

Für das Nachschlagewerk

Nicht für die Amtliche Sammlung!

4 (2386 041

Gesetz: Württembergisch-Badisches Baulandgesetz vom
24. September 1948/16. Mai 1949 (RegBl 1948,
157; 1949, 87) § 13 Abs 3

Rechtssatz: Der nach § 13 Abs 3 des Gesetzes in Geld auszu-
gleichende Wertunterschied ergibt sich aus dem
Vergleich der objektiven Werte, normalerweise
der Verkaufswerte. Neben der diesen Wertunter-
schied ausgleichenden Geldentschädigung kann
eine weitere Geldentschädigung für Umlegungs-
schäden gemäß Art 9 des Württembergischen Zwangs-
enteignungsgesetzes oder Art 14 GrundG in Frage
kommen.

Aktenzeichen: III ZR 179/56

Urt. des BGH vom 4. Juli 1957

LG Heilbronn a.N.
OLG Stuttgart

III ZR 179/56

Verkündet laut Protokoll
am 4. Juli 1957
Vogt, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. des Weingärtners und Weinhändlers Karl Z [REDACTED] in
H [REDACTED] a.N., G [REDACTED]straße [REDACTED],
2. Elisabeth Z [REDACTED] in H [REDACTED] a.N., O [REDACTED]straße [REDACTED],
3. Johanna B e [REDACTED] geb. Z [REDACTED] in H [REDACTED] a.N.,
G [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und Revisions-
kläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde H e i l b r o n n , vertreten durch
ihren Oberbürgermeister,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Re-
visionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 4. Juli 1957 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Pagendarm, Dr. Weber, Dr. Kreft,
Dr. Wolany und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil
des I. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stutt-
gart vom 21. März 1956 aufgehoben und die Sache
zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung,
auch über die Kosten der Revision, an das Beru-
fungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

. 2 -

Tatbestand:

Im Zuge der Baulandumlegung, die in der im Krieg zerstörten Innenstadt der Beklagten durchgeführt wurde, ist den Eigentümern des Grundstücks Gr [REDACTED] B [REDACTED] gasse Nr [REDACTED] anstelle dieses Grundstücks die neue Parzelle 69/4 zugeteilt worden. Das alte Grundstück war 4,41 ar groß, als Keltergebäude mit Remise, Kelteranbau und Hofraum bezeichnet und in der ganzen Länge mit zwei Weinkellern, der eine 14,5 m lang und 9,45 m breit, der andere 13 m lang und 8,5 m breit, unterkellert. In das neue, 4,29 ar große Grundstück, in den Umlegungsunterlagen als Bauplatz beschrieben, fällt nur der eine Keller auf eine Länge von etwa 10 m. Eigentümer des Grundbesitzes sind heute die Kläger. Der Kläger Karl Z [REDACTED] betreibt auf dem alten Grundstück seit dem Jahre 1919 eine Weingroßhandlung mit Weinkellerei; in dem Betrieb beschäftigt er seine beiden mitklagenden Töchter. Er ist Alleineigentümer des an die Parzelle 69/4 angrenzenden Eckgrundstücks G [REDACTED] straße [REDACTED]. Für den ihnen bei der Umlegung verloren gegangenen Kellerraum ist zugunsten der Kläger im Umlegungsplan eine von der Beklagten zu leistende Entschädigung von 10 000 DM festgesetzt worden. Diese halten die Kläger für unzureichend. Sie behaupten, die Herstellung der für sie existenznotwendigen und ihnen allein wichtigen Kellerräume auf dem neuen Grundstück erfordere einen Kostenaufwand von 27 700 DM, und sie beantragen, die von der Beklagten zu leistende Entschädigung um 17 700 DM zu erhöhen. In den Vorinstanzen unterlegen, verfolgen sie ihren Antrag mit der Revision weiter. Die Beklagte bitet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klage ist in erster Linie auf das Württembergisch-Badische Gesetz über die Erschließung von Bauland



