

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

GG Art. 14 Ce;

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

Die Zurückverlegung einer Baulinie nach Münchener Baurecht
kann sich auf ein bebautes Grundstück enteignend auswirken,
wenn diese Maßnahme zu einer nicht unwesentlichen Wertminder-
ung des bebauten Grundstücks führt.

BGH, Urt. v. 13. Juli 1978 - III ZR 166/76 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 166/76

URTEIL

Verkündet am
13. Juli 1978
Schorm,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Eberhard S t [REDACTED],
B [REDACTED]straße [REDACTED], S [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

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

g e g e n

die Landeshauptstadt M [REDACTED],
vertreten durch den Oberbürgermeister, Rathaus,
M [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Juli 1978 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Lohmann, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das den Parteien an Verkündungs Statt am 3. September 1976 zugestellte Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Zur Verbreiterung der Ka[REDACTED]straße in M[REDACTED] wurde durch Regierungsentscheidung vom 4. Februar 1952 die (rote) Baulinie um etwa 6 1/2 m zurückverlegt. Hiervon wurde auch das Grundstück Ka[REDACTED]straße be-
troffen. Dieses 340 qm große Grundstück war - im Einklang mit der früheren Baulinienfestsetzung - mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (Erdgeschoß, drei Obergeschosse und ein Dachgeschoß). Der Eigentümer des



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Grundstücks, Ar[REDACTED] Sch[REDACTED], verkaufte das Grundstück 1969 an die Eheleute Schr[REDACTED] (Kaufpreis 250.000 DM), die es ihrerseits 1970 an den Kläger veräußerten (Kaufpreis 420.000 DM). In diesem Vertrage hieß es u.a. " ... der Verkäufer übernimmt... keine Haftung für ... die Bebaubarkeit des Grundstücks (Ziffer VI) ..." sowie im Hinblick auf einen späteren Erlaß der Grunderwerbssteuer und eine Befreiung von Gerichtsgebühren "... der Käufer versichert, daß er den bestehenden Altbau ... abreißen werde und auf dem Vertragsgrundbesitz innerhalb der gesetzlichen Frist ein Wohnhaus mit Kaufeigentumswohnungen ... errichten werde (Ziffer XI)". 1972 ließ der Kläger das Wohn- und Geschäftshaus abreißen und bebaute - unter Berücksichtigung der zurückverlegten Baulinie - das Grundstück mit einem Wohnhaus.

Der Kläger verlangt von der Beklagten 50.500 DM als Enteignungsentschädigung. Die Enteignung erblickt er in der Wertminderung des Grundstücks infolge Zurückverlegung der Baulinie. Erst er habe die Nachteile dieser Maßnahme zu spüren bekommen.

Dem ist die Beklagte entgegengetreten. Sie ist der Ansicht, der Kläger könne aus eigenem Recht eine Entschädigung nicht verlangen, da er das Grundstück bereits mit einer durch die Baulinie von 1952 begrenzten Nutzbarkeit erworben habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im Berufungsrechtszug hat der Kläger sein bis-

heriges Begehren weiterverfolgt und sich zusätzlich auf die Abtretung etwaiger Entschädigungsansprüche durch die Voreigentümer berufen. Mit Schriftsatz vom 22. September 1975 an die Regierung von Oberbayern hat der Kläger die Durchführung des Enteignungsverfahrens hinsichtlich der zur Verbreiterung der Ka[REDACTED]straße beanspruchten (etwa 100 qm großen) Teilfläche seines Grundstücks mit dem Ziel der Übernahme der Fläche durch die Beklagte beantragt. Er hat gebeten, den Rechtsstreit bis zur Entscheidung über diesen Antrag auszusetzen.

Die Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen bisherigen Zahlungsantrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat es abgelehnt, das Verfahren gemäß § 148 ZPO bis zur Entscheidung über den Übernahmeantrag des Klägers auszusetzen. Ein solcher Antrag - so hat es ausgeführt - könne nur auf § 40 Abs. 2 BBauG gestützt werden. Die Entschädigungsregelungen des Bundesbaugesetzes kämen hier jedoch nicht zur Anwendung, weil die Baulinienzurückverlegung bereits 1952, also lange vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes vom 29. Juni 1960 vorgenommen worden sei.

