

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

BundesbauG § 40 Abs. 2 Nr. 1

Der Eigentümer kann den Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG nur geltend machen, wenn es ihm selbst wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das von einer fremdnützigen planerischen Festsetzung betroffene Grundstück zu behalten. Es reicht dagegen nicht aus, daß die wirtschaftliche Unzumutbarkeit lediglich in der Person eines Rechtsvorgängers vorlag.

BGH, Urt. v. 13. Dezember 1984 - III ZR 175/83 - OLG Oldenburg
LG Oldenburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 175/83

URTEIL

Verkündet am: 13. Dezember 1984

Freitag

Justizobersekretär

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Übernahme einer Teilfläche des Flurstücks
5/5, Gemeinde H , Flur

Verfahrensbeteiligte:

1. Herr Jonny H ,
B Straße , O ,

Eigentümer, Antragsteller im
gerichtlichen Verfahren und
Revisionsgegner,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

2. Gemeinde H ,
vertreten durch den Gemeindedirektor,
H Straße , H ,

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

3. Bezirksregierung W-E , O ,

Enteignungsbehörde

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Dezember 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Boujong, Dr. Engelhardt, Dr. Halstenberg und Dr. Werp

für Recht erkannt:

Auf die Revision der beteiligten Gemeinde wird das Urteil des 7. Senats (Senat für Baulandsachen) des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 22. September 1983 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beteiligte zu 1) (im folgenden: Eigentümer) begehrt die Übernahme einer Teilfläche des ihm gehörenden Flurstücks 5/ durch die Beteiligte zu 2) (im folgenden: Gemeinde).

Das ursprünglich 9823 qm große Flurstück stand früher im Eigentum der Witwe B. Es bildete die Hofstelle eines



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

ihr gehörenden 12,9155 ha großen Hofes und war in dem am 18. März/10. August 1966 beschlossenen und am 12. Dezember 1966 genehmigten Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde als Wohnbaufläche für Einzelhäuser ausgewiesen. Diese planerische Festsetzung wurde durch die am 29. Mai 1979 beschlossene und am 20. September 1979 genehmigte zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 teilweise dahin geändert, daß für den östlichen Bereich des Flurstücks 5/ der etwa drei Bauplätze umfaßte, die Bebaubarkeit aufgehoben und dieser Teil des Geländes als Grünfläche mit einem Spielplatz ausgewiesen wurde.

Durch notariell beurkundeten "Hofübergabevertrag" vom 19. April 1980 übertrug die Witwe B. ihren Hof mit sämtlichen Rechten und Pflichten im Wege der vorweggenommenen Erbeinsetzung auf ihre einzige Tochter. Der Verkehrswert des Hofes wurde in dem Übergabevertrag mit 190.000,-- DM angegeben. Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 23. Mai 1980 veräußerte die neue Hofeigentümerin das 9823 qm große Flurstück 5/ zu einem Kaufpreis von 600.000,-- DM mit sämtlichen Rechten und Pflichten an den jetzigen Eigentümer. Mit Vertrag vom 25. Juni 1982 trat die Hofnachfolgerin ferner alle noch nicht übergegangenen, mit dem Flurstück 5/ zusammenhängenden Ansprüche auf Planungsentschädigung an den Eigentümer ab.

Der Eigentümer hat von der Gemeinde vergeblich verlangt, den als Grünfläche ausgewiesenen Teil des Flurstücks gegen Entschädigung zu übernehmen. Auch die von dem Eigentümer angerufene Enteignungsbehörde hat den Übernahmeantrag mit Beschluß vom 4. August 1982 und Ergänzungs-

beschluß vom 11. August 1982 abgelehnt. Dagegen hat sich der Eigentümer mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung gewandt.

