

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

LandbeschaffungsG §§ 17, 18; GG Art. 14 Ea

Zur Frage einer Enteignungsentschädigung für ein Erbbau-
recht, das zugunsten eines gemeinnützigen Wohnungsbau-
unternehmens an einem im Jahre 1945 von den amerikanischen
Streitkräften beschlagnahmten Grundstück des deutschen
Wehrmachtiskus bestand.

BGH, Urt. v. 28. Februar 1974 - III ZR 177/71 - OLG Nürnberg
LG Nürnberg-Fürth

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 177/71

URTEIL

Den Parteien an
Verkündungs Statt
zugestellt am
28. Februar 1974
[REDACTED],
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der B u n d e s r e p u b l i k D e u t s c h l a n d ,
vertreten durch den Bundesminister der Finanzen, dieser ver-
treten durch den Präsidenten der Oberfinanzdirektion N [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die W [REDACTED] GmbH, B [REDACTED], A [REDACTED]-Allee [REDACTED],
vertreten durch ihre Geschäftsführer Otto J [REDACTED],
Hans-Dieter K [REDACTED] und Karlheinz K [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
ohne mündliche Verhandlung in der Sitzung vom
28. Januar 1974 durch die Richter Dr. Kreft, Dr. Arndt,
Dr. Beyer, Gähtgens und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil
des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Nürnberg vom 30. Juni 1971 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Im Jahre 1927 bestellte das ehemalige Deutsche
Reich (Reichswehrfiskus) der Beklagten an zwei ihm
gehörigen Grundstücken ein Erbbaurecht auf die Dauer
von 99 Jahren. Die Beklagte brauchte weder ein Entgelt
noch Erbbauzinsen zu entrichten, weil es sich bei ihr
um ein gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen handelt.
Sie verpflichtete sich aber, auf den Erbbaugrundstücken
Wohnungen zu bauen und sie Wehrmachtsangehörigen des



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Reichs zur Verfügung zu stellen. Die von der Beklagten errichteten Gebäude wurden im Krieg zerstört. Im Jahre 1945 nahmen die amerikanischen Streitkräfte die beiden Grundstücke für militärische Zwecke in Anspruch. Sie gehören seither zu ihrem Kasernenbereich.

Im Jahre 1968 wurden die beiden Erbbaurechte zugunsten der Klägerin aufgrund der Vorschriften des Landbeschaffungsgesetzes (LBG) enteignet und eine Entschädigung von 12.000 DM festgesetzt. Die Klägerin hat die Entschädigung bisher nicht gezahlt. Sie vertritt die Auffassung, hierzu nicht verpflichtet zu sein, weil die beiden Erbbaurechte nicht marktgängig gewesen seien und daher keinen Vermögenswert gehabt hätten.

Ihre Klage auf Abänderung des Enteignungsbeschlusses der Regierung von Mittelfranken vom 24. Oktober 1968 dahin, daß sie der Beklagten keine Entschädigung zu leisten habe, ist in den beiden vorangegangenen Rechtszügen ohne Erfolg geblieben.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels. Beide Parteien haben sich mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung einverstanden erklärt (§ 128 Abs. 2 ZPO).

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

I.

Die Beklagte beansprucht eine Entschädigung für die Enteignung der beiden Erbbaurechte. Weitere dadurch verursachte Vermögensnachteile im Sinn des § 17 Abs. 1 Nr. 2 LBG hat sie nicht geltend gemacht.

Nach § 17 Abs. 1 Nr. 1 LBG wird für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust eine Entschädigung gewährt, deren Höhe sich gemäß § 18 Abs. 1 LBG nach dem gemeinen Wert des Gegenstands der Enteignung bemißt. Zutreffend hat das Berufungsgericht hierzu ausgeführt, daß für den Zustand (die "Qualität") der enteigneten Rechte die Umstände im Jahre 1945 maßgebend seien, als die beiden Grundstücke von der amerikanischen Besatzungsmacht in ihren Kasernenbereich einbezogen wurden, daß jedoch für die Höhe einer zu gewährenden Entschädigung, weil darauf bisher noch keine Leistungen erbracht seien, die Preisverhältnisse im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung ausschlaggebend seien. Das entspricht der in § 64 Abs. 4 Satz 1 LBG getroffenen Regelung und der hierzu ergangenen Rechtsprechung des Senats (vgl. BGHZ 38, 342, 345 ff; BGH WM 1965, 503; 1964, 968, 969).

II.