Das Berufungsgericht ist der Absicht, daß dem Kläger

aus eigenem Recht nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen ein Entschädigungsanspruch nicht zustehe, weil er im Zeitpunkt der Fluchtlinienzurückverlegung nicht Eigentümer des betroffenen Grundstücks gewesen sei. Es liege nur ein Eingriff gegenüber dem früheren Grundstückseigentümer Ar[REDACTED] Sch[REDACTED] vor; diesem gegenüber sei jedoch der Eingriff wirtschaftlich nicht spürbar geworden. Das Grundstück sei - entsprechend der früheren Baulinie - bebaut gewesen und eine Anpassung an die zurückverlegte Baulinie sei nicht verlangt worden. Die Eheleute Schr[REDACTED] hätten das Grundstück 1969 bereits in der durch die Baulinienveränderung vom 1952 geminderten Qualität erworben, so daß ihnen wegen dieser Baulinienänderung keine Rechte zustehen könnten. Dasselbe gelte für den Kläger, der das Grundstück 1970 von den Eheleuten Schröter erworben habe.

Die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen aus vom Voreigentümer Sch[REDACTED] abgeleitetem Recht scheitere daran, daß dieser einen Entschädigungsanspruch nicht erworben habe. Jedenfalls wäre ein solcher Anspruch, falls ihn Sch[REDACTED] doch erworben haben sollte, nach Art. 125 BayAG BGB aF erloschen.

II.

Die Revision des Klägers muß Erfolg haben.

1. Die Revision hat die Ablehnung des Aussetzungsantrages nicht angegriffen. Eine Aussetzung des Rechtsstreites nach § 148 ZPO von Amts wegen, die auch in der Revisionsinstanz möglich ist (BGH NJW 1960, 96; LM Nr.5 zu §148 ZPO; Wieczorek ZPO 2. Aufl. § 148 Anm. B III a 3), ist nicht veranlaßt.

2. Die Baulinienfestsetzung vom 4. Februar 1952 gilt - obwohl als Verwaltungsakt erlassen - seit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) als Bebauungsplan im Sinne dieses Gesetzes fort (§ 173 Abs. 3 BBauG; vgl. Entschl.d.BayStMdI vom 9. Juni 1961 - MABl S. 402; BayObLGZ 1968, 172, 179).

Gleichwohl ist das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen, daß der Entschädigungsanspruch des Klägers nicht nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes zu beurteilen ist. Die Baulinienzurückverlegung, aus der der Kläger seinen Anspruch herleitet, ist getroffen worden, bevor das Bundesbaugesetz vom 29. Juni 1960 in seinem hier einschlägigen Zweiten und Dritten Teil gemäß § 189 am 30. Juni 1961 in Kraft trat. Da das Bundesbaugesetz in seinen materiell-rechtlichen Entschädigungsregelungen keine rückwirkende Kraft besitzt, ist der Entschädigungsanspruch nach den allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen (Art. 14 GG) zu beurteilen. Aber auch soweit die dem Klagebegehren zugrunde liegende Maßnahme während der zeitlichen Geltung des Bundesbaugesetzes fortbestand, wird das streitige Rechtsverhältnis von diesem Gesetz nicht erfaßt; denn die gegebenenfalls in Betracht kommenden Entschädigungsbestimmungen (§§ 40 ff) sind allein auf die im Rahmen des Bundesbaugesetzes selbst getroffenen Maßnahmen abgestellt und beziehen sich nicht auf vorher bereits getroffene Maßnahmen. Das hat der Senat schon mehrfach ausgesprochen (Urteile v. 19. Juni 1972 - III ZR 106/72 = WM 1972, 1226; v. 12. Juli 1973 - III ZR 111/71 = WM 1973, 1215; v. 14. Oktober 1963 - III ZR 213/62 = NJW 1964, 200; v. 27. Juni 1966 - III ZR 202/65 = NJW 1966, 2012; v. 15. November 1973 - III ZR 113/71 = NJW 1974, 275).

3. Die Baulinienänderung vom 4. Februar 1952 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 M■■■■■■ belastet worden (vgl. Senatsurteil vom 8. Dezember 1977 - III ZR 163/75 = BGHZ 71,1).

a) Dieser Eingriff von hoher Hand löst jedoch nur dann eine Entschädigungspflicht aus, wenn seine Wirkungen den Eigentümer - bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise - in seiner verfassungsrechtlich geschützten Rechtsposition fühlbar beeinträchtigen, ihm also ein anderen nicht zugemutetes Opfer abverlangt wird (BGHZ 50, 93, 97; BGH NJW 1975, 1781 - insoweit nicht in BGHZ 64, 361 abgedruckt; Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg aaO Vorb. §§ 40 - 44 Rdn. 109 m.w.Nachw.). So hat der Senat ausgesprochen, daß die Zurückverlegung einer Baufluchtlinie für sich allein noch nicht als Enteignung zu werten ist, wenn der Eigentümer sein Grundstück weiterhin in der bis dahin üblichen Art bebauen kann (Urteil vom 9. Mai 1960 - III ZR 79/59 = WM 1960, 909). Im allgemeinen aber gilt: Wird unbebautes Bauland von einem dauernden Bauverbot betroffen, so wirkt das unmittelbar auf die Substanz des Grundstücks ein und mindert seinen Wert als Bauland sofort und für immer auf den Wert von unbebaubarem Land (Straßenland). Das aber ist eine entschädigungspflichtige Teilenteignung (Senatsurteile vom 8. Dezember 1977 - III ZR 163/75 = BGHZ 71,1; vom 28. November 1960 - III ZR 139/59 S. 23); der Eingriff in das Grundeigentum ist sofort (mit Wirksamwerden des Bauverbots) "spürbar" geworden.

