

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 194/88

BESCHLUSS

in der Baulandsache

betreffend die Festsetzung einer Entschädigung für die Enteignung des im Grundbuch - S [REDACTED] - des Amtsgerichts S [REDACTED] von B [REDACTED] (Band [REDACTED]) Blatt [REDACTED] eingetragenen Grundstücks B [REDACTED] Straße 19 in B [REDACTED]-S [REDACTED],

Beteiligte:

1. Pensionär Heinz S [REDACTED],
K [REDACTED] Straße 28, B [REDACTED],

Eigentümer, Antragsteller im
gerichtlichen Verfahren und
Revisionsführer,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]
als Abwickler der Kanzlei des
Rechtsanwalts [REDACTED] -

2. B [REDACTED],
vertreten durch den Senator für Finanzen,
N [REDACTED] Straße 53-55, B [REDACTED],

Enteignungsbegünstigter,
Antragsgegner im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegner,

- Verfahrensbevollmächtigte
II. Instanz: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

3. Senator für Bau- und Wohnungswesen,
W [REDACTED] Straße 6, B [REDACTED],

Enteignungsbehörde

WII

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch
den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner,
Dr. Engelhardt, Dr. Rinne und Dr. Wurm
am 26. April 1990
gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das
Bundesverfassungsgericht (Beschuß vom 11. Juni 1980
- 1 PBvU 1/79 - NJW 1981, 39)

beschlossen:

Die Revision des Beteiligten zu 1 gegen
das Urteil des Senats für Baulandsachen
des Kammergerichts vom 10. Mai 1988
- U 250/87 Baul. - wird nicht angenommen.

Der Beteiligte zu 1 trägt die Kosten des
Revisionsverfahrens (§ 221 Abs. 1 BauGB,
§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 45.873 DM

G r ü n d e :

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Auch hat die Revision im Endergebnis keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

1. Bei der Ermittlung der nach §§ 44 b Abs. 1, 93, 95 BBauG zu leistenden Entschädigung sind zwei Bewertungszeitpunkte zu beachten: Der Zeitpunkt, der für die Bestimmung der im Enteignungsobjekt selbst liegenden Bewertungsmerkmale, also für die "Qualität" des in Anspruch genommenen Grundstücks maßgebend ist, und der Zeitpunkt, der für die Preisverhältnisse ausschlaggebend ist, auf den bezogen der Wert dieses Grundstücks zu bestimmen ist. Das Berufungsgericht hat diese Unterscheidung beachtet.

2. Nach § 93 Abs. 4 Satz 1 BBauG ist für die Entschädigung der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Dieser Zeitpunkt kann sich ausnahmsweise verschieben: Einmal ist nach § 93 Abs. 4 Satz 2 BBauG in Fällen einer vorherigen Besitzeinweisung der Zeitpunkt des Besitzübergangs maßgebend, weil damit die Übertragung des Objektes bereits unmittelbar vorgenommen wird. Zum anderen hat die Rechtsprechung eine Ausnahme gemacht für die Fälle einer sog. "Vorwirkung". Bei einem über einen längeren Zeitraum sich hinziehenden Enteignungsverfahren tritt an die Stelle des Enteignungsbeschlusses oder der Besitzeinweisung diejenige Maßnahme, von der ab eine weitere Entwicklung des



Objektes, insbesondere der Qualität des Grundstücks verhindert, also das Grundstück endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird (Senatsurteile vom 8. Dezember 1977 - III ZR 163/75 = BGHZ 71, 1, 3; vom 18. September 1986 - III ZR 83/85 = BGHR GG Art. 14 Abs. 3 S. 3 - Vorwirkung 1 - und vom 11. Februar 1988 - III ZR 64/87 = BGHR GG Art. 14 Abs. 3 Satz 3 - Vorwirkung 2 und 3 = NVwZ 1988, 963, sämtlich m.w.Nachw.).

a) Grundlage der Straßen- und Fluchtlinienfestsetzung vom 1. Juli 1889 war das Preußische Fluchtliniengesetz. Die Rechtsbedeutung der Fluchtlinien nach diesem Gesetz bestand nicht darin, festzustellen, wo gebaut werden durfte, sondern zu kennzeichnen, welche Flächen den öffentlichen Straßen und Plätzen vorbehalten werden sollten und deshalb nicht bebaubar waren. Die als Straßenland gekennzeichneten Flächen waren von einer Bebauung dauernd ausgeschlossen (Senatsurteile vom 2. Februar 1978 - III ZR 90/76 = WM 1978, 520 und vom 14. Januar 1982 - III ZR 134/80 = WM 1982, 565 beide m.w.Nachw.). Mithin ist die vor der Straßen- und Baufluchtlinie liegende, also als Straßenland gekennzeichnete 45 qm große Fläche durch die förmliche Festsetzung im Juli 1889 zu Straßenland herabgestuft worden, falls sie damals eine höhere Qualitätsstufe besessen hat.

b) Eine Herabstufung würde sich als Vorwirkung der späteren Entziehung des Eigentums an dem Grundstück darstellen. Sie wäre die Folge einer verbindlichen Planung, die den Entzug des Grundstückseigentums mit Sicherheit erwarten ließ.