Das Landgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Enteignungsbehörde verpflichtet, unter Aufhebung ihrer genannten Beschlüsse den Eigentümer unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu bescheiden. Mit ihrer Revision erstrebt die Gemeinde die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht hat dem Eigentümer aus abgeleitetem Recht einen Anspruch auf Übernahme des als Grünfläche mit Spielplatz ausgewiesenen Teils des Flurstücks 5/ gegen die Gemeinde zugebilligt. Es ist davon ausgegangen, daß ein derartiger Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 1 Nr. 8, Abs. 2 Nr. 1 BBauG in der Person der ursprünglichen Grundstückseigentümerin, der Witwe B., entstanden sei. Dieser Anspruch, so hat es weiter ausgeführt, sei auf Grund des Hofübergabevertrages vom 19. April 1980 zunächst auf die Hofnachfolgerin, die Tochter der Witwe B., übergegangen. Diese habe den Anspruch zumindest mit dem Vertrag vom 25. Juni 1982 auf den (jetzigen) Eigentümer übertragen.

Dieser Beurteilung kann aus Rechtsgründen nicht zugestimmt werden.

2. Nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BBauG kann der Eigentümer die Übernahme der von einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung im Sinne des Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 13 betroffenen Flächen verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist, das Grundstück zu behalten oder in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Diese Regelung steht im Einklang mit Art. 14 GG (Senatsurteil BGHZ 50, 93, 96 f.). In dem im Jahre 1979 geänderten Bebauungsplan wurde ein Teil des Flurstücks 5/ als Grünfläche mit Spielplatz ausgewiesen (§ 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BBauG). Das stellt gegenüber dem jetzigen Eigentümer und seinen Rechtsvorgängern eine fremdnützige, nämlich im Interesse des Allgemeinwohls ergangene Festsetzung dar. Es ist anerkannt, daß § 40 Abs. 2 nicht nur bei erstmaligen Festsetzungen Anwendung findet, sondern auch eingreift, wenn - wie hier - als Bauland ausgewiesenes Gelände im Bebauungsplan zur Grünfläche herabgezont wird (Senatsurteil BGHZ 50, 93, 94).

3. Für die Frage der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit, das von einer fremdnützigen Festsetzung betroffene Grundstück zu behalten (§ 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BBauG), ist auf die Person des Eigentümers abzustellen, der den Übernahmeanspruch nach § 44 c Abs. 1 BBauG gegenüber dem Entschädigungspflichtigen geltend macht. Das hat im Streitfall allein der jetzige Eigentümer getan.

a) Der Übernahmeanspruch hängt davon ab, daß der Anspruchsteller das betroffene Grundstück tatsächlich zur Übernahme anbietet (Senatsurteile BGHZ 50, 93, 99 und vom 8. März 1979 - III ZR 7/78 = LM Art. 14 [Ce] GG Nr. 61 unter I 3 c). Wer den Anspruch in dieser Weise erhebt, muß in seiner Person alle Anspruchsvoraussetzungen erfüllen. Dazu gehört auch das Merkmal der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit. Das Gesetz knüpft den Übernahmeanspruch daran, daß es gerade dem Eigentümer, der sich des Grundstücks durch das faktische Angebot der Übernahme an die öffentliche Hand entäußern will, nicht zugemutet werden kann, das Gelände noch länger zu behalten.

b) Die Frage der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit kann je nach der Person des Eigentümers ganz unterschiedlich zu beantworten sein. Es kommt auf die Verhältnisse des Einzelfalles an. Dabei kann die Zumutbarkeitsschwelle im Einzelfall verschieden sein, je nach der Art des Eingriffs und der individuellen Verhältnisse des betroffenen Eigentümers. Den Maßstab für das dem Eigentümer Zumutbare bildet die durch die Herabzonung eintretende Änderung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse, gemessen an seiner gesamten wirtschaftlichen Lage und seinen wirtschaftlichen Interessen (vgl. zum ganzen Senatsurteil BGHZ 63, 240, 249).