Nicht frei von Rechtsfehlern ist jedoch die Art und Weise, wie das Berufungsgericht den gemeinen Wert der enteigneten Erbbaurechte ermittelt hat. Es hat hierzu im wesentlichen ausgeführt:

Der Wert eines Erbbaurechts sei nicht ausschließlich danach zu beurteilen, welche Wertablösung nach § 27 der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) bei Erlöschen des Rechts durch Zeitablauf zu erzielen sei, sondern auch nach den Gewinnmöglichkeiten, die das Recht im Falle seines weiteren Bestehens biete. Danach hätten die Erbbaurechte auch für die Beklagte einen Vermögenswert gehabt, da diese trotz ihrer Gemeinnützigkeit in beschränktem Rahmen Gewinne erzielen und ausschütten dürfe. Durch die Beschlagnahme der Grundstücke sei ihr die Möglichkeit genommen worden, auf den Grundstücken wieder Wohnungen zu errichten und daraus Einkünfte zu erzielen, die für sie tatsächlich einen Gewinn bedeutet hätten. Von der Möglichkeit des Wiederaufbaus der Gebäude würde die Beklagte in der Zeit des ungeheueren Wohnungsbedarfs nach dem Krieg mit absoluter Sicherheit Gebrauch gemacht haben; da sie Wohnungen für Angehörige des öffentlichen Dienstes hätte errichten müssen, hätte sie auch die hierfür nötigen finanziellen Mittel erhalten, zumal sie mit Mitteln der öffentlichen Hand, wie Staatsbediensteten-Darlehen, hätte rechnen können.

Für die Feststellung der Höhe der Entschädigung seien die sich aus § 27 ErbbauVO ergebenden Grundsätze heranzuziehen. Die Beklagte hätte bei Erlöschen der Erbbaurechte im Jahre 2026 nach der Überzeugung des Gerichts noch über einen zu entschädigenden Substanzwert in Form von Gebäuden verfügt, der - bezogen auf den Zeitpunkt der Entschädigung - den zuerkannten Entschädigungsbetrag von 12.000 DM erreiche. Der im ersten Rechtszug gehörte Sachverständige habe den Wert auf rund 17.500 DM geschätzt.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Für die Ermittlung des zu entschädigenden gemeinen Werts der beiden Erbbaurechte können die in der Vorschrift des § 27 ErbbauVO enthaltenen Grundsätze nicht herangezogen werden. Die Vorschrift geht davon aus, daß auf dem Erbbaugrundstück bei Erlöschen des Erbbaurechts ein Bauwerk steht. Die Beklagte hatte jedoch, als sie enteignet wurde, ein Gebäude nicht mehr errichtet; die von ihr erstellten Bauwerke waren durch Kriegseinwirkungen zerstört worden.

2. Auf der Grundlage eines, notwendigerweise unterstellten ("fiktiven"), Substanzwerts nicht bestehender Bauwerke läßt sich die Höhe der für die Erbbaurechte - gegebenenfalls - zu leistenden Enteignungsentschädigung nicht bestimmen. Zu Recht weist die Revision darauf hin, daß die Beklagte bei einer solchen Berechnung, wie sie auch das Berufungsgericht vorgenommen hat, nicht für

den Verlust der Erbbaurechte, sondern für einen Kapitaleinsatz, nämlich einen Baukostenaufwand, entschädigt würde, den sie nicht erbracht hat.

3. Eine solche Wertbestimmung könnte vielleicht dann gerechtfertigt sein, wenn auch für den infolge der unterbliebenen Rechtsausübung entgangenen Gewinn eine Entschädigung zu leisten wäre. Bei der Enteignung ist das jedoch nicht der Fall (vgl. BGHZ 30, 281, 286 ff; 59, 250, 258; BGH NJW 1967, 1085, 1086). Damit scheidet auch die Möglichkeit aus, den (allein zu entschädigenden) Substanzwert der beiden Erbbaurechte im wesentlichen danach zu bestimmen, welchen Gewinn die Beklagte bei einer Nutzung der beiden Erbbaurechte hätte erzielen können.

III.

1. Zur Ermittlung des gemeinen Werts eines Erbbaurechts ist jedenfalls dann, wenn es - wie hier - um die Festsetzung der Enteignungsentschädigung geht, darauf abzustellen, welchen Wert die dem Erbbauberechtigten verliehene Möglichkeit, das Erbbaugrundstück zu bebauen, in dem Zeitpunkt darstellt, der für die Bestimmung der Qualität des enteigneten Rechts maßgebend ist. Dabei können als wertbildende Faktoren Umfang und Intensität der dem Berechtigten verliehenen Rechtsmacht ebenso von Bedeutung sein wie Größe und Lage des Erbbaugrundstücks oder die allgemeinen tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse in dem für die

Qualität des enteigneten Rechts maßgebenden Zeitpunkt.

2. Gerade diese allgemeinen Verhältnisse dürften für die Bewertung der beiden hier zu entschädigenden Erbbaurechte von ganz erheblicher Bedeutung sein. Abzustellen ist dabei auf die erste Hälfte des Jahres 1945. Damals wurden die beiden Erbbaugrundstücke von den amerikanischen Streitkräften in Beschlag genommen und die Beklagte auf diese Weise bereits tatsächlich von den Wirkungen der dann im Jahre 1968 rechtlich vollzogenen Enteignung betroffen.

