

57

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 200/69

URTEIL

Verkündet am

8. Februar 1971
Schorm,
Justizsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Entschädigung für die Enteignung der in
der Gemarkung T. [REDACTED] gelegenen Grundstücke Flur 2 Nr. [REDACTED]/228,
Nr. [REDACTED]6/228, Nr. [REDACTED]7/228, Nr. [REDACTED]8/228, Nr. [REDACTED]0/228 und
Nr. [REDACTED]2/229,

Beteiligte:

1. a) Katharina H. [REDACTED] geb. Sch. [REDACTED],
T. [REDACTED], K. [REDACTED] Straße [REDACTED],
- b) Gottfried H. [REDACTED], T. [REDACTED], R. [REDACTED]straße [REDACTED]
- c) Maria B. [REDACTED] geb. H. [REDACTED],
T. [REDACTED], R. [REDACTED]straße [REDACTED],
- d) Dr.med. Susanne K. [REDACTED] geb. H. [REDACTED],
S. [REDACTED], Bo. [REDACTED] [REDACTED],

Eigentümer, Antragsteller im
gerichtlichen Verfahren und
Revisionsgegner,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. die Bezirksregierung T. [REDACTED],

Enteignungsbehörde,

3. die Stadt T. [REDACTED], vertreten durch den Oberbürgermeister,

Enteignungsbegünstigte und
Revisionsführerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

58

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Februar 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Stadt Trier wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Koblenz vom 14. November 1969 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beteiligten unter 1) (im folgenden Antragsteller) sind in Erben- und Erbeserbengemeinschaft Eigentümer der insgesamt 3.572 qm großen Parzellen Flur 2 Nr. ■■■/228, Nr. ■■■6/228, Nr. ■■■7/228, Nr. ■■■8/228, Nr. ■■■0/228 und Nr. ■■■2/229 in der Gemarkung T■■■■. Die Grundstücke liegen in einem bisher unbebauten, kleingärtnerisch genutzten Gelände zwischen den Ortsteilen

T--West und T--P-. Im Süd-Osten grenzen sie auf einer Strecke von 200 m an die Wolfsgasse und steigen von hier aus zunächst allmählich und anschließend steiler zum Markusberg an. Zwischen Wolfsgasse und der weiter süd-westlich zur Mosel hin verlaufenden Hof-straße besteht zwischen den beiden Ortsteilen eine zusammenhängende Bebauung. An die genannten 5 Grundstücke reicht eine zusammenhängende Bebauung von T--P- her bis auf etwa 50 m heran.

Ein Fluchtlinienplan aus dem Jahre 1910 sah vor, die im Nord-Westen auf die Grundstücke zulau- fende Straße "Unterm Pulsberg" in südlicher Rich- tung weiterzuführen und auf diese Weise die Grund- stücke zu erschließen. Der Plan wurde jedoch nicht verwirklicht. Die Antragsteller erhielten im Jahre 1927 die Genehmigung, auf den Grundstücken oberhalb der projektierten Straße ein Wohnhaus zu errichten, machten jedoch von der Genehmigung nicht Gebrauch. In dem Aufbauplan der Stadt T- vom 20. August 1957 ist der größte Teil des freien Geländes, dar- unter der Grundbesitz der Antragsteller, als Fried- hofsgelände dargestellt worden. Der seit dem 10. August 1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Trier sieht diese Grundstücke ebenfalls als Teil des Friedhofs vor, der in dem bisher unbebau- ten Gelände zwischen den beiden Ortsteilen T-- West und T--P- angelegt werden soll. Der Plan weist noch an der Wolfsgasse nahe den Grund- stücken der Beteiligten mehrere Baugrundstücke aus, das letzte etwa 30 m von dem Grundbesitz der Antrag- steller entfernt.



Die Stadt Trier (im folgenden Revisionsführerin) hat die für den Friedhof benötigten Grundstücke zum größten Teil freihändig erworben, wobei sie im Jahre 1962 auf der Grundlage eines Wertgutachtens des bei ihr errichteten Gutachterausschusses vom 15. Mai 1962 bis zu 15 DM/qm zahlte, und hat für die Grundstücke der Antragsteller, welche letztere, weil es sich bei ihrem Grundbesitz um Bauland handeln soll, als Preis 40 bis 50 DM/qm verlangten, die Enteignung beantragt und auf Grund der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes erwirkt. In dem Enteignungsbeschluß der Bezirksregierung Trier vom 2. Oktober 1967 wurde die Entschädigung auf 15 DM/qm, das ist für den Grund und Boden 53.580 DM, festgesetzt.

Mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung haben die Antragsteller darum nachgesucht, unter Abänderung des Enteignungsbeschlusses eine angemessene, mindestens 40 DM/qm betragende Entschädigung festzusetzen. Das Landgericht hat daraufhin die Entschädigung für den Grund und Boden unter Abweisung des weitergehenden Antrages auf 89.300 DM = 25 DM/qm festgesetzt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der jetzigen Revisionsführerin zurückgewiesen.

Diese bittet mit der Revision weiter darum, den Antrag auf gerichtliche Entscheidung im vollen Umfang zurückzuweisen. Die Antragsteller erbitten ihrerseits die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht erklärt mit zutreffender, auch seitens der Revisionsführerin nicht angezweifelter Begründung für die Bewertung der enteigneten Grundstücke die Qualität für maßgebend, die der Grundbesitz in dem Zeitpunkt besessen hat, als der Aufbauplan der Stadt T. vom 20. August 1957 in Kraft trat. Namentlich kann, wie in diesem Zusammenhang hervorgehoben sein soll, eine auch nur vorbereitende Planung für die Vorwirkung von Bedeutung sein (Urteil vom 30. September 1969 - III ZR 198/68 - S. 13 = WM 1970, 73).

Das Berufungsgericht meint sodann, in jenem Zeitpunkt seien die Grundstücke Bauerwartungsland (oder doch Rohbauland) gewesen, und führt sodann weiter aus: Bereits in dem Zeitpunkt, als die Enteignungsbehörde entschieden habe, also im Oktober 1967, sei der Wert solcher Grundstücke in dem hier fraglichen Gelände mit 25 DM/qm zu bemessen, ohne daß es dabei einer Auseinandersetzung mit Grundstückspreisen aus anderen zur Bebauung herangezogenen Gebieten der Revisionsführerin bedürfe. Ausgehend nämlich davon, daß die Revisionsführerin bereits im Jahre 1962 für Parzellen in dem hier in Betracht kommenden Gelände 15 DM/qm "zahlen mußte", könne es nicht zweifelhaft sein, daß angesichts der ständigen Verteuerung der als Bauland in Betracht zu ziehenden Grundstücke für das Jahr 1967 nur ein erheblich über dem Niveau von 1962

liegender Preis als angemessen erachtet werden könne. Überdies gebe der im Kaufvertrag Ha./Ro. im Jahre 1963 für ein in tatsächlicher und baurechtlicher Hinsicht gleichliegendes Grundstück vereinbarte Preis von 25,62 DM/qm einen entscheidenden Anhaltspunkt. Schließlich sei in Zeiten steigender Preise der Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung maßgebend, wenn wie hier die Enteignungsentschädigung zu niedrig festgesetzt worden sei. Angesichts der fortlaufenden Preissteigerung sei für das Jahr 1969 - letzte Berufungsverhandlung: 28. Oktober 1969 - für die enteigneten Grundstücke mindestens ein Verkehrswert anzunehmen, der dem im Jahre 1963 erzielten Verkaufserlös im Falle Ha./Ro. entspreche.

Das so gewonnene Ergebnis kann indessen schon deswegen nicht aufrechterhalten bleiben, weil das Berufungsgericht die Bestimmung in § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG nicht gebührend beachtet hat. Nach dieser Vorschrift bleiben bei der Festsetzung der Entschädigung für ein enteignetes Grundstück grundsätzlich Werterhöhungen unberücksichtigt, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kaufangebot - hier der Revisionsführerin - mit angemessenen Bedingungen hätte annehmen können. Das angefochtene Urteil spricht in seinem Tatbestand ausdrücklich davon, die Revisionsführerin habe die für den Friedhof benötigten Grundstücke im wesentlichen freihändig erworben, wobei sie auf der Grundlage eines Wertgutachtens des bei ihr gebildeten Gutachterausschusses vom 15. Mai 1962 Kaufpreise bis zu 15 DM/qm gezahlt habe. Die seit dem Jahre 1962 mit

den Antragstellern geführten Kaufverhandlungen seien jedoch ohne Ergebnis geblieben, weil diese für die Grundstücke als vermeintliches Bauland 40 bis 50 DM/qm gefordert hätten. Die Revisionsführerin hatte in ihrer im angefochtenen Urteil in Bezug genommenen Berufungsbegründung vorgetragen, sie habe den Antragstellern im Jahre 1962 15 DM/qm angeboten. Der Enteignungsbeschluß sagt auf S. 5, die Enteignungsantragstellerin habe mit den Enteignungsbetroffenen in den Jahren 1962 bis 1966 in Kaufverhandlungen gestanden und zuletzt 15 DM/qm angeboten. Wenn das Berufungsgericht hierzu keine näheren Feststellungen getroffen und sich nicht mit dem Vortrag der Berufungsbegründung auseinandergesetzt hat, so anscheinend deswegen, weil es die genannte Vorschrift des Bundesbaugesetzes übersehen und damit einen sachlich-rechtlichen Fehler begangen hat.