Die Gewährung eines Übernahmeanspruchs findet ihre innere Rechtfertigung darin, daß die öffentliche Hand oder der aus einer speziellen privaten Festsetzung Begünstigte in der Regel ohnehin letztlich das Eigentum erwerben muß

(Senatsurteil BGHZ 50, 93, 97). Mit dem Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 BBauG wird dem betroffenen Eigentümer die Möglichkeit eröffnet, selbst die Initiative zu einer entschädigungsrechtlichen Lösung der infolge der fremdnützigen planerischen Festsetzung aufgetretenen Interessenkollision zu ergreifen, ohne die Einleitung eines Enteignungs- oder Umlegungsverfahrens durch die öffentliche Hand abwarten zu müssen (Schrödter/Breuer BBauG 4. Aufl. § 40 Rn. 4). Wenn aber die Unzumutbarkeit, eine ungewisse Schwebelage und Wartezeit hinzunehmen, den maßgebenden Grund für die Zubilligung des Übernahmeanspruchs bildet (Schrödter/Breuer aaO § 40 Rn. 6), so muß die Unzumutbarkeit auf den Eigentümer bezogen werden, der durch sein Übernahmeverlangen den für ihn untragbar gewordenen Schwebezustand beenden will.

4. a) Hiernach ist es entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts unerheblich, ob es der ursprünglichen Eigentümerin, der Witwe B., wirtschaftlich zuzumuten war, die herabgezonte Fläche zu behalten oder sie in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Selbst wenn in der Person der Witwe B. ein Übernahmeanspruch entstanden gewesen wäre, wäre dieser durch die Übertragung der betroffenen Flächen auf ihre Tochter durch den Hofübergabevertrag vom 19. April 1980 wieder erloschen, so daß kein Raum mehr für einen (Voll-) Übergang dieses Anspruchs im Wege der Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolge war. Die Witwe B. hat sich durch die Übertragung des Geländes außer Stande gesetzt, die herabgestufte Fläche der Gemeinde zur Übernahme anzubieten, was nach den obigen Ausführungen (3 a) eine unverzichtbare Voraussetzung ihres Anspruchs nach § 40 Abs. 2 BBauG bildet.

b) Es kann auch dahingestellt bleiben, ob in der Person der Tochter der Witwe B. als Hofnachfolgerin ein Übernahmeanspruch entstanden ist. Ein solcher Anspruch wäre durch die Veräußerung der Grundstücke an den jetzigen Eigentümer ebenfalls untergegangen (vgl. zu a).

II.

Nach alledem steht dem (jetzigen) Eigentümer aus übergegangenem Recht kein Übernahmeanspruch zu. Er kann jedoch aus eigenem Recht einen derartigen Anspruch erlangt haben, wenn es für ihn nach seinen individuellen wirtschaftlichen Verhältnissen (vgl. oben I 3 b) nicht mehr zumutbar ist, die herabgezonte Fläche im Eigentum zu behalten.

1. a) Der Übernahmeanspruch setzt voraus, daß der Eigentümer durch die Herabzonung des Grundstücksteils von unerschlossenem Bauland zur Grünfläche fühlbare Vermögensnachteile erlitten hat, die bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung die enteignungsrechtliche Opfergrenze überschreiten (Senatsurteile BGHZ 50, 93, 97 f.; 63, 240, 247 f. m.w.Nachw.; Krohn/Löwisch, Eigentums-garantie, Enteignung, Entschädigung 3. Aufl., Rn. 241; Gelzer/Busse, Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff, 2. Aufl., Rn. 192 ff.). Dieses Erfordernis ist bei einer nicht nur unerheblichen Verkehrswertminderung der betroffenen Fläche in der Regel erfüllt (BGHZ 50, 93, 98 f.; 63, 240, 248). Allerdings gibt es Fälle, in denen die Minderung

des Verkehrswerts für den Eigentümer nicht spürbar wird, weil er das Grundstück weder veräußern noch baulich nutzen oder beleihen will (BGHZ 50, 93, 97; 63, 240, 248).