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

durch Umlegung und Grenzregelung (Baulandgesetz) in der Fassung vom 24. September 1948/16. Mai 1949 (RegBl 1948, 157; 1949, 87) gestützt. Nach diesem Gesetz ist sie nur zulässig, wenn die einmonatige Klagefrist des § 25 Abs 3 des Gesetzes gewahrt ist. Ob dies der Fall ist, erörtert das Berufungsgericht ebensowenig wie das Erstgericht. Es beschränkt sich auf die angesichts der unzureichenden Angaben der Parteien nichtssagende Bemerkung, die Klage sei nach §§ 25, 29 des Gesetzes zulässig. Es war Aufgabe des Berufungsgerichts, auch des Erstgerichts gewesen, sich soweit erforderlich darüber auszulassen, welche Zustellungen im vorliegenden Falle notwendig waren, damit die Klagefrist in Lauf gesetzt wurde, und klarzustellen, wann diese Zustellungen erfolgt sind. Der Senat hat davon abgesehen, das Berufungsurteil bereits wegen dieses Mangels aufzuheben und die Sache zur Nachholung der verabsäumten Prüfung zurückzuverweisen, sondern hat auf Grund der ihm insoweit zustehenden Befugnis die erforderlichen Feststellungen getroffen. Wie das von der Beklagten in der mündlichen Verhandlung beigebrachte Verzeichnis über die Zustellungen zeigt, ist ein Auszug aus dem Beteiligten- und Zuteilungsverzeichnis und aus der Anspruchsberechnung mit Zahlungsanweisung am 5. November 1954 dem Kläger Karl Z. zu Händen seiner Schwester Mina P. und der Klägerin Johanna Be. zu Händen der Schwester Hanna Be., ferner am 6. November 1954 der Klägerin Elisabeth Z. zu Händen der Enkelin Sigrid He. zugestellt worden. Die Klagefrist hat daher nicht vor dem 5. November 1954 zu laufen begonnen und ist, da die Klage am Montag, den 6. Dezember 1954 eingereicht und "demnächst" am 15. Dezember 1954 der Beklagten zugestellt (§ 261 b Abs 3 ZPO) worden ist, gewahrt. Ob die Zustellungen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften vorgenommen worden sind, kann ebenso wie die Frage, ob nicht auch, um den Fristenlauf auszulösen, der zu den Einsprachen der Kläger ergangene Erlass des Regie-

rungspräsidiums Nordwürttemberg vom 13. Oktober 1954 hätte zugestellt werden müssen oder ob und wann er zugestellt worden ist (§ 29 Nr 4 des Gesetzes), offen bleiben. Denn etwaige Fehler oder Unterlassungen nach dieser Richtung könnten nur zur Folge haben, daß die einmonatige Klagefrist damals nicht in Lauf gesetzt worden ist.

II.

Bei der sonach gebotenen sachlich-rechtlichen Prüfung des Berufungsgerichts fällt zunächst folgendes Bedenken in die Augen:

Das Berufungsgericht führt aus: Der nach seiner Meinung sich ergebende Wertunterschied zwischen dem alten und neuen Grundstück der Kläger könne unter den gegebenen Verhältnissen nicht genau berechnet, sondern lediglich unter Zugrundelegung der für die Enteignungsentschädigung entwickelten Grundsätze unter Berücksichtigung aller Umstände in Anwendung des § 287 ZPO geschätzt werden; dabei sei auf der einen Seite der Kostenaufwand für die Erstellung eines entsprechenden Kellerraums unter dem neuen Grundstück, auf der anderen Seite in Betracht zu ziehen, daß die Kläger durch die Umlegung arrondiertes Bauland im Stadtzentrum und dadurch die Möglichkeit erhalten hätten, einen neuen Keller unter einer Fläche zu erstellen, die zugleich als günstig gelegener Baugrund voll ausnutzbar sei; die Kläger könnten demgegenüber nicht ins Feld führen, daß ihnen an einem Bauplatz zur Erstellung eines Geschäfts- oder Miethauses wenig gelegen sei, und müßten sich auch anrechnen lassen, daß sie ihre Bodenfläche bei der Umlegung in höherem Maße als andere Eigentümer erhalten, sogar unentgeltlich vergrößert bekommen hätten; nach allem bilde eine zusätzliche Geldentschädigung von 10 000 DM einen angemessenen Ausgleich für die Aufgabe des noch unversehrten Kellerraums.