Die damaligen Verhältnisse aber, nämlich der verlorenen Krieg, die allgemeine Knappheit an Wirtschaftsgütern, die Leere der öffentlichen Kassen, das Verbot der deutschen Wehrmacht mit der Beschlagnahme von deren gesamten Vermögen, darunter auch die beiden Erbbaugrundstücke fielen, und das Vorhandensein einer personell und sachlich nur begrenzten deutschen öffentlichen Verwaltung, lassen es als fraglich erscheinen, ob die beiden Erbbaurechte der Beklagten damals überhaupt einen nennenswerten Vermögenswert darstellten, insbesondere aber einen nach den jetzigen Preisverhältnissen mit 12.000 DM anzusetzenden Wert. Dies gilt um so mehr, als weiter zu berücksichtigen ist, daß die beiden Rechte zwar unentgeltlich und unverzinslich bestellt waren, jedoch die Verpflichtung der Erbbauberechtigten bestand, die Berechtigung nur im Rahmen der Gemeinnützigkeit zu nutzen, Wohnungen zu errichten und diese der deutschen Wehr-

macht zur Verfügung zu stellen. Unter solchen Umständen könnte sich ein derartiges Erbbaurecht auch als Belastung darstellen; jedoch ist das eine Feststellung, die das Revisionsgericht nicht zu treffen hat.

3. Die Revision rügt in dem Zusammenhang die Ausführungen des Berufungsgerichts, es sei davon überzeugt, daß die Beklagte ohne die Beschlagnahme mit absoluter Sicherheit die Erbbaugrundstücke wieder bebaut und dafür auch die notwendigen öffentlichen Mittel erhalten haben würde. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe diese Feststellungen zumindest für das Jahr 1945 nicht treffen können. Der Senat braucht auf diese Rügen zwar nicht weiter einzugehen, weil das Urteil schon aus den oben aufgezeigten Gründen keinen Bestand haben kann. Vorsorglich ist jedoch darauf hinzuweisen, daß gegen diese vom Berufungsgericht für das Jahr 1945 getroffenen tatsächlichen Feststellungen Bedenken bestehen. Es erscheint recht zweifelhaft, ob wirklich bereits bei Kriegsende mit einem gewissen Maß an Sicherheit damit gerechnet werden konnte, zerstörte Gebäude wieder aufbauen und hierfür auch Mittel der öffentlichen Hand, insbesondere zur Förderung des Wohnungsbaus, erhalten zu können. Selbst dann aber käme es weiter noch darauf an, ob etwaige allgemeine Wiederaufbauaussichten sich auch auf die beiden Erbbaugrundstücke (Trümmergrundstücke der Wehrmacht) bezogen hätten und ob weiterhin bereits solche allgemeinen Wiederaufbauaussichten den Wert der durch die Erbbaurechte verliehenen Bebauungsberechtigungen nennenswert beeinflussen konnten. Das alles wird das Berufungs-

gericht bei seiner erneuten Verhandlung und Entscheidung festzustellen haben; notfalls wird es nach § 287 ZPO zu schätzen haben, welchen allgemeinen Wert ein solchermaßen durch rechtliche Ausgestaltung und die Besonderheit der Zeitumstände bestimmtes Erbbaurecht wie dasjenige der Beklagten nach dem Zustand vom Jahre 1945 jetzt hat.

4. Nicht weiter nachgegangen zu werden braucht dem Vorbringen der Revision, die beiden Erbbaurechte seien wegen der Besonderheit ihrer rechtlichen Ausgestaltung im Zeitpunkt der Beschlagnahme der Grundstücke tatsächlich gänzlich wertlos gewesen, weshalb eine Entschädigung nicht geschuldet werde und der Klage schon aus diesem Grund stattzugeben gewesen sei. Denn die Feststellung, ob die Erbbaurechte bei Kriegsende überhaupt noch einen Verkehrswert hatten, hat das Berufungsgericht als Tatrichter zu treffen. Bisher ist das nicht geschehen.

Bei dieser Sachlage besteht für den erkennenden Senat keine Veranlassung, zu der weiteren Frage Stellung zu nehmen, ob für den Entzug der beiden Rechte selbst dann eine Enteignungsentschädigung zu zahlen wäre, wenn sie im Zeitpunkt ihrer Enteignung einen allgemeinen Verkehrswert nicht gehabt haben sollten, weil sie nicht ver-

kehrsfähig waren. Der Senat hat diese Frage für die Entziehung wirtschaftlich wertloser Sachgüter im Wege der Enteignung in seinem Urteil vom 20. Dezember 1971 - III ZR 38/68 (LM GG Art. 14 Ca Nr. 17 = MDR 1972, 399) bejaht.

Kreft

Richter Dr. Arndt ist
beurlaubt und verhindert,
seine Unterschrift beizufügen.

Dr. Beyer

Kreft

Gähtgens

Dr. Krohn