b) Das Berufungsgericht hat rechtsbedenkenfrei festgestellt, daß der Verkehrswert der betroffenen Fläche durch die Herabzonung nicht unerheblich gesunken ist. Wenn ein Grundstücksteil, der drei - wenn auch noch nicht erschlossene - Bauplätze umfaßt, planerisch herabgestuft wird, wird sich der Verkehrswert erfahrungsgemäß nicht unerheblich verringern (vgl. Senatsurteile BGHZ 50, 93, 97 und vom 27. November 1969 - III ZR 26/69 = VersR 1970, 253, 255; vgl. auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 40 Rn. 33 Abs. 3; Brügelmann/Pohl BBauG § 40 Rn. 41). Die Gemeinde hat keine näheren Umstände dafür dargelegt, daß hier ausnahmsweise keine Wertänderung eingetreten sei. Daher bestand entgegen der Ansicht der Revision für das Berufungsgericht kein Anlaß, zu dieser Frage das von der Gemeinde beantragte Sachverständigengutachten einzuholen.

c) Im Streitfall ist allerdings die Herabzonung der Fläche erfolgt, als das Gelände noch im Eigentum der Witwe B. stand. Daran braucht indessen ein Übernahmeanspruch des jetzigen Eigentümers nicht zu scheitern. Dieser kann nämlich in die Rechtsposition der Witwe B. eingetrückt sein und die zusätzlichen Anspruchsvoraussetzungen (wirtschaftliche Unzumutbarkeit) in seiner Person erfüllen.

Die Rechtsposition der Witwe B. war dadurch gekennzeichnet, daß die herabgestufte Fläche in ihrem Verkehrswert erheblich gemindert war. In der Person der Witwe B. lag damit zumindest ein Teil der Voraussetzungen für einen Übernahmeanspruch vor. Diese Rechtsposition kann nach den Regeln, die der erkennende Senat in seinem Urteil vom 2. Februar 1978 - III ZR 90/76 - (NJW 1978, 941, 942 f. = BRS Bd. 34 Nr. 116; s. dazu auch Krohn/Löwisch aaO Rn. 422; Kreft WM Sonderbeil. 7/82 vom 18. Dezember 1982 S. 31) entwickelt hat, durch den Hofübergabevertrag auf die Tochter der Witwe B. und von dieser durch den Vertrag vom 23. Mai 1980 oder vom 25. Juni 1982 auf den jetzigen Eigentümer übergegangen sein.

2. Das Berufungsgericht hat - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen dazu getroffen, ob es für den (jetzigen) Eigentümer bei konkret-individueller Betrachtung unzumutbar ist, die betroffene Grundfläche zu behalten. Derartige Feststellungen sind hier nicht entbehrlich. Eine Herabzonung von Bauland zu einer Grünfläche kann zwar die wirtschaftliche Unzumutbarkeit, das Grundstück zu behalten, begründen (Senatsurteil BGHZ 63, 240, 249 f. für einen Fall, in dem der Eigentümer das betroffene Grundstück weiter finanzieren mußte; vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 40 Rn. 38; Brügelmann/Pohl BBauG § 40 Rn. 45; Schrödter/Breuer aaO § 40 Rn. 20, 21). Es ist aber auch in diesem Fall - wie ausgeführt - auf die konkreten Verhältnisse des betroffenen Eigentümers abzustellen und zu prüfen, ob es ihm zugemutet werden kann, bis zur Verwirklichung des Bebauungsplans im Wege der Enteignung oder bodenordnender Maßnahmen zu warten.

3. Hiernach muß das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an die Vorinstanz zurückverwiesen werden, damit das Berufungsgericht die gebotenen Feststellungen zur Frage der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit nachholt. Das Berufungsgericht wird ferner Gelegenheit haben zu prüfen, ob die Rechtsposition der Witwe B. auf deren Tochter und von dieser auf den Eigentümer übergegangen ist; das liegt nach den Erwägungen des Berufungsgerichts zur Übertragung des Übernahmeanspruchs nahe (vgl. auch die Ausführungen im Senatsurteil vom 2. Februar 1978 aaO unter II 6 a.E.).

Krohn

Boujong

Engelhardt

RiBGH Dr. Halstenberg
ist erkrankt und kann
nicht unterschreiben.

Werp

Krohn