Ob das Berufungsgericht hierbei von zutreffenden sachlich-rechtlichen Erwägungen ausgegangen ist, kann zunächst offen bleiben. Auf keinen Fall kann die von ihm vorgenommene Schätzung des sich nach seiner Auffassung ergebenden und in Geld auszugleichenden Wertunterschieds gebilligt werden. Der Wertunterschied kann ebensowenig wie eine Enteignungsentschädigung (Urteil des Senats vom 24. April 1956 in MDR 1956, 544) von dem mit der Klage auf Erhöhung der Entschädigung angegangenen Gericht nach billigem Ermessen festgesetzt werden, sondern ist an Hand der Umstände und Unterlagen zu ermitteln, die nach den einschlägigen sachlich-rechtlichen Grundsätzen maßgebend zu sein haben. Zwar mag dabei eine Schätzung nach § 287 ZPO nicht ausgeschlossen sein, aber auch dann hat der Tatrichter die tatsächlichen Grundlagen seiner Schätzung und ihrer Auswertung in den Urteilsgründen anzugeben (BGHZ 6, 62). Dem wird das Berufungsurteil nicht gerecht. Es gibt weder einen Anhaltspunkt dafür, wie hoch wirklich die Kosten sind, die für die Erstellung eines entsprechenden Keller- raums unter dem neuen Grundstück der Kläger erforderlich sind, begnügt sich vielmehr mit der Angabe, daß die Kosten von den Klägern auf mindestens 27 700 DM veranschlagt werden, noch gibt es irgendeine Grundlage dafür, wie hoch auf der anderen Seite der Wert des neuen Grundstücks und sein Mehrwert gegenüber dem alten Grundstück der Kläger insbesondere bei Berücksichtigung der ihnen zugeteilten größeren Bodenfläche zu bemessen ist. Damit setzt es das Revisionsgericht zu jeglicher Nachprüfung nach der Richtung ausserstand, ob der Tatrichter bei der Ermittlung des Wertunterschieds an Hand der von ihm herangezogenen Gesichtspunkte richtig oder rechtlich fehlerhaft verfahren ist. Bereits wegen dieses Mangels, der vom Senat im Rahmen der durch die Revision ausgelösten sachlich-rechtlichen Nachprüfung des Urteils von Amts wegen zu beachten

ist, muß das angefochtene Urteil aufgehoben werden.

III.

Hinzu treten weitere Bedenken.

Nach § 13 des Baulandgesetzes soll der Ausgleich dann, wenn sich zwischen dem alten und neuen Grundstück Wertunterschiede ergeben, in erster Linie durch eine kleinere oder größere Bemessung der neuen Fläche herbeigeführt werden (Abs 2). Sofern der Zweck der Umlegung jedoch eine andere Verteilung als nach dem Größenverhältnis der eingeworfenen Grundstücke erfordert, sind Mehr- oder Wenigerzuteilungen durch Geld auszugleichen; das gleiche gilt für sonstige Wertunterschiede (Abs 3). Was die Werte betrifft, so sind die objektiven Werte, normalerweise also die Verkaufswerte anzusetzen. Diese Auffassung entspricht der Bedeutung, die gemeinlich namentlich mit dem Begriff Grundstückswert verbunden wird und findet ihre Bestätigung darin, daß das Württembergische Zwangsenteignungsgesetz, das für die Geldentschädigung nach Maßgabe des § 24 Abs 4 des Baulandgesetzes anzuwenden ist, vom Berufungsgericht jedoch überhaupt nicht erwähnt wird, in Art 9 bestimmt: die Entschädigung für eine Entziehung des Eigentums umfasst den Wert des abzutretenden Grundstücks einschließlich der mitenteigneten Zubehörden und Früchte, sowie den etwaigen weiteren Schaden, der durch die Enteignung verursacht worden ist; es wird also dort der Wert des Grundstücks und die Einbuße, die der von der Enteignung betroffene Eigentümer erleidet, gegenübergestellt.

Nach § 13 des Baulandgesetzes ist daher bei der Ermittlung des Wertunterschieds allein in Vergleich zu setzen der Wert des alten mit Weinkellern ausgestatteten Grundstücks der Kläger und der Wert ihres neuen Grundstücks,

das keinen solchen Kellerraum aufweist. Das Begehren der Kläger, der Wertunterschied müsse so bemessen werden, daß sie unter ihrem neuen Grundstück einen Weinkeller erstellen könnten, findet in dieser Bestimmung keine Stütze.

