

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

GG Art. 14 Ea, Eb

Bei unrichtiger Festsetzung einer Enteignungsentschädigung durch die Verwaltungsbehörde verschiebt sich der für die Preisverhältnisse maßgebliche Zeitpunkt auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung des Gerichts. Das Gericht hat dabei eine zwischenzeitliche Zahlung nur verhältnismäßig anzurechnen, nämlich mit dem Prozentsatz, der sich aus einem Vergleich zwischen dem gezahlten Betrag und der im Augenblick der Zahlung geschuldeten richtigen Entschädigung ergibt.

BGH, Urt. v. 27. Juni 1963 - III ZR 165/61 - OLG Frankfurt/Main
LG Frankfurt/Main

III ZR 165/61

Verkündet am 27. Juni 1963
Scheibl,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Stadt F. [REDACTED] am Main, vertreten durch
Magistrat,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Rosa K. [REDACTED] geb. Sch. [REDACTED], F. [REDACTED] am Main,
B. [REDACTED] weg [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 22. April 1963 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bun-
desrichter Dr. Arndt, Dr. Beyer, Dr. Hußla und Dr. Reinhardt
für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom
15. Juni 1961 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu
tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin und ihr Bruder, der Metzgermeister Hans Sch[REDACTED] aus F[REDACTED], waren in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer des zum Nachlaß ihres Vaters gehörigen Trümmergrundstücks B[REDACTED]straße [REDACTED] in F[REDACTED] am Main mit einer Größe von 317 qm. Die beklagte Stadt erwarb durch Kaufvertrag vom 25. September 1956 den Erbanteil des Bruders der Klägerin, wobei als Kaufpreis einschließlich der Gebäudereste ein Preis von 70 DM je Quadratmeter zugrunde gelegt wurde. Die Klägerin machte von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht als Miterbin Gebrauch und wurde dadurch Alleineigentümerin des Grundstücks. Durch Beschluß vom 13. Mai 1957 enteignete die Beklagte von diesem Grundstück eine Teilfläche von 152 qm und setzte die Entschädigung auf 70 DM je Quadratmeter fest. Die Beklagte zahlte darauf Ende Juli 1958 infolge eines Berechnungsirrtums nur 10.290 DM und die restlichen 350 DM später; auch der Rest soll als im Juli 1958 bezahlt behandelt werden.

Die Klägerin verlangte von der Beklagten demnächst die Abnahme des unbebaubar gewordenen Restgrundstücks. Durch Teilvergleich vom 30. April 1959 übereignete sie das Restgrundstück der Beklagten gegen Zahlung von zunächst 11.550 DM - wiederum 70 DM je Quadratmeter - und gegen die Verpflichtung der Beklagten, denjenigen Betrag nachzuzahlen, der sich als Kaufpreis für 165 qm bei Zugrundelegung der in diesem Rechtsstreit rechtskräftig zuerkannten Enteignungsentschädigung ergeben würde.

Die Klägerin hält die festgesetzte Enteignungsentschädigung von 70 DM je Quadratmeter nicht für angemessen. Sie hat mit der Klage eine Erhöhung zunächst auf 90 DM und damit für das enteignete Trennstück die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von weiteren 2.940 DM nebst Zinsen verlangt.



Die Beklagte betrachtet die festgesetzte Entschädigung als angemessen und hat Abweisung der Klage beantragt.

Das Landgericht hat nach Anhören eines Sachverständigen die Beklagte zur Zahlung von 1.470 DM nebst Zinsen verurteilt und die Klage im übrigen abgewiesen; es hat einen Betrag von 80 DM je Quadratmeter für angemessen gehalten. Dagegen haben beide Parteien Berufung eingelegt. Die Beklagte erstrebte weiterhin die Klagabweisung. Die Klägerin beantragte zuletzt die Verurteilung der Beklagten über das angefochtene Urteil hinaus zu weiteren mindestens 15.000 DM nebst Zinsen, wobei sie zur Zeit der letzten Verhandlung vor dem Berufungsgericht von einem Grundstückswert von 150 DM je Quadratmeter ausging.

Das Berufungsgericht hat nach erneuter Vernehmung des Sachverständigen die Beklagte unter Zurückweisung ihrer Berufung und unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils verurteilt, außer den bereits zugesprochenen und den schon gezahlten Beträgen weitere 13.599,30 DM nebst Zinsen zu zahlen, und im übrigen die Berufung der Klägerin zurückgewiesen sowie die weitergehende Klage abgewiesen; es hat alle Kosten jedoch der Beklagten auferlegt.

Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie ihren Klagabweisungsantrag weiterverfolgt. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

Die Klägerin könne für das enteignete Grundstück eine ange-

gemessene Entschädigung und für das veräußerte Restgrundstück auf Grund des Vergleichs den gleichen Quadratmeterpreis verlangen. Der angemessene Wert des enteigneten Grundstücks habe zur Zeit der Enteignung im Mai 1957 80 DM betragen. Insofern folge das Gericht den auf die Werte verschiedener Vergleichsgrundstücke gestützten und überzeugenden Gutachten des Sachverständigen Wagenbach, der sich mit allen Einwendungen der Beklagten ausreichend auseinandergesetzt habe. Die Behörde habe danach die Entschädigung wesentlich zu niedrig festgesetzt, so daß das Landgericht den Verkehrswert zur Zeit seiner letzten Verhandlung im Mai 1958 der Entscheidung hätte zugrunde legen müssen. Dieser habe bereits 90 DM betragen, so daß auch das Landgericht mit Zugrundelegung von 80 DM zu wenig zugesprochen habe und nun für die Bewertung der Zeitpunkt der letzten Verhandlung vor dem Berufungsgericht maßgebend sei, der 165 DM je Quadratmeter betrage.

Die Beklagte habe im Juli 1958 die Entschädigung mit 70 DM gezahlt; damals habe der gemeine Wert bereits 95 DM betragen. Sie habe also 26% zu wenig bezahlt und müsse daher noch (26% von 165 DM =) 42.90 DM je Quadratmeter nachzahlen. Das ergebe für die enteigneten und veräußerten Grundstücks-teile insgesamt 13.599.30 DM.

II.

Die dagegen von der Revision erhobenen Bedenken sind unbegründet.

1. Der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts ist zutreffend.

Zur Zeit der Entscheidung durch das Berufungsgericht war zwar schon das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl I 341) in Kraft getreten, doch war das hier zu behandelnde Verfahren noch nach dem Hessischen Aufbaugesetz vom 25. Oktober 1948 (GVBl 139) weiterzuführen, weil die Enteignungsentschädigung

vorher bereits festgesetzt war (§ 174 BBauG). Nach dem Hessischen Aufbaugesetz war eine Entschädigung in angemessener Höhe zu leisten. Angemessen ist regelmäßig eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des enteigneten Grundstücks. Denn die Enteignungsentschädigung ist öffentlich-rechtlicher Wertausgleich und soll den Betroffenen in die Lage versetzen, sich ein gleichartiges oder gleichwertiges Vermögensstück wieder zu beschaffen. Für die Berechnung der Entschädigung ist dabei grundsätzlich der Zeitpunkt der ersten Zustellung des die Entschädigung festsetzenden Bescheides maßgeblich, weil er erfahrungsmäßig der Zahlung am nächsten liegt. Dieser Zeitpunkt verschiebt sich regelmäßig nicht durch Einlegung eines Rechtsbehelfs. Hat aber die Behörde die Entschädigung nicht unwesentlich zu niedrig festgesetzt und damit den Betroffenen zur Erhebung eines häufig langwierigen Rechtsstreites gezwungen, dann verschiebt sich in Zeiten schwankender Preise der maßgebliche Zeitpunkt auf den Tag der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung, jedoch nur für die Preis- und Währungsverhältnisse, nicht aber für die wertbildenden Faktoren. Falls auch das erstinstanzliche Gericht die Entschädigung nicht richtig ermittelt und den Betroffenen zur Einlegung eines Rechtsmittels gezwungen hat, ist der Tag der letzten Tatsachenverhandlung vor dem Berufungsgericht maßgebend. Hat der Betroffene die unrichtig festgesetzte Entschädigung angenommen, dann ist eine Teilerfüllung derart eingetreten, daß der Betroffene sich diese Zahlung nicht ziffernmäßig, sondern im Verhältnis zur später ermittelten richtigen Entschädigung anrechnen lassen muß.

Das ist die gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 25, 225; 26, 373; 28, 160; 30, 281; s. auch Kröner DRiZ 1961, 38 und neuestens das zur Veröffentlichung bestimmte Urteil des Senats vom 8. November 1962 III ZR 86/61).

2. Die Revision wendet sich zunächst dagegen, daß das Berufungsgericht die von der Klägerin erst durch Ausübung ihres

Vorkaufsrechts erworbene ideelle Grundstückshälfte ebenso hoch bewertet hat, wie die andere Hälfte. Sie meint, die Klägerin habe ihr Vorkaufsrecht mißbraucht, um sich einen persönlichen Vorteil zum Nachteil der Allgemeinheit zu verschaffen; die Ausübung des Vorkaufsrechtes sei nicht zulässig gewesen.

