

15

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 188/70

URTEIL

Verkündet am

29. Mai 1972

Groß,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Christian R [REDACTED], K [REDACTED] bei
B [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die V [REDACTED] F [REDACTED] W [REDACTED] - F [REDACTED] GmbH, B [REDACTED],
H [REDACTED]straße [REDACTED] - [REDACTED], vertreten durch ihre Geschäftsführer
Dipl.Ing. Albert Max Julius N [REDACTED], N [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED]
und Rechtsanwalt Wolfgang S [REDACTED] in B [REDACTED], M [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr.Dr. h.c. [REDACTED]
und Prof.Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Mai 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer sowie der Bundesrichter Dr. Hußla, Gähtgens, Keßler und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 21. Oktober 1970 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Sache befindet sich zum zweiten Mal im Revisionsrechtszug. Hinsichtlich des Sachverhalts wird auf den Tatbestand des ersten Revisionsurteils vom 29. April 1968 - III ZR 141/65 (WM 1968, 747; MDR 1968, 649) mit Ausnahme des Schlußabsatzes des vollen Urteilstextes Bezug genommen und ergänzend angeführt:

Das erste Revisionsurteil hat das Urteil des Oberlandesgerichts aufgehoben und die Sache an das Oberlandesgericht zurückverwiesen. Das Oberlandesgericht hat wiederum der Klage stattgegeben.

- 3 -

Der Beklagte erstrebt mit seiner neuen Revision die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils vom 20. Oktober 1964. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. In dem Streit der Parteien, ob der Beklagte für Baubeschränkungen, die seine Grundstücke Nr. 758/230, 653/267, 267/1 und 270/1 der Flur 3 der Gemeinde A [REDACTED] betroffen haben und die auf den von der Klägerin betriebenen Flughafen zurückzuführen sein sollen, von der Klägerin als Flughafenunternehmerin nach dem Luftverkehrsgesetz eine angemessene Entschädigung beanspruchen kann, hat das erste Revisionsurteil insbesondere dargelegt:

Ein von dem Flughafenunternehmer nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu entschädigender Eingriff liege sowohl nach § 19 LuftVG in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 5. Dezember 1958
- BGBI I 899 - als auch nach § 10 g LuftVG in der Fassung des Gesetzes vom 27. September 1938
- RGBI I 1246 - dann vor, wenn ein Grundstückseigentümer durch die mit dem Flughafen verbundenen Baubeschränkungen unmittelbar dadurch einen Schaden erleide, daß er sein Grundstück, das er bis dahin habe bebauen können und wollen oder dessen Bebaubarkeit jedenfalls unmittelbar bevorstanden habe, nicht mehr zu Bauzwecken nützen könne.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Grundsätzlich enthalte erst die Versagung der
gemäß § 10 a LuftVG a.F. (§ 12 LuftVG n.F.)
nach der Festlegung des Bauschutzbereichs notwen-
digen Zustimmung des Luftamtes zu einem Bauvorhaben
im Einzelfall - und nicht etwa die Festlegung
des Bauschutzbereichs für sich - ein entschädigungs-
pflichtiges Bauverbot mit der Folge, daß die Fest-
legung des Bauschutzbereichs im Sinne des Luft-
verkehrsgesetzes im allgemeinen die im Bauschutz-
bereich liegenden Grundstücke nicht von jeder
konjunkturellen Weiterentwicklung ausschließe.
Es komme also nach dem Vortrag des Beklagten für
die Qualität seiner Grundstücke frühestens der
Zeitpunkt in Betracht, in dem Ende 1956/Anfang 1957
der Verkauf der Grundstücke an die G [REDACTED] B [REDACTED]
zu Bauzwecken allein deshalb nicht zustandegekommen
sei, weil nur infolge der erneuten Inbetriebnahme
des Flughafens aufgrund der Genehmigung vom
11. August 1956 das Vorhaben der Gemeinde A [REDACTED],
die Grundstücke als Wohngebiet zur Bebauung frei-
zugeben, nicht habe verwirklicht werden können.