b) Hier war allerdings das Grundstück Ka[REDACTED]-
straße [REDACTED], als es 1952 von der Zurückverlegung der Bau-
linie und damit teilweise von einem dauernden Bauverbot
betroffen wurde, bereits entsprechend der damals gelten-
den Baulinienfestsetzung mit einem mehrstöckigen Wohn-
und Geschäftshaus bebaut. Von seinem damaligen Eigen-
tümer Ar[REDACTED] Sch[REDACTED] wurde eine Anpassung an die geänderte
Baulinie nicht verlangt; er konnte sein Hausgrundstück
ungehindert weaternutzen. Daraus allein folgt jedoch
noch nicht, daß für ihn das Bauverbot im enteignungs-
rechtlichen Sinne nicht spürbar geworden sein kann.
Für die Beantwortung dieser Frage kommt es nicht aus-
schließlich darauf an, ob der Eigentümer sein bebautes
Grundstück so wie bisher nutzen kann. Dieser Umstand
kann nur Bedeutung gewinnen im Rahmen der entscheiden-
den Frage, ob infolge des Bauverbots eine - unter Be-
achtung der im Enteignungsrecht stets gebotenen wirt-
schaftlichen Betrachtungsweise - nicht nur unwesent-
liche Minderung des Wertes des Hausgrundstücks einge-
treten ist. Das beurteilt sich nach dem Verhalten des
gesunden Grundstücksverkehrs. Ob und in welchem Maße
dieser wegen eines Bauverbots eine Minderung des Ver-
kehrswertes eines bebauten Grundstücks annimmt, läßt
sich - anders als bei unbebauten Grundstücken - nicht
allgemein, sondern nur aufgrund der besonderen Umstän-
de des jeweiligen Falles sagen. Dabei wird u.a. darauf
abzuheben sein, welches Gewicht der Verkehr im Rahmen
einer sinnvollen Nutzung des Grundstücks dem für den
Gebäude bestehenden ^{Bestands-} Brandschutz beimißt. In diesem Zu-
sammenhang kann der Zustand des Gebäudes eine Rolle
spielen und ob schon alsbald oder erst in späterer Zeit
mit seinem Abriß zu rechnen ist. Zur Beantwortung dieser
Frage wird das Gericht in aller Regel der Beratung durch
einen Sachverständigen bedürfen (§ 144 ZPO).

c) Sollte hier wegen des Bauverbots im Jahre 1952 eine nicht nur unwesentliche Minderung des Verkehrswertes des Hausgrundstücks eingetreten sein, so ist in der Person des Eigentümers Ar[REDACTED] Sch[REDACTED] ein Entschädigungsanspruch entstanden. Ist das nicht der Fall, so hat sich das Bauverbot weder gegenüber Ar[REDACTED] Sch[REDACTED] noch gegenüber seinen Rechtsnachfolgern enteignend ausgewirkt. Ar[REDACTED] Sch[REDACTED] hat es nicht nachteilig zu spüren bekommen und seine Nachfolger haben ein bereits mit einem Bauverbot belastetes Grundstück erworben.

Soweit der hier vertretenen Ansicht das Urteil des Senats vom 30. Juni 1958 (III ZR 72/57 = WM 1958, 1371) entgegensteht, wird an ihm nicht festgehalten.

d) Das Berufungsgericht hat zwar angenommen, die im Jahr 1952 vorgenommene Baulinienänderung habe nicht zu einer Minderung des Verkehrswertes des Hausgrundstücks geführt; doch kann dem angefochtenen Urteil nicht entnommen werden, daß diese allein auf einem Vergleich der Kaufpreise beruhende Feststellung unter Beachtung der vorstehenden Grundsätze getroffen worden ist.