Dieses Vorbringen führt nicht zum Erfolg. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miterben gewährt diesen das Recht, zu ihrem eigenen Vorteil Dritte vom Nachlaßerwerb auszuschließen. Das Vorkaufsrecht dient dabei bewußt der Bevorzugung der Miterben. Die Klägerin hat von diesem Recht in gesetzlicher Form Gebrauch gemacht. Irgendein Rechtsmißbrauch ist dabei nicht ersichtlich. Es ist ferner das gute Recht eines jeden, sich mit den in Gesetzen vorgesehenen Möglichkeiten gegen eine eingeleitete oder angedrohte Enteignung zu wehren.

Die weitere vom Berufungsgericht ausgesprochene Folge, nämlich die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung einer zusätzlichen Entschädigung auch für diesen Grundstücksteil, die sich allerdings für die Beklagte rechnerisch nachteilig auswirkt, hat nichts mit diesem Vorkaufsrecht zu tun. Diese Verpflichtung folgt aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Teilvergleich vom 30. April 1959 und dem Umstand, daß die Beklagte damals für das Restgrundstück nur 70 DM je Quadratmeter gezahlt hat, obwohl bereits der gerichtliche Sachverständige für 1957 einen Preis von 80 DM je Quadratmeter ermittelt hatte.

3. Erfolglos bleiben auch die grundsätzlichen Angriffe der Revision, die sie gegen die oben erwähnte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs über die wechselnden Berechnungszeitpunkte bei einer Enteignungsentschädigung vorbringt.

a) Die Revision meint, die Abweichung der festgesetzten von der angemessenen Entschädigung um nur 10 DM je Quadratmeter sei keine eigentliche Unterbewertung, sei bei der notwendigen Schätzung unvermeidbar und darunter dürfte die All-

gemeinheit nicht leiden.

Die Rechtsprechung geht dahin, daß sich der für die Preisberechnung maßgebliche Zeitpunkt nur bei einer solchen Entschädigungsfestsetzung verschiebt, die nicht unerheblich von der angemessenen Höhe abweicht. Hier wich die Festsetzung um 12,5% von der angemessenen und geschuldeten Entschädigung ab; das ist eine nicht unwesentliche Abweichung, die zu einer Verschiebung des Berechnungszeitpunktes zwingt. Diese Auffassung hält sich im Rahmen der bisherigen Rechtsprechung, die bereits eine Abweichung von 6% für ausreichend (BGHZ 25, 225), dagegen eine Differenz von 3,6% als unwesentlich angesehen hat (Urteil vom 4. Juni 1962 III ZR 207/60). Gewiss ist dabei der Prozentsatz der Abweichung nicht immer allein ausschlaggebend, doch ergab hier die unrichtige Festsetzung auch summenmäßig einen nicht unerheblichen Betrag (BGH Urt. v. 30. Mai 1963 - III, ZR 230/61).

Die Revision irrt mit ihrem Vortrag, daß bei dieser Rechtsprechung immer die Allgemeinheit leide. Ein solcher Nachteil könnte in Frage kommen, wenn die Preise steigen. In Zeiten sinkender Preise wirkt sich diese Rechtsprechung jedenfalls ziffernmäßig zugunsten des Entschädigungspflichtigen aus, wenn die Festsetzungsbehörde etwa die Entschädigung zu hoch festgesetzt und dadurch den Entschädigungspflichtigen zur Anrufung des Gerichts gezwungen hat. Es ist auch nicht richtig, daß im vorliegenden Fall die Allgemeinheit leiden müsse, denn die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs führt immer nur dazu, daß der angemessene Gegenwert für das Grundstück geleistet wird, daß also die Allgemeinheit die ihr obliegende angemessene Verpflichtung erfüllt. Denn angesichts der übergesetzlichen Eigentumsgarantie ist eine Enteignung auch vom Standpunkt des sozialen Rechtsstaates aus nur vertretbar, wenn sie gegen eine angemessene Entschädigung erfolgt.

b) Gewiß sollen Werterhöhungen eines enteigneten Grundstück nach der dinglichen Rechtsänderung dem neuen Eigentümer zuwachsen. Das trifft auch hier zu, denn der Enteignungsunter-

nehmer ist Eigentümer des Enteignungsobjekts geworden und kann das im Preis ziffernmäßig gestiegene Objekt jederzeit auch mit diesem Wert veräußern. Die Rechtsprechung achtet nur darauf, daß der Enteignete an Wertsteigerungen noch solange teilnimmt, bis er die ihm nach dem Grundgesetz gebührende angemessene Entschädigung richtig erhalten hat, also bis das Entschädigungsverfahren tatsächlich abgeschlossen ist.

