

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GG Art. 14 Eb

Ficht der Eigentümer die Zulässigkeit der Enteignung durch Klage erfolglos an, so bleiben Steigerungen des Grundstückspreises grundsätzlich unberücksichtigt, die bis zum Abschluß des Rechtsstreits über die Zulässigkeit der Enteignung eintreten. (Bestätigung von III ZR 171/69 v. 15. November 1971 = LM Art. 14 (Eb) GG Nr. 21).

BGH, Urt. v. 18. Mai 1972 - III ZR 182/70 - OLG München
LG München I

52

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 182/70

URTEIL

Verkündet am

18. Mai 1972

Schorm,
Justizobersekretär

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
vertreten durch den Oberfinanzpräsidenten in M [REDACTED],

Beklagte, Revisionsklägerin und
Anschlußrevisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Landwirt und Bankier August von F [REDACTED]
in M [REDACTED] bei M [REDACTED],
2. Frau Elisabeth W [REDACTED] geb. von F [REDACTED]
M [REDACTED], O [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Revisionsbeklagte und
Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Mai 1972 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Gähtgens, Keßler und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen der Parteien wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 30. September 1970 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger waren je zur Hälfte Miteigentümer des 25.531 qm großen Grundstücks Fl.Nr. 84 1/2 und des 48.560 qm großen Grundstücks Fl.Nr. 45 in U[REDACTED] bei M[REDACTED]. In unmittelbarer Nachbarschaft der Grundstücke wurde vom Jahre 1934 an der Flugplatz N[REDACTED] angelegt. Er wurde vor dem Krieg von der Deutschen Wehrmacht übernommen und erweitert. Nach dem Krieg baute ihn die amerikanische Besatzungsmacht aus. Sie nahm im Jahre 1945 das Grundstück Fl.Nr. 84 1/2 zur



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Erweiterung des Flugplatzes und im Jahre 1950 einen 10 m breiten, 2070 qm umfassenden Streifen aus dem Grundstück Fl.Nr. 45 für eine zum Flugplatz führende Gleisanlage in Anspruch.

Nach dem Scheitern von Verhandlungen wurde für beide Grundstücke das Enteignungsverfahren nach dem Landbeschaffungsgesetz durchgeführt. Mit Beschluß vom 20. Oktober 1959 enteignete die Regierung von Oberbayern in Teil A zugunsten der Beklagten das Grundstück Fl.Nr. 84 1/2 und setzte in Teil B eine Enteignungsentschädigung von 78.663,93 DM fest; das Grundstück wurde teils als Bauland, teils als Bauerwartungsland, teils als landwirtschaftliche Fläche bewertet.

Die Kläger legten gegen Teil A des Beschlusses Widerspruch ein und erhoben nach dessen Zurückweisung Anfechtungsklage. Diese wurde mit Urteil vom 9. Februar 1960 zurückgewiesen. Während des anschließenden Berufungsverfahrens nahmen die Kläger mit Schriftsatz vom 21. Februar 1963 die Klage zurück. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof stellte das Verfahren mit Beschluß vom 26. Februar 1963 ein, der der Beklagten am 4. März 1963 mitgeteilt wurde.

Das Grundstück Fl.Nr. 45/7 wurde durch Beschluß vom 26. April 1960 enteignet. In Teil B wurde eine Entschädigung von 1,50 DM/qm sowie

eine Entschädigung für Formverschlechterung von 1.282 DM festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine Gesamtentschädigung von 4.387 DM.

Auch in diesem Fall fochten die Kläger die Enteignung an und nahmen ihre Klage schließlich ebenfalls mit Schriftsatz vom 21. Februar 1963 zurück.

Bezüglich beider Enteignungsbeschlüsse wurde der Beklagten die Unanfechtbarkeitsbescheinigung am 18. Juli 1963 zugestellt (vgl. § 49 LBG). Nach Einholung von Gutachten bot die Beklagte den Klägern mit Schreiben vom 21. November 1963 Zahlung der festgesetzten Beträge zuzüglich Zinsen an, wenn die Kläger schriftlich erklärten, daß sie der Beklagten den Besitz an den Grundstücken endgültig überließen und auf Benutzungsentschädigung für die Zukunft verzichteten. Schließlich zahlte sie die Entschädigungsbeträge von 78.663,93 DM und 4.387 DM am 4. Februar 1964.