Wenn in diesem Zeitpunkt die Grundstücke des Be-
klagten in die Qualität von Bauland oder Bauer-
wartungsland hineingewachsen gewesen seien, so
sei Raum für die Annahme, daß der Bauschutzbe-
reich in den Jahren 1956/1957 unter bestimmten,
im Urteil näher umrissenen Voraussetzungen sich
unmittelbar und in wesentlichem Ausmaß nachteilig
auf das Vorhaben des Beklagten ausgewirkt habe,
indem er für das westlich der Querstartbahn
gelegene Gebiet und damit für die Grundstücke des
Beklagten zu einer Bausperre geführt habe.

Möglicherweise gehe es bei den Baubeschränkungen zum Nachteil des Beklagten unter Berücksichtigung des Vortrags der Klägerin nur um vorübergehende und damit nach den für zeitlich beschränkte Bausperrn geltenden Grundsätzen zu beurteilende Beschränkungen, die in der Regel mit der "Bodenrente" zu entschädigen seien, die ein Bauwilliger für die Erlaubnis der baulichen Nutzung gezahlt haben würde.

Auf diesen Erwägungen aufbauend hat der Senat nunmehr im Urteil vom 20. September 1971 - III ZR 18/70 = BGHZ 57, 278 ausgesprochen, daß bei "Gebietserklärungen" die innerhalb des Schutzbereichs bestehenden allgemeinen Beschränkungen der Verfügungsmacht des Eigentümers für sich allein grundsätzlich noch nicht die Wirkung eines zur Entschädigung verpflichtenden enteignenden Eingriffs haben, sondern erst beim Hinzutritt bestimmter weiterer Voraussetzungen im Einzelfall zu einer zu entschädigenden fühlbaren wirtschaftlichen Beeinträchtigung des Grundstückseigentümers führen können.

2. a) Das Berufungsgericht hat nunmehr festgestellt:

Der Beklagte hätte ohne die durch die Wiederinbetriebnahme des Flughafens erneut bedeutsam gewordenen Baubeschränkungen um die Jahre 1956/1957 die in dem Bauschutzbereich des Flughafens gelegenen Grundstücke Nr. 267/1, 758/230 und 270/1 mit einer Größe von insgesamt 31.512 qm als Baugelände an Baugesellschaften zum Preis von 3 DM/qm

verkaufen und nicht, wie tatsächlich geschehen, lediglich landwirtschaftlich nutzen können; die Grundstücke seien infolge der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in den Jahren nach 1950 Bauland, wenigstens aber Bauerwartungsland geworden; mit ihrer Bebauung habe im Jahre 1956 gerechnet werden können;

die Grundstücke hätten innerhalb des am 28. Juli 1950 zum Aufbaugebiet erklärten Gemeindeteils der Gemeinde A [REDACTED] gelegen und als Wohngebiet in dem Flächennutzungsplan 1957 ausgewiesen werden sollen.

Das Berufungsgericht führt dann weiter aus:

Diese Flurstücke hätten jedoch, weil der Niedersächsische Minister für Wirtschaft und Verkehr als zuständige Luftfahrtbehörde ausweislich seiner Auskünfte vom 15. April und 2. Dezember 1969 in jedem Falle seine Zustimmung zur Bebauung versagt haben würde, und damit aus Gründen, die mit dem Betrieb des Flughafens in Zusammenhang stünden, bis zum 21. September 1966 weder geschlossen noch mit einzelnen Häusern bebaut werden können. Nach dem 21. September 1966 scheitere dagegen die Bebauung der Grundstücke nicht mehr daran, daß mit einer Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Bebauung nicht zu rechnen sei; auch die Gemeinde A [REDACTED] sehe sich durch die Tatsache, daß die Grundstücke im Bauschutzbereich lägen, nicht mehr daran gehindert, sie als Baugebiete auszuweisen; sie habe die Grundstücke auch in dem Flächennutzungsplan 1969 wieder als Baugebiet ausgewiesen.

Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht das Ende der entschädigungspflichtigen Bausperre mit dem Hinweis auf die ministeriellen Auskünfte ausreichend begründet. Nach ihnen hatten sich die Planungen für den Flughafen wie die Auffassungen der Luftfahrtbehörden über den erforderlichen Bau-schutzbereich geändert und hatte der Bundesminister für Verkehr der neuen Planung am 21. September 1966 zugestimmt; der Niedersächsische Minister für Wirtschaft und Verkehr sah sich seit diesem Tage in der Lage, im Einzelfall seine Zustimmung zu Bauvorhaben auf den streitbefangenen Grundstücken nach § 12 LuftVG zu erteilen.