4. Das Berufungsgericht hat bei Berechnung der Urteils-
summe die zwischenzeitlichen Zahlungen nur verhältnismässig
angerechnet und dabei in Beziehung gesetzt zu dem Grundstücks-
wert im Augenblick der Zahlung. Das ist richtig.

Nach der oben dargelegten Rechtsprechung des Bundesgerichts-
hofes ist eine Enteignung nur gegen angemessene Entschädigung
zulässig und ist die Entschädigung öffentlich-rechtlicher Wert-
ausgleich. Einen solchen angemessenen Ausgleich stellt nur
eine Entschädigung dar, die den Betroffenen in die Lage ver-
setzt, sich ein gleichartiges oder gleichwertiges Vermögens-
stück als Ersatz zu verschaffen. Aus diesem Gedanken des Wert-
ausgleiches heraus hat die Rechtsprechung die Folgerung ge-
zogen, daß grundsätzlich die Preisverhältnisse im Augenblick
der Zahlung maßgebend sein müßten, weil nur dann ein voller
Ausgleich möglich ist. Das läßt sich mit Rücksicht auf das
vorangehende förmliche Verfahren zur Ermittlung der Entschä-
digung nicht immer verwirklichen, weil die notwendigen Er-
hebungen einige Zeit erfordern und im Augenblick der Ent-
scheidung weder der Zeitpunkt der für die Zukunft erwarteten
Zahlung noch die dann geltenden Preisverhältnisse feststehen.
Deshalb ist aus praktischen Gründen ein Zeitpunkt gewählt,
der immerhin der tatsächlichen Zahlung am nächsten kommt,
nämlich der Zeitpunkt der (ersten) Zustellung des die Ent-
schädigung festsetzenden Bescheides. Dabei ist die Rechts-
sprechung aber von der Vorstellung ausgegangen, daß der fest-
gesetzte Betrag auch alsbald gezahlt wird, weil nur dann die-
ser gewählte Zeitpunkt der Zahlung am nächsten kommt. Bei un-

richtiger Festsetzung der Entschädigung verschiebt sich dieser für die Preisverhältnisse maßgebliche Zeitpunkt wiederum grundsätzlich nicht auf die Zeit der Restzahlung, sondern auf den der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung, weil auch der Richter im Zweifel eine Berechnung nur vornehmen kann, wenn er einen in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt zugrundelegt, da auch er den Zeitpunkt der Restzahlung und die Preisentwicklung in der Zukunft regelmässig nicht vorhersehen kann. Daraus ergibt sich weiterhin, daß in den Fällen, in denen die Zahlung der unrichtig festgesetzten Entschädigung zwar verspätet, aber noch vor dem Urteil erfolgt ist, für die Verrechnung der Zeitpunkt der tatsächlichen Zahlung zugrunde zu legen ist. Denn dieser Zeitpunkt soll grundsätzlich maßgeblich sein, ein anderer wird nur aus praktischen Gründen gewählt, weil die Zahlung bei der Festsetzung noch in der Zukunft liegt; hier kann aber die tatsächliche Zahlung bei der Neuberechnung berücksichtigt werden, weil sie nun in der Vergangenheit liegt. Deshalb ist in Fällen dieser Art, nämlich bei unrichtiger Festsetzung der Enteignungsentschädigung durch die Verwaltungsbehörde, eine zwischenzeitliche Zahlung auf die festgesetzte oder im Prozess verlangte höhere oder schon zugesprochene weitere Entschädigung nicht ziffernmässig auf die festgesetzte oder zugesprochene Entschädigung, sondern nur anteilmässig im Verhältnis zu den Preis- und Wertverhältnissen im Zeitpunkt der tatsächlichen Zahlungen anzurechnen. Damit wird nicht entschieden, ob auch bei einer richtigen Festsetzung eine verspätete Zahlung zu einer Verschiebung des für die Errechnung maßgeblichen Zeitpunktes führt, weil das im Einzelfall von der Ausgestaltung des Verfahrens abhängig ist.

Das Oberlandesgericht hat entsprechend diesen Grundsätzen die Entschädigung richtig errechnet.

Die Revision muss daher, da das Urteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Jagendarm Dr. Arndt Dr. Beyer

Dr. Hußla Dr. Reinhardt