Mit ihrer am 24. Juli 1963 zugestellten Klage haben die Kläger beantragt, die Entschädigung für das Grundstück 84 1/2 auf 816.992 DM und für das Grundstück 45/7 auf 66.240 DM festzusetzen. Sie haben geltend gemacht: Die Grundstücke seien schon wegen ihrer geringen Entfernung zur M[] Innenstadt als Bauland, mindestens als Bauerwartungsland

zu entschädigen. Bezüglich des Stichtages der Bewertung dürfe den Klägern die Anfechtung der Enteignung nicht zum Nachteil gereichen. Die Beklagte hätte die festgesetzten Beträge auch dann nicht bezahlt, wenn die Enteignung selbst nicht angefochten worden wäre; sie habe nämlich in fast allen Fällen, in denen zu dieser Zeit Grundstücke für den Flugplatz N [REDACTED] enteignet wurden, Klage auf Herabsetzung der festgesetzten Entschädigung erhoben.

Die Beklagte hat eingewendet: Es seien nur landwirtschaftlich nutzbare Flächen enteignet worden. Die verspätete Auszahlung der festgesetzten Entschädigung beruhe nur darauf, daß die Kläger gegen die Enteignung selbst gerichtlich vorgegangen seien.

Das Landgericht hat die Entschädigung für das Grundstück Fl.Nr. 84 1/2 auf 486.294,93 DM und für das Grundstück Fl.Nr. 45/7 auf 35.518 DM festgesetzt.

Beide Parteien haben Berufung eingelegt. Während des Berufungsverfahrens hat die Beklagte am 9. April 1968 für das Grundstück 84 1/2 weitere 94.191,07 DM und für das Grundstück 45/7 8.760,18 DM bezahlt.

Die Kläger haben nunmehr beantragt, die Entschädigung für Plan Nr. 84 1/2 auf 730.855 DM und für Plan Nr. 45/7 auf 63.647,18 DM - unter Anrechnung der geleisteten Zahlungen von 172.855 DM und 13.147,18 DM - festzusetzen. Die Beklagte hat um Herabsetzung der Entschädigung auf die bereits gezahlten Beträge gebeten. Ihre Berufung ist zurückgewiesen worden. Auf die Berufung der Kläger hat das Berufungsgericht die Entschädigung für die beiden Grundstücke auf 660.870 DM und 63.647,18 DM festgesetzt; auf diese Beträge sind die angeführten Zahlungen anzurechnen.

Mit ihrer Revision begehrt die Beklagte weiterhin die Herabsetzung der Entschädigung auf die bereits bezahlten Beträge. Die Kläger verfolgen mit ihrer Anschlußrevision ihre Berufungsanträge bezüglich des Grundstücks Nr. 84 1/2 weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß für den zu entschädigenden gemeinen Wert der enteigneten Grundstücke der Zustand im Zeitpunkt der Inanspruchnahme, also im Jahre 1945 für Plan Nr. 84 1/2 und im Jahre 1950 für Plan Nr. 45/7 maßgebend ist (§§ 18 Abs. 1, 64 Abs. 4 des Landesbeschaffungsgesetzes vom 23. Februar 1957-BGBl I 143).

Das Berufungsgericht geht weiter im Einklang mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats davon aus, daß für die Bewertung enteigneter Grundstücke grundsätzlich ein Zeitpunkt maßgebend ist, der der Auszahlung der Entschädigung naheliegt, in der Regel die Zustellung des Beschlusses, durch den der Entschädigungsbetrag festgesetzt wird, daß sich aber dieser Stichtag verschiebt, wenn in Zeiten steigender Grundstückspreise die Entschädigung nicht unwesentlich zu niedriger festgesetzt oder aufgrund von Umständen, die der Enteignungsbegünstigte zu vertreten hat, mit nicht unerheblicher Verspätung bezahlt worden ist (BGHZ 25, 225; 26, 373, 377; 38, 104, 109; 40, 312, 316; 44, 52). Das Berufungsgericht legt dar, daß hier beide Gründe für eine Verschiebung des Bewertungsstichtags vorliegen. Es stellt fest, die Beklagte würde auf Herabsetzung der von der Regierung festgesetzten Entschädigung geklagt haben, wenn nicht die Kläger ihrerseits Klage mit dem Ziele erhoben hätten, die Enteignung für unzulässig zu erklären. Das Berufungsgericht unterstellt, die Beklagte hätte, falls diese Klage nicht erhoben worden wäre, etwa ein Jahr nach dem Ergehen der Enteignungsbeschlüsse die von ihr als angemessen angesehenen Entschädigungsbeträge bezahlt, nämlich für Plan Nr. 84 1/2 im Oktober 1960 38.296,50 DM und im April 1961 für Plan Nr. 45/7 2.194,20 DM. Dem Sachverständigen