Der von der Revision hervorgehobene Umstand, nach einem Hinweis in der Auskunft vom 2. Dezember 1969 sei das Gelände nach den im Entwurf des Fluglärmgewetzes zum Tragen kommenden Gesichtspunkten möglicherweise aus Lärmgründen zur Bebauung ungeeignet, vermag die Annahme eines von der Klägerin zu entschädigenden dauernden Bauverbots nicht zu begründen. Denn eine vom Flugbetrieb ausgehende Lärmbelästigung rechnet zu den Einwirkungen, die sich aus der zweckentsprechenden Nutzung des Schutzbereichs ergeben, und stellt infolgedessen keine Maßnahme aufgrund des § 12 LuftVG dar, für welche die Klägerin in Anwendung von § 19 Abs. 1 Satz 1 LuftVG zu einer Entschädigungsleistung verpflichtet werden könnte (Urteile vom 29. April 1968 - III ZR 177/65 S. 10 = WM 1968, 702; 10. Januar 1972 - III ZR 61/68 S. 15).

Das Berufungsgericht konnte ferner ohne Rechtsfehler der Auskunft der Gemeinde A [REDACTED] entnehmen, daß die Gemeinde nicht "nur" bei Bedarf von Bauflächen, sozusagen in vereinzeltten Fällen, worauf die Revision hinaus will, sondern "jeweils" bei Bedarf einen Bebauungsplan aufstellen will, der die betreffenden Grundstücke des Klägers als Bauland ausweist; daraus durfte das Berufungsgericht in Zusammenhalt mit den anderen von ihm hervorgehobenen Umständen auf eine Bebaubarkeit des Geländes schließen, auch wenn der es als Baugebiet enthaltende Flächennutzungsplan 1969 nur vorläufiger Natur ist.

Wegen der bis zum 21. September 1966 bestandenen Bausperre, so meint das Berufungsgericht ferner, sei der Beklagte zu entschädigen, wenn ihm durch diese ein Vermögensnachteil erwachsen sei. Das sei jedoch nicht der Fall. Der Beklagte hätte seinerzeit bei einem Verkauf der Grundstücke $31.512 \times 3 = 94.536$ DM Erlöst und bei einer Verzinsung dieses Betrages mit 6 % in rund 10 Jahren noch 56.721,60 DM Zinsen und mit Zinseszinsen rund noch 74.500 DM erzielt. In der Zwischenzeit seien die Grundstückspreise erheblich gestiegen und zwar bis Ende November 1968 auf 8 DM/qm, bis Ende September 1966 auf schätzungsweise 7 DM/qm. Zu diesem letzteren Zeitpunkt seien die Grundstücke daher 220.584 DM wert gewesen, heute noch wertvoller, so daß der Beklagte besser als bei einem Verkauf stünde.

Dieser Überlegung des Berufungsgerichts kann indessen nicht gefolgt werden, ohne daß es nötig ist, zu den einzelnen einschlägigen Rügen der Revision näher Stellung zu nehmen. Maßgebend hat das Folgende zu sein.

Wie das Berufungsgericht in seinem jetzt angefochtenen Urteil geklärt hat, handelt es sich nur um eine vorübergehende Baubeschränkung. Eine Entschädigung ist in einem solchen Falle nur zu entrichten, wenn der Grundstückseigentümer während der Zeit der Sperre das betroffene Gelände hätte selbst bebauen oder im Wege der Veräußerung einer baulichen Nutzung hätte zuführen wollen und können., oder wenn die Bebaubarkeit des Grundstücks jedenfalls unmittelbar bevorgestanden hätte. Bei einem noch nicht erschlossenen Grundstück scheidet also insbesondere eine Entschädigungspflicht wegen vorübergehender Bausperre aus. Das ergibt sich bereits aus dem ersten Revisionsurteil und entspricht im übrigen nunmehr der ständigen Rechtsprechung des Senats (siehe hierzu die Zusammenstellung in NJW 1968, 631, auch neuerdings Urteil vom 10. Februar 1972 - III ZR 188/69 = NJW 1972, 727 = WM 1972, 421). Die von der Revision herangezogene Entscheidung des Senats in BGHZ 30, 338, 353, wonach es allein auf die objektive Nutzbarkeit des Grundstücks ankomme, ist bereits im Urteil vom 15. Juni 1967 - III ZR 81/66 ausdrücklich als insoweit überholt bezeichnet worden.