Daß zwischen der Herabstufung und der Entziehung des Grundeigentums ein Zeitraum von über 80 Jahren liegen würde, stünde der Annahme einer Vorwirkung nicht grundsätzlich entgegen (Senatsurteile vom 2. Februar 1978 und 14. Januar 1982 aaO).

c) Allerdings ist die Festsetzung vom 1. Juli 1889 durch Allerhöchste Cabinets Ordre vom 20. Oktober 1909 so geändert worden, daß nur noch rd. 5 qm Straßenland waren, während 40 qm als "Vorgartenland ohne Baulandeigenschaft" bezeichnet wurden. War jedoch - wie die Revision geltend macht - die Grundfläche vor der Festsetzung vom 1. Juli 1889 als Bauland einzustufen, so ist die mit der Festsetzung bewirkte Herabstufung durch die Allerhöchste Cabinets Ordre nur teilweise beseitigt worden. Mit Recht hat daher das Berufungsgericht auch insoweit die dargelegten Grundsätze der Senatsrechtsprechung angewendet.

d) Eine höhere Einstufung des Grundstücks als Straßenland oder Vorgartenland ohne Baulandeigenschaft erfordert, daß die höherwertige Rechtsposition von dem Eigentümer im Zeitpunkt der Fluchtlinienfestsetzung auf ihn als jetzigen Eigentümer übergegangen ist (Senatsurteile vom 2. Februar 1978 und 14. Januar 1982 aaO). Ein Rechtsübergang wird in der Regel auch dann angenommen werden können, wenn der Kaufvertrag eine entsprechende Bestimmung nicht enthält, der Kaufpreis aber dem damaligen Wert höherwertigen (z.B. bebaubaren) Nachbarlandes entsprach; im allgemeinen wird der Verkäufer mit der Veräußerung sämtliche auf das Grundstück

bezogenen Rechte aufgeben und auf den Erwerber übertragen wollen.

e) Hiervon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Es hat einen derartigen Übergang einer höherwertigen Rechtsposition von dem Eigentümer im Zeitpunkt der Fluchtlinienfestsetzung auf den Beteiligten zu 1 als jetzigen Eigentümer nicht festzustellen vermocht. Seine Auffassung, die Kaufverträge aus den Jahren 1922 und 1927 ließen eine derartige Feststellung nicht zu, liegt im Rahmen tatrichterlichen Ermessens und ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Möglichkeit, daß das Berufungsgericht auch zu einem anderen Ergebnis hätte gelangen dürfen, reicht nicht aus, um der Revision zum Erfolg zu verhelfen.

Demnach ist es letztlich nicht zu beanstanden, daß 40 qm als Vorgartenland und 5 qm als Straßenland eingestuft worden sind.

3. Gegen die Bewertung des Vorgartenlandes mit 180 DM/qm ist nichts zu erinnern.

Das Straßenland ist von der Enteignungsbehörde mit 10 DM/qm angesetzt worden, während das Berufungsgericht es unter Berufung auf sein Urteil vom 21. Juli 1987 (U 137/87) für angemessen erachtet hat, den Wert von als Straßenland ausgewiesenen Grundstücksflächen je qm auf ein Viertel des für das sonstige Grundstück maßgeblichen qm-Wertes zu bestimmen. Das sind im Streitfall 180 DM. Diese

Betrachtungsweise hat der Senat in seiner - nach Erlaß des Berufungsurteils ergangenen - Entscheidung vom 20. April 1989 (III ZR 237/87) mißbilligt. Dieser Fehler stellt jedoch den Bestand des Berufungsurteils nicht in Frage, da der Beteiligte zu 1 im Ergebnis nicht benachteiligt worden ist.

4. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, daß dem Beteiligten zu 1 - entgegen der Auffassung der Enteignungsbehörde - eine Entschädigung wegen einer faktischen Bausperre für die Zeit vom 16. April 1964 bis zum 15. April 1984 nicht zugestanden hat. Ein entschädigungspflichtiger Nachteil wegen einer faktischen Bausperre sei nur anzunehmen, wenn eine an sich zulässige Bebauung des Grundstücks tatsächlich verhindert oder fühlbar beeinträchtigt worden sei. Dafür genüge es nicht, daß der Betroffene ganz allgemein eine bauliche Nutzung des Grundstücks beabsichtige; vielmehr müsse er konkrete, baurechtlich zulässige Bau- oder sonstige Nutzungspläne gehabt haben, in der (wirtschaftlichen) Lage gewesen sein, diese Pläne zu verwirklichen und durch die Bausperre an der Verwirklichung der Pläne gehindert worden sein. Eine solche Sachlage habe aber nicht vorgelegen. Gegen den rechtlichen Ausgangspunkt bestehen keine Bedenken. Die von der Revision angebrachten Verfahrensrügen hat der Senat geprüft und für nicht durchgreifend erachtet. Von einer Begründung wird abgesehen.

Revisionsrechtlich ist es auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht dem Beteiligten zu 1 eine

Entschädigung für "Rechtsverluste und andere Vermögensnachteile" nicht zugebilligt hat.

5. Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht den Antrag des Beteiligten zu 1 für unbegründet erachtet, den Enteignungsbeschluß dahin zu ergänzen, daß das enteignete Grundstück nur zum Bau der Bundesstraße 101 innerhalb von drei Jahren verwendet werden dürfe. § 113 Abs. 2 Nr. 3 BBauG, der allein Grundlage für dieses Begehren sein könnte, findet keine Anwendung, wenn - wie hier - ein Übernahmeanspruch vom Eigentümer geltend gemacht wird. Das Grundstück ist nicht von der öffentlichen Hand als im jetzigen Zeitpunkt zur Verwirklichung des festgesetzten Zweckes erforderlich in Anspruch genommen worden. Unabhängig davon ist ein Anspruch des Beteiligten zu 1 auf Rückübertragung des Grundstücks, wenn seine Bestimmung als Verkehrsfläche aufgehoben wird, ohne daß es zuvor dieser Nutzung zugeführt wäre (vgl. BVerfGE 38, 175).

6. Da auch im übrigen das angefochtene Urteil einen durchgreifenden Rechtsfehler nicht erkennen läßt, erweist sich die Revision als erfolglos.

Krohn

Kröner

Engelhardt

Rinne

Wurm