Karg folgend bewertet es Plan Nr. 84 1/2 für Oktober 1960 mit 160.700 DM, für den 4. Februar 1964 (Zeitpunkt der ersten Zahlung) mit 366.500 DM, für den 9. April 1968 (Zeitpunkt der zweiten Zahlung) mit 682.000 DM und für den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung - 17. September 1970 - mit 950.000 DM. Es errechnet, daß durch die unterstellte und die tatsächlich geleisteten Zahlungen insgesamt 48,63 % der geschuldeten Entschädigung getilgt seien, und gelangt für die noch offene Entschädigung zu einem Betrage von 488.015 DM (51,37 % von 950.000 DM), so daß sich eine Gesamtentschädigung (Zahlungen + Restschuld) von 660.870 DM ergibt.

Plan Nr. 45/7 bewertet das Berufungsgericht für April 1961 mit 15.700 DM, für den 4. Februar 1964 mit 30.600 DM, für den 9. April 1968 mit 57.300 DM und für den 17. September 1970 mit 80.000 DM. Durch die Zahlungen sind nach seiner Rechnung insgesamt 36,41 % der für dieses Grundstück geschuldeten Entschädigung bezahlt worden, so daß noch 63,50 % von 80.000 DM = 50.872 DM offen stehen und die Gesamtentschädigung 64.019,18 DM beträgt, also etwas mehr als der verlangte und zugesprochene Betrag.

II.

Zur Revision der Beklagten:

Die Beklagte wendet sich in erster Linie dagegen, daß das Berufungsgericht die Zeit nicht zu ihren Gunsten berücksichtigt hat, die infolge der vergeblichen Anfechtung des Teiles A des Enteignungsbeschlusses durch die Kläger verstrichen ist, und die in diese Zeit fallende Preiserhöhung nicht außer Betracht gelassen hat. Damit dringt sie durch.

1. Wie das Berufungsgericht nicht verkennt, geht eine Verzögerung in der Auszahlung der Entschädigung, die der Enteignete durch eine unbegründete Anfechtung der Enteignung verursacht, zu seinen Lasten und führt nicht zu einer Verschiebung des Stichtages (BGH in LM Art. 14 (Eb) GG Nr. 10 = MDR 1960, 745; WM 1963, 996; III ZR 18/67 vom 25. Januar 1968 = BRS 19 Nr. 79; III ZR 114/66 vom 9. Dezember 1968 = WM 1969, 274; BGHZ 44, 52, 57; III ZR 171/69 vom 15. November 1971 = LM Art. 14 (Eb) GG Nr. 21 = WM 1972, 52). In der zuerst genannten Entscheidung ist ausgeführt, daß es, wenn sich die Auszahlung einer behördlich festgesetzten Entschädigung nur wegen eines vom Betroffenen gegen die Enteignung eingeleiteten Rechtsmittels verzögert, für die Berechnung der Enteignungsentschädigung so angesehen werden müsse, wie wenn

die Auszahlung alsbald nach der Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses erfolgt wäre. In dem zuletzt genannten Urteil heißt es (ähnlich in den Urteilen vom 25. Januar und 9. Dezember 1968): "Solange der Enteignungsbeschuß nicht rechtskräftig geworden war, durfte nach allgemeinen Grundsätzen die Beklagte (Enteignungsbegünstigte) mit der Auszahlung ... der Enteignungsentschädigung warten, ohne befürchten zu müssen, daß sich der Bewertungsstichtag in einer Zeit steigender Grundstückspreise zu ihren Ungunsten verschiebe. Erst mit der Rechtskraft der Enteignung traf die Beklagte die Verantwortung für die richtige und wertentsprechende Zahlung. Nur Preissteigerungen, die von da ab eingetreten sind, können daher zu einer Erhöhung der Entschädigung zu Lasten der Beklagten führen." Diese nach dem Berufungsurteil ergangene Entscheidung legt also den Zeitverlust, den die Anfechtung der Enteignung zur Folge hat, eindeutig dem Enteigneten zur Last, ähnlich bereits die Urteile vom 25. Januar und 9. Dezember 1968. Daran hält der Senat nach neuer Prüfung fest.

Ohne Erfolg bleiben die Angriffe der Anschlußrevision gegen die Erwägung des Berufungsgerichts, der Entschädigungspflichtige würde mit einem zu hohen Risiko belastet, wenn man ihm zumute, die Entschädigung zu zahlen, bevor über die Enteignung

entschieden ist. Sie scheitern bereits daran, daß die Entschädigung grundsätzlich nicht gefordert werden kann, solange die Zulässigkeit der Enteignung nicht feststeht; für die Frage der Zumutbarkeit einer früheren Zahlung bleibt daher kein Raum.