Zugunsten der Kläger kommt dagegen in Betracht: Ist für den Betrieb der Kläger, wie diese behaupten, das Vorhandensein eines Weinkellers lebenswichtig und wird infolge der Umlegung und ihrer Durchführung der alte Keller unbenutzbar, so liegt in diesem Sachverhalt ein Eingriff in den ausgeübten und eingerichteten Gewerbebetrieb. Für diesen Eingriff ist grundsätzlich eine Entschädigung zu gewähren. Die vom Berufungsgericht angestellte Überlegung, es müsse zu Lasten der Kläger gehen, daß der Kellerraum nicht wie eine Grundstücksfläche im Umlegungsverfahren ausgetauscht werden könne, ist irrig. Können die Kläger die alten Keller nach der Umlegung nicht mehr so wie vorher nutzen, so ist das eine Folge der Umlegung. Nach dem Klagevortrag waren die Keller von guter baulicher Beschaffenheit und weder durch Bombenwurf noch durch die Witterung in Mitleidenschaft gezogen. Daß die Keller nicht wie Grundstücksflächen umgelegt werden können, vermag den Klägern nicht zum Nachteil gereichen, denn sie müssen ja gerade ihr Eigentum auch am Keller aufgeben und sollen für die Aufgabe ihres Eigentums entschädigt werden. Das Berufungsgericht wird vielmehr zu prüfen haben, ob die in Rede stehende Entschädigung nicht eine Entschädigung im Sinne des § 24 Abs 4 des Baulandgesetzes in Verbindung mit Art 9 des Zwangsenteignungsgesetzes für den durch die Umlegung erwachsenen weiteren Schaden ist. Sollte es diese Frage zugunsten der Kläger entscheiden, dann würde die landesrechtliche Regelung den Anforderungen entsprechen, die die Bestimmung des Art 14 GrundG für den Fall einer Enteignung aufstellt. Falls das Berufungsgericht die Frage jedoch zu Ungunsten der Kläger entscheiden sollte, so könnten die Kläger verlangen, daß ihnen

für den Verlust eines für ihren Gewerbebetrieb lebenswichtigen Kellerraums eine angemessene Entschädigung nach den Enteignungsgrundsätzen des Art 14 GrundG gewährt wird, wie sie dies in ihrem Klagevortrag in zweiter Linie als Klagegrund geltend gemacht haben. Diese Entschädigung, die eine angemessene zu sein hat oder mit den Worten des Grundgesetzes zu sprechen, unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen ist, kann dem Kostenaufwand gleichkommen, der erforderlich ist, damit die Kläger einen ihren früheren Weinkellern gleichwertigen Kellerraum erstellen können. Sie unterliegt jedoch den Grundsätzen der Vorteilsausgleichung. Das bedeutet, daß die Kläger auf eine ihnen zu leistende Entschädigung sich die Vorteile anrechnen zu lassen haben, die ihnen durch die Umlegung und deren Durchführung zugeflossen sind. Sie können also im besonderen für den Verlust der Keller insoweit keine Entschädigung in Geld verlangen, als sie in Gestalt eines Mehrwerts, den die ihnen zugeteilte neue Grundstücksfläche gegenüber der alten Fläche hat, einen Vorteil erlangt haben und diesen Vorteil etwa durch Belastung des neuen Grundstücks mit Grundpfandrechten dazu verwerten können, sich Mittel für die Errichtung des von ihnen benötigten Weinkellers zu beschaffen. Die Kläger können entgegen ihrer Auffassung die Anrechnung eines objektiv höheren Bodenwerts nicht mit der Erwägung ablehnen, sie hätten an der Zuteilung einer zur Errichtung eines Geschäfts- oder Miethauses geeigneten und darum höherwertigen Fläche kein Interesse. Sie würden sonst die Beklagte zu einer unangemessen hohen Geldentschädigung verpflichten. Ob die Kläger sich den Mehrwert des neuen Grundstücks auch dann anrechnen lassen müßten, wenn sie das Grundstück nicht wie aufgezeigt verwerten könnten und eine an sie in Geld zu leistende Entschädigung infolge einer Vorteilsausgleichung in natura so gering würde, daß sie nicht imstande wären, den für sie

nach ihrer Darstellung existenznotwendigen Kellerraum zu erstellen, braucht bei dem Fehlen von Feststellungen, die nach dieser Richtung gehen, gegenwärtig nicht entschieden zu werden. Ebenso braucht der Senat nicht darüber zu entscheiden, sondern kann es der Beurteilung des Berufungsgerichts überlassen, ob die obengenannten landesrechtlichen Bestimmungen zu einem den Klägern günstigeren Ergebnis führen können.

Nach dem Gesagten kann das Berufungsurteil weder mit der vorliegenden noch mit einer anderen Begründung aufrecht erhalten werden. Es ist daher, ohne daß zu dem Vorbringen der Revision noch weitere Ausführungen geboten sind, aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Diesem wird auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen.

Dr. Pagendarm
Wolany

Dr. Weber
Dr. Hußla

Dr. Kreft