweit nicht ein Reichsgesetz etwas anderes bestimmte. Hier wurde eine Entschädigung durch die Zweite Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 5. Juni 1931 Sechster Teil Kapitel III §§ 1 ff. (RGBI I 279/309 ff.) ausgeschlossen. Nach § 1 dieser am 7. Juni 1931 in Kraft getretenen Verordnung wurde für Enteignungen, die nach dem 13. August 1919 und vor dem 1. April 1933 auf dem Gebiete des Städtebaus, insbesondere der Planung, Fluchtlinien-(Baulinien-) Festsetzung und Grundstücksumlegung, gemäß landesrechtlichen, vor Inkrafttreten dieses Kapitels erlassenen Vorschriften vollzogen waren oder noch vollzogen wurden, eine Entschädigung nur nach den Vorschriften der §§ 2 bis 5 - deren Voraussetzungen hier nicht vorlagen - gewährt. Unberührt ließ die Verordnung landesrechtliche Entschädigungsvorschriften, die hier jedoch - wie dargelegt - nicht in Betracht kamen. Die Geltungsdauer dieser Verordnung ist mehrfach verlängert worden (RGBI I 1933, 109; 1935 I 455; 1937 I 442), zuletzt durch Gesetz vom 31. März 1939 unbefristet (RGBI I 649). Durch diese Regelung sind nicht nur auf Reichsrecht beruhende Entschädigungsansprüche für auf den genannten Gebieten vorgenommene Enteignungen - abgesehen von den Fällen der §§ 2 bis 5 - ausgeschlossen, sondern auch die eine Entschädigung versagenden Landesgesetze

10

als reichsrechtlich zugelassene Ausnahmen von Art. 153 Abs. 2 RV aufrechterhalten worden (vgl. RGZ 144, 325, 330).

Die in der Herabstufung von Bauland zu Straßenland liegende Teilenteignung ist mit dem Wirksamwerden der Baulinienänderung im August 1931 vollzogen worden. Sie wurde also von der genannten Verordnung erfaßt. Eine Entschädigung für die Teilenteignung war wirksam ausgeschlossen worden. Diese Folge der Verordnung war endgültig (RGZ 137, 183, 187).

5. Daran hat sich auch mit dem Inkrafttreten des Grundgesetzes nichts geändert. Es ist zwar umstritten, ob für Eigentumsbeschränkungen durch die öffentliche Hand, die vor dem Inkrafttreten des Grundgesetzes verfügt worden sind und die enteignenden Charakter besitzen, von diesem Zeitpunkt ab dann eine Entschädigung zu gewähren ist, wenn ihre Wirkung in die Geltungszeit des Grundgesetzes hinein andauert (vgl. die Nachweise in BGHZ 57, 178, 182 ff.). Indessen kommt eine Entschädigung immer nur dann in Betracht, wenn der Enteignungsvorgang vor dem Inkrafttreten des Grundgesetzes noch nicht abgeschlossen war und die Enteignung sich tatbestandlich noch bis in die Geltungszeit des Art. 14 GG fortsetzte. War jedoch der Enteignungstatbestand vor dieser Zeit abgeschlossen, so ist für eine Entschädigung kein Raum, selbst wenn die vorher bereits vollendete Rechtsbeeinträchtigung später noch nachteilige Wirkungen äußert (vgl. BVerfGE 2, 237, 248; BGH aaO S. 183; Kreft in Anm. zu Nr. 43 Art. 14 (Bb) GrundG; BVerwGE 3, 334, 337). Letzteres ist hier der Fall. Die Teilenteignung war - wie dargelegt - tatbestandlich schon 1931 abgeschlossen ("vollzogen"), und zwar entschädigungslos. In den Schutzbereich des Art. 14 GG ist die Teilfläche daher nur mit der Qualitätsstufe "Straßenland" gelangt.