Hätte hier der Beklagte selbst in den Jahren 1956/1957 und danach die betroffenen Grundstücke im Sinne des Gesagten bebauen wollen und können, wenn sie nicht von einer Baubeschränkung betroffen worden wären, so wäre

er im Eigentum und Besitz der Flächen geblieben und deren Wertsteigerungen wären ihm ohne weiteres zugute gekommen; daneben stünde ihm nach Maßgabe der allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätze eine Entschädigung dafür zu, daß ihm jahrelang eine bauliche Nutzung versagt und insoweit in die Substanz seines Grundbesitzes eingegriffen worden war. Dann wäre offensichtlich kein Raum für einen Vergleich der Vermögenslage zu Ungunsten des Beklagten, wie ihn das Berufungsgericht angestellt hat.

Der Umstand, daß der Beklagte die in Betracht kommenden Grundstücke nicht selbst bebauen, sondern zu baulichen Zwecken veräußern wollte, kann eine grundsätzlich zu einem anderen Ergebnis führende Betrachtungsweise nicht rechtfertigen. Bei der Entschädigung für ein vorübergehendes Bauverbot ist, wie bereits erwähnt, in der Regel auf die "Bodenrente" und damit im allgemeinen auf den Betrag abzustellen, den ein Bauwilliger für die Erlaubnis zur zeitlichen baulichen Nutzung gezahlt haben würde (Miet-, Pacht- oder Erbbauzins) - vgl. Festschrift für Riese S. 329, 343 -. Der Beklagte kommt dann ebenfalls sowohl in den Genuß der Wertsteigerung seines Grundbesitzes wie den der "Bodenrente".

Die vorstehend abgehandelte Überlegung des Berufungsgerichts ist daher nicht geeignet, sein dem Beklagten ungünstiges Urteil zu stützen.

b) Was insonderheit das Flurstück 653/267 mit einer Größe von 9.460 qm betrifft, so besagt das angefochtene Urteil:

Das Grundstück sei in dem von der Gemeinde A [REDACTED] erstellten Flächennutzungsplan 1954 als Wohnfläche ausgewiesen und nur deswegen nicht in den genehmigten Plan aufgenommen worden, weil die Genehmigungsbehörde die Ansicht vertreten habe, daß eine Ausweisung von Baugebieten in dem von der Gemeinde vorgesehenen Umfang mangels entsprechenden Bedarfs vorerst nicht erforderlich sei; die Genehmigungsbehörde habe jedoch in Aussicht gestellt, bei wirklichem Bedarf einer Ausweisung der Flurstücke als Wohngebiet zuzustimmen. Das Grundstück sei ausweislich der Auskunft der Gemeinde bis zum Jahre 1956 in erster Linie als Wohnfläche in Betracht gekommen und wäre ebenfalls, wenn die Baubeschränkungen des Bauschutzbereichs nicht entgegengestanden hätten, um die Jahre 1956/1957 als Bauland mit 3 DM/qm zum Verkauf gekommen. In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde A [REDACTED] von 1969 sei es dagegen nicht mehr als Wohngebiet, sondern als Kleingartengelände ausgewiesen worden. Aber selbst wenn man annehmen wolle, daß dieses Grundstück damit auf nicht absehbare Zeit von der Bebauung ausgeschlossen worden und dies die Folge einer Maßnahme nach dem Luftverkehrsgesetz sei, sei dem Beklagten durch diese Maßnahme bisher ein Vermögensnachteil nicht entstanden. Der Beklagte hätte nämlich bei einem Verkauf des Grundstücks Ende 1956/1957 28.380 DM, bei einer Anlage dieser Summe zu 6 % in 10 Jahren an Zinsen und Zinseszinsen 22.365 DM und demnach bei einem Verkauf aller seiner Grundstücke bis Ende 1970 ein Kapital von rund 219.750 DM erlangen können. Diesem Betrag habe aber Ende September 1966 allein in den nicht verkauften Flurstücken 267/1, 758/230 und 270/1 ein Kapitalwert von 220.584 DM gegenüber-

gestanden; auch bei Zugrundelegung der heutigen Verhältnisse bliebe der Kapitalwert, den die Beklagte bei einem um die Jahreswende 1956/1957 vorgenommenen Verkauf aller Flurstücke heute haben würde, hinter dem zurück, den er jetzt habe, auch wenn berücksichtigt werde, daß er für die Parzellen 653/267 jetzt vielleicht nur einen Preis erzielen könne, der unter 3 DM/qm liege, und der Beklagte aus dem Verkauf dieser Parzelle 1956/1957 bis Ende 1970 einen Kapitalwert von rund 64.000 DM bei rund 6 %iger Verzinsung gehabt haben würde.