4. Demnach steht dem Kläger aus eigenem Recht ein Entschädigungsanspruch nicht zu. Sein Klagebegehren kann daher nur Erfolg haben, wenn er nachweist, daß ein in der Person von Ar[REDACTED] Sch[REDACTED] entstandener Entschädigungsanspruch auf die Eheleute Schr[REDACTED] und von diesen auf ihn, den Kläger, übergegangen ist (vgl. Senatsurteil v. 2. Februar 1978 - III ZR 90/76 = WM 1978, 520 m.w.Nachw.).

a) Das Berufungsgericht hat den vertraglichen Übergang eines Entschädigungsanspruchs von Ar[REDACTED] Sch[REDACTED]

auf die Eheleute Schr[REDACTED] und von diesen auf den Kläger nicht festzustellen vermocht. Hierbei hat es jedoch die Anforderungen, die an einem solchen Nachweis zu stellen sind, überspannt, indem es praktisch eine ausdrückliche Regelung verlangt hat. Demgegenüber wird ein solcher Rechtsübergang in der Regel auch dann angenommen werden können, wenn der Kaufvertrag eine entsprechende Bestimmung nicht enthält, der Kaufpreis aber dem damaligen Wert vergleichbarer bebauter Nachbargrundstücke entsprach; denn im allgemeinen wird der Verkäufer mit der Veräußerung sämtliche auf das Grundstück bezogenen Rechte aufgeben und auf den Erwerber übertragen wollen (vgl. BGH WM 1978, 520).

b) Das Berufungsgericht ist der Ansicht, ein in der Person des Ar[REDACTED] Sch[REDACTED] etwa entstandener Entschädigungsanspruch sei jedenfalls nach Art. 125 Abs. 1 BayAGBGB aF bereits vor Klageerhebung erloschen. Dagegen bestehen jedoch revisionsrechtliche Bedenken.

Nach Art. 125 Abs. 1 BayAGBGB aF erlöschen aus Rechtsverhältnissen des öffentlichen Rechts entstandene Ansprüche - die bis einschließlich 31. Juli 1973 fällig geworden sind (s. §§ 2, 3 d. Änderungsgesetzes v. 27. Juli 1973, BayGVBl. 426) - gegen den Freistaat Bayern, gegen Gemeinden u.a. auf Geldzahlungen, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, mit dem Ablauf von drei Jahren. Die Frist beginnt mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Zeitpunkt eintritt, zu dem die Leistung gefordert werden kann. Dieser Vorschrift unterliegen auch Ansprüche auf Enteignungsentschädigung (BGH LM Nr. 2 zu Art. 125 BayAGBGB; WM 1975, 1004; BayObLGZ 1961, 336; 1966, 161 u. 353).

Der Begriff des "Forderkönnens" verlangt nicht nur, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, die

objektive Möglichkeit der Geltendmachung des Anspruchs, sondern es ist weiter erforderlich, daß der Erstattungs-berechtigte die anspruchsbegründenden Tatsachen kannte oder (nach seinen persönlichen Verhältnissen) in der Lage war, sie zu erkennen (BayVerfGH BayVBL 1973, 319, 322). Dabei wird die Kenntnis nicht durch jeden Zweifel ausgeschlossen; den Berechtigten trifft unter Umständen eine Erkundigungspflicht (vgl. BayObLGZ 1974, 190, 198).

Das Berufungsgericht meint, Ar[REDACTED] Sch[REDACTED] sei die Änderung der Baulinie bekannt gewesen. Den Umfang der Herabzonung hätte er - wenn er ihn tatsächlich nicht gekannt haben sollte - unschwer von der Beklagten oder seiner M[REDACTED] Hausverwaltung erfahren können. Mit dem Wirksamwerden des Kaufvertrages mit den Eheleuten Sch[REDACTED] sei auch eine etwaige durch die Baulinien-änderung ausgelöste wirtschaftliche Beeinträchtigung wirksam geworden, weil dann festgestanden habe, daß er einen geringeren Erlös erzielte.

Darauf kommt es jedoch nicht an. Abzustellen ist vielmehr, wie oben dargelegt, darauf, ob durch die Baulinienänderung im Jahre 1952 eine einen Entschädigungsanspruch auslösende Wertminderung des Hausgrundstücks eingetreten ist und ob dies Ar[REDACTED] Sch[REDACTED] bekannt war oder doch hätte bekannt sein müssen. Die zur Beantwortung dieser Frage notwendigen Feststellungen können dem angefochtenen Urteil nicht entnommen werden.

5. Die von der Revision aufgeworfene Frage, ob das vom Kläger angestrebte - zur Zeit ausgesetzte - Übernahmeverfahren nach § 40 Abs. 2 BBauG zulässig ist, bedarf hier keiner Entscheidung.

III.

Danach kann das die Klage abweisende Berufungs-
urteil mit der ihm gegebenen Begründung nicht bestehen
bleiben. Die Sache muß - da noch weitere tatrichterliche
Feststellungen erforderlich sind - unter Aufhebung des
angefochtenen Urteils zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen
werden. Diesem war auch die Entscheidung über die
Kosten des Revisionsrechtszuges zu übertragen.

RiBGH Lohmann ist er-
krankt und kann daher
nicht unterschreiben

Nüßgens

Krohn

Nüßgens

Kröner

Boujong