6. Die Revision ist der Ansicht, die in der Herabzonung der Teilfläche liegende Teilenteignung sei als "Vorwirkung" der späteren Vollenteignung der Fläche zu werten. Sie müsse deshalb bei der Bestimmung der Grundstücksqualität außer Betracht bleiben. Dem kann im Ergebnis nicht gefolgt werden.

a) Bei Grundstücken, die Gegenstand eines sich über einen längeren Zeitraum hinziehenden Enteignungsprozesses sind, ist allerdings bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung grundsätzlich von der Grundstücksqualität auszugehen, die die Grundstücke aufwiesen, als sie endgültig von jeder konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen wurden. Daß eine verbindliche Planung die Weiterentwicklung des betroffenen Grundstücks abgeschnitten hat, läßt sich zwar ohne weitere Feststellungen nur annehmen, wenn sie den enteignenden Eingriff mit Sicherheit erwarten ließ. Letzteres ergibt sich aber vielfach schon aus der Planung. So hat der Senat in bestimmten Ausweisungen von Grundstücken in Bebauungsplänen die Vorwirkung einer späteren Enteignung gesehen (Senatsurteile in NJW 1968, 892; WM 1967, 1014); ähnliches gilt für die Festsetzung von Fluchtlinien (Senatsurteil vom 15. Dezember 1966 - III ZR 226/65 S. 11).

b) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist zwar im vorliegenden Fall die durch die Herabzonung der Teilfläche bewirkte Teilenteignung als Vorwirkung der späteren Entziehung der Teilfläche zu werten, ohne daß es dazu weiterer Feststellungen bedarf. Auf Grund der verbindlichen Planung war die Enteignung der Teilfläche mit Sicherheit zu erwarten. Daß zwischen der Teilenteignung und der endgültigen Entziehung des Eigentums ein Zeitraum von über vierzig Jahren liegt, schließt

die Annahme einer Vorwirkung nicht aus (vgl. dazu Senatsurteile vom 17. Dezember 1964 - III ZR 96/63 = WM 1965, 128; vom 24. Februar 1969 - III ZR 57/68 und vom 6. Dezember 1973 - III ZR 143/71 = WM 1974, 136). Daraus vermag die Revision aber nichts für sich herzuleiten.

c) Bei der Entschädigung für eine Enteignung, die bereits vor dem Ausspruch der Vollenteignung auf Grund der zur Vorbereitung der förmlichen Enteignung vorangegangenen Maßnahmen "Vorwirkungen" gehabt hat, kann im Einzelfall eine Entschädigung für die bereits infolge der "Vorwirkungen" eingetretene Substanzminderung schon vor förmlicher Vollenteignung verlangt werden. Eine derartige Entschädigung ist auf die infolge der Vollenteignung zu gewährende Entschädigung anzurechnen (BGHZ 37, 269, 274). Ist sie vorher nicht geltend gemacht worden, so ist in einem solchen Fall die Entschädigung für die Vollenteignung nach der Qualität des Grundstücks zu bemessen, die ihm vor Wirksamwerden der "Vorwirkungen" zukam. Die Enteignungsentschädigung stellt, wie der Senat in seinem Urteil vom 17. Dezember 1964 (III ZR 96/63 = WM 1965, 128) ausgeführt hat, einen einheitlichen Anspruch dar, aus der Entschädigungen wegen der Vorwirkung nur dann herausgelöst werden können, wenn sie bereits vor der Vollentschädigung verlangt oder festgesetzt worden sind.

d) Diese Entschädigungsgrundsätze sind indessen nur anwendbar, wenn die mit der ("vorwirkenden") Teilenteignung verbundene Qualitätsminderung des betroffenen Grundstücks sich als Eingriff in eine Rechtsposition darstellt, die nur gegen Entschädigung entzogen werden kann. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Der Ausschluß der Entschädigung für das auferlegte Bauverbot war - wie dar-

gelegt - seinerzeit rechtlich statthaft. Die Folge war, daß die Teilfläche nur mit der Qualitätsstufe "Straßenland" in den Schutzbereich des Art. 14 GG gelangte. Diese Rechtslage verbietet es, bei der Ermittlung der Entschädigung für die Vollenteignung (den Entzug des Grundeigentums) von der Grundstücksqualität auszugehen, die vor der Herabstufung (also vor der Teilenteignung) bestand. Vielmehr muß die Qualität der Teilfläche nach der Herabstufung zugrunde gelegt werden. Nur für den Entzug dieser geminderten Qualität können die Eigentümerinnen eine Entschädigung beanspruchen.

Dem entspricht das Berufungsurteil.

7. Nach alledem war die Revision der Eigentümerinnen auf ihre Kosten als unbegründet zurückzuweisen; jedoch war die vom Berufungsgericht ausgesprochene gesamtverbindliche Haftung der Eigentümerinnen für die Kosten zu streichen, da § 100 Abs. 4 ZPO hier keine Anwendung findet.

Krohn

Tidow

Lohmann

Kröner

Boujong