Ebensowenig Erfolg haben die Kläger mit folgendem:

Unter Hinweis auf den beherrschenden Grundsatz des Enteignungsrechts, daß dem Enteignungsbetroffenen ein gleichwertiger Ersatz zur Verfügung zu stellen ist, wollen sie die Möglichkeit, wenn überhaupt, so nur in sehr beschränktem Umfang einräumen, den Bewertungsstichtag hypothetisch zurückzuverlegen und so dem Betroffenen in Zeiten steigender Preise nicht die volle, nach den Preisverhältnissen zur Zeit der Zahlung dem Wert des Enteignungsgegenstands entsprechende Gegenleistung zukommen zu lassen. Indessen ist die Möglichkeit, daß eine Preissteigerung nicht berücksichtigt wird, die zwischen der Enteignung und der Zahlung der Entschädigung eintritt, mit Art. 14 GG vereinbar. U.a. bleiben nach § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigungen Werterhöhungen unberücksichtigt, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kauf- oder Tauschangebot mit angemessenen Bedingungen hätte annehmen können. Nach dieser Bestimmung, deren Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz, soviel ersichtlich, nicht angezweifelt worden

ist, bleiben Wertsteigerungen deshalb unberücksichtigt, weil der Gesetzgeber dem Enteignungsbetroffenen die Verzögerung bereits des Eigentumsübergangs zurechnet, die zwangsläufig zur Folge hat, daß auch die Entschädigung später gezahlt wird, als bei Zustandekommen eines freihändigen Verkaufs der Kaufpreis bezahlt worden wäre. Die angeführte Bestimmung des Bundesbaugesetzes bestimmt in ihrem Geltungsbereich Inhalt und Schranken des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) und entspricht der Forderung des Abs. 3 Satz 3 dieses Artikels, wonach die Enteignungsentschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen ist. Ebensowenig können im Grundsatz verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Rechtsprechung erhoben werden, die Preissteigerungen zu Lasten des Enteigneten unberücksichtigt läßt, die auf Zahlungsverzögerungen beruhen, die in den Verantwortungsbereich des Enteigneten fallen. Hatte nach alledem die Bundesrepublik keine Verantwortung für die richtige und wertentsprechende Zahlung, solange die Anfechtung der Enteignung nicht erledigt war, dann kann dem Berufungsgericht nicht gefolgt werden, das von dem Rechtsgedanken ausgeht, daß grundsätzlich der festgesetzte Entschädigungsbetrag alsbald nach Zustellung des Entschädigungsbeschlusses zu zahlen ist und der Enteignungsbegünstigte die Verantwortung für die rechtzeitige und richtige Zahlung

trägt (BGHZ 44, 52, 58), und aufgrund dieses Rechtsgedankens und der Fassung des erstgenannten Urteils ("nur") im Falle der Anfechtung der Enteignung eine Verschiebung des Bewertungsstichtags lediglich dann nicht eintreten lassen will, wenn die Anfechtung der alleinige Grund für die Zahlungsverzögerung war. Denn da die verspätete Zahlung nicht in den Verantwortungsbereich der Beklagten fiel, solange die Enteignung selbst nicht rechtskräftig feststand - oder, was für die hier in Rede stehende Zeit nicht in Betracht kommt, der Enteignungsbegünstigte sich der Möglichkeit der Rückgabe des Grundstücks begeben hat (BGHZ 40, 312, 317) -, kann der Beklagten nicht entgegengehalten werden, sie hätte auch ohne die Anfechtung nicht rechtzeitig bezahlt.

Daraus folgt, daß die Preissteigerung, die in die Zeit bis zum Abschluß des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens über die Zulässigkeit der Enteignung fällt, bei der Bemessung der Entschädigung zu Lasten der Kläger unberücksichtigt bleiben muß. Damit ist den Berechnungen des Berufungsgerichts der Boden entzogen. Das Berufungsurteil muß daher auf die Revision der Beklagten aufgehoben und die Sache, da dem Revisionsgericht die tatsächlichen Grundlagen für eine abschließende Entscheidung fehlen, an das Berufungsgericht

zurückverwiesen werden. - Bei der neuen Prüfung werden als Stichtage für die Bewertung der Grundstücke außer Oktober 1959 und April 1960 sowie den Tagen, an denen Zahlungen geleistet wurden, die Zeitpunkte des Abschlusses des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und der letzten mündlichen Verhandlung anzusetzen sein.