Diese Überlegung des Berufungsgerichts kann ebenfalls nicht gutgeheißen werden. Wäre das Flurstück 653/267 von endgültigen Baubeschränkungen betroffen worden, wie das Berufungsgericht unterstellt, so würde dem Beklagten, hätte er das Grundstück selbst bebauen wollen und können, das Grundstück verblieben sein, das an einer allgemeinen Preissteigerung von Grund und Boden teilgenommen hätte, und daneben eine Entschädigung für den durch die Abklassifizierung des Grundstücks eingetretenen Wertverlust des Grundstücks gebühren (vgl. Festschrift für Riese S. 341). Hätte er aber das Grundstück zu Bauzwecken verkaufen können und wollen, so stünde ihm neben einem mit Rücksicht auf die Baubeschränkungen niedrigeren Erlös eine Entschädigung für die durch die Baubeschränkungen eingetretene Substanzminderung seines Grundstücks zu. Die Enteignungsentschädigung soll nun den Enteigneten in die Lage versetzen, sich einen gleichartigen oder gleichwertigen Gegenstand wiederzubeschaffen. Wenn dies freilich nur bildhaft zu verstehen ist, um auszudrücken, daß die Entschädigung dem Betroffenen das volle Äqui-

valent für das Genommene geben soll, so soll der Idealfall sein, daß die Entschädigung es etwa dem von der Vollenteignung seiner Sache Betroffenen ermöglicht, sich eine gleichartige oder gleichwertige Sache wiederzubeschaffen. Um im Bilde zu bleiben, so hätte hier der Kläger den Verkaufserlös und die daneben für die Baubeschränkungen seines Grundstücks erlangte Entschädigung zum Ankauf von bebaubarem Grund und Boden verwenden können. Auf diese Weise hätte er ebenfalls an der Preissteigerung von Grundbesitz teilnehmen können. Der Eintritt der Preissteigerung kann ihm daher auch hier nicht so, wie das angefochtene Urteil es will, entgegengehalten werden.

Von seinem abweichenden Standpunkt aus hat das Berufungsgericht nicht geklärt, ob die Ausweisung des Flurstücks als Kleingartengelände in dem Flächennutzungsplan 1969 als Folge einer Maßnahme nach dem Luftverkehrsgesetz angesprochen werden kann. Über den erforderlichen Zusammenhang zwischen dem vom Flughafen ausgehenden Beschränkungen und der Unbebaubarkeit des Grundstücks hat sich bereits das erste Revisionsurteil ausgelassen.

3. Bei dem gegenwärtigen Sach- und Streitstand kann das angefochtene Urteil weder mit der ihm gegebenen noch mit einer anderen Begründung gehalten werden. Andererseits ist auch eine Entscheidung zugunsten des Beklagten nicht möglich. Vielmehr muß die Sache nochmals an das Berufungsgericht zur weiteren tatrichterlichen Klärung zurückverwiesen werden. Bemerkt sei noch: Das Berufungsgericht brauchte nicht, wie die Revision meint, auf den vom Beklagten gestellten Antrag das Verfahren

auszusetzen, bis über den Bauantrag des Beklagten hinsichtlich der strittigen Flächen entschieden sei. Der Aussetzungsantrag des Beklagten konnte nämlich vom Berufungsgericht als überholt angesehen werden. Der Antrag war im Blick auf Zweifel gestellt worden, die sich hinsichtlich der Auslegung der Auskünfte des Ministers vom 27. Dezember 1968 und 15. April 1969 ergaben. Diese Zweifel erschienen dem Berufungsgericht durch die von ihm erholte weitere Auskunft des Ministers vom 2. Dezember 1969 ausgeräumt. Der Beklagte ist auch nach Eingang dieser Auskunft nicht mehr auf seinen Aussetzungsantrag zurückgekommen.

Meyer

Dr. Hußla

Gähtgens

Keßler

Dr. Krohn