III.

Zur Anschlußrevision der Kläger:

1. Das Berufungsgericht ist in der Bewertung der Grundstücke dem Sachverständigen Karg gefolgt. Dieser hat die Grundstücke nach der Qualität bewertet, die sie zur Zeit der Inanspruchnahme, d.h. in den Jahren 1945 und 1950 aufgewiesen hatten, und sie zum geringeren Teil als Bauerwartungsland, zum größeren Teil als sogenanntes Zwischenstufenland angesehen, d.h. als Land, für das zwar noch nicht eine nahe Bauerwartung bestand, das aber, weil eine gewisse Aussicht auf spätere Bebauung vorhanden war, vom Verkehr schon seinerzeit höher bewertet wurde als rein landwirtschaftliches Gelände. Die Anschlußrevision der Kläger rügt ohne Erfolg, das Grundstück Plan Nr. 84 1/2 hätte ganz als Bauerwartungsland eingestuft werden müssen; die geeigneten Grundstücke hätten bereits im Zeitpunkt

der Entziehung die Entwicklungsmöglichkeiten in sich getragen, nach aller Erfahrung sei der Umkreis von nur 6 km Radius um den Stadtkern der Großstadt M. der geborene Siedlungsraum, so daß bereits zur Zeit der Inanspruchnahme zu erwarten gewesen sei, daß in diesem Umkreis liegende Grundstücke angesichts des rapiden Wachstums der Stadt über kurz oder lang zur Bebauung herangezogen und damit im Wert zunehmend steigen würden. Demgegenüber ist auf die Feststellung des Berufungsgerichts zu verweisen, weder 1945 noch 1950 sei die stürmische Entwicklung vorausgesehen gewesen, die M. in den letzten Jahren genommen habe. Diese Feststellung beruht nicht auf Rechtsfehlern; sie rechtfertigt die Bewertung, die der Sachverständige und ihm folgend Landgericht und Oberlandesgericht vorgenommen haben. Daß in der Nähe der Grundstücke die Entlastungsstadt P. gebaut wird, hat das Berufungsgericht nicht übersehen. Es liegt kein Rechtsfehler darin, daß es diese, viele Jahre nach der Inanspruchnahme der Grundstücke liegende Entwicklung nicht berücksichtigt und die Preise derjenigen Grundstücke nicht ausgewertet hat, die ins Planungsgebiet der Entlastungsstadt fallen. Aus dem Senatsurteil LM Art. 14 (Ea) GG Nr. 44 = NJW 1966, 497, auf das die Revision sich beruft, ergibt sich nichts anderes. Die dort und schon vorher insbesondere in BGHZ 39, 198, 202 dargelegten

Bewertungsgrundsätze sind nicht verletzt. Es ist nicht zu beanstanden, daß der Sachverständige zwischen "Bauerwartungsland" und "Zwischenstufenland" je nach dem Grade der Bauerwartung unterschieden hat.

2. Die Kläger halten es für unzulässig, daß das Berufungsgericht angenommen hat, die Beklagte würde, falls die Kläger die Enteignung nicht angefochten hätten, die von ihr als angemessen anerkannten Entschädigungsbeträge von 38.296,50 DM und 2.194,20 DM im Oktober 1960 und im April 1961 bezahlt haben.

Die Rüge ist gegenstandslos, weil, wie oben ausgeführt, die Preissteigerung in der Zeit bis zum Abschluß des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens unberücksichtigt bleibt und schon aus diesem Grunde nicht von einer hypothetischen Zahlung in den Jahren 1960/61 ausgegangen werden kann.

Die Grundstückswerte zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung - 950.000 DM und 80.000 DM - hat das Berufungsgericht entgegen dem Vortrag der Kläger berücksichtigt.

Die Angriffe der Anschlußrevision erweisen sich demnach als unbegründet. Gleichwohl kann

Über das Rechtsmittel nicht abschließend entschieden werden. Denn das Revisionsgericht kann die Möglichkeit nicht mit letzter Sicherheit ausschließen, daß die neu anzustellenden Berechnungen auf Grund der zwischenzeitlichen Preisentwicklung zu einem für die Kläger günstigeren Ergebnis führen. Auch insoweit muß daher der Weg für eine neue Prüfung offen bleiben.

Dr. Kreft

Bundesrichter Dr. Arndt
ist beurlaubt und orts-
abwesend. Er ist daher
verhindert zu unter-
schreiben
Dr. Kreft

Gähtgens

Keßler

Dr. Krohn