Das nötigt bereits zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht, damit dieses in tatsächlicher Hinsicht klärt, ob ein Sachverhalt vorliegt, der die Anwendung von § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG zuungunsten der Antragsteller fordert.

Im Hinblick hierauf braucht auf die weiteren Fragen, die der Streitfall aufwirft, und auf die weiteren Rügen, die die Revision erhebt, an sich nicht abschließend eingegangen zu werden. Doch sei folgendes bemerkt:

Daß die Grundstücke der Antragsteller nicht eine Baulandqualität aufwiesen, auf deren vermeintliches

Vorhandensein hin diese eine Entschädigung von mindestens 40 DM/qm gefordert haben, ist vom Erstgericht gemessen an den von ihm getroffenen Feststellungen richtig gesehen worden.

Letztlich ist für den Preis, den die Grundstücke der Antragsteller in dem maßgebenden Zeitpunkt aufwiesen, entscheidend, wie der gesunde Grundstücksverkehr Grund und Boden der zu beurteilenden Art bewertet. Werden in einem bestimmten Gelände Grundstücke nicht veräußert, so muß gegebenenfalls auf die Bewertung zurückgegriffen werden, die der Grundstücksverkehr, hätte ein solcher stattgefunden, vorgenommen hätte. Aus dem weitgehenden Fehlen eines Grundstücksverkehrs in dem hier in Betracht kommenden Gelände muß nicht notwendig auf das Vorhandensein von bloßem Ackerland geschlossen werden. Der Hinweis der Revision, Grundstücke in dem betreffenden Gelände seien bis zum Jahre 1957 mangels Interessenten nur selten und dann als Gartenland zu einem Preis bis 8 DM/qm gehandelt worden, ist nicht notwendig zwingend. Denkbar ist, daß die Revisionsführerin einen früheren niedrigeren Quadratmeterpreis in dem betreffenden Gelände dadurch auf 15 DM angehoben hat, daß sie im Jahre 1962 für dort belegene Grundstücke 15 DM/qm gezahlt hat. Doch kann es sich hier auch um eine Werterhöhung handeln, die erst die Folge der Anlegung des Friedhofes und damit der Maßnahme ist, deren Durchführung die Enteignung hier dient. Doch braucht diesen Fragen unter Umständen mit Rücksicht darauf nicht nachgegangen zu werden, daß die Revisionsführerin den

im Enteignungsbeschluß angenommenen Entschädigungssatz von 15 DM/qm ihrerseits nicht angegriffen hat.

Gegenüber den von Mißverständnissen nicht freien Ausführungen der Revision ist ferner zu betonen:

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Grundstücke seien bereits im Jahre 1957 Bauerwartungsland oder Rohbauland gewesen, weil sie ohne das Planungsvorhaben der Revisionsführerin alsbald in die von T- -P- aus heranrückende Bebauung einbezogen worden wären. Wenn die Revision vorträgt, eine zukünftige Entwicklung sei nur zu berücksichtigen, wenn ihre Verwirklichung im Zeitpunkt der Vorwirkung der Enteignung so sicher unmittelbar bevorgestanden habe, daß sie sich bereits im allgemeinen Grundstücksverkehr wertbildend ausgewirkt habe, nicht aber Gegenstand einer rein theoretischen Erwägung sein könne, so ist zu unterscheiden: Eine künftige Entwicklung kann sich bereits werterhöhend ausgewirkt haben. Hier handelt es sich dann nicht um eine zukünftige, sondern bereits gegenwärtige Werterhöhung. Eine solche künftige Entwicklung braucht nicht notwendig in der nächsten Zeit mit Sicherheit zu erwarten sein. Vielmehr berücksichtigt, was gerade die Bewertung von Bauerwartungsland angeht, der Grundstücksmarkt eine Bebauungserwartung für ein im Zeitpunkt der Bewertung noch landwirtschaftlich genutztes Grundstück erfahrungsgemäß bereits dann, wenn die Verwirklichung der Bebauungsabsicht in absehbarer Zeit, wenn auch nicht innerhalb eines genauen Zeitraums zu erhoffen ist,

wobei das Vorwirkungsrisiko in Kauf genommen wird, sich aber bei der Beurteilung des Grundstückspreises niederschlagen kann (vgl. Urteil vom 1. April 1968 - III ZR 1/66 - S. 12/13). Anders dagegen ist es bei zukünftigen Qualitätssteigerungen. Diese haben grundsätzlich unberücksichtigt zu bleiben, anders nur, wenn sie sich bereits im allgemeinen Grundstücksverkehr preisbildend auswirkten (Urteile vom 29. November 1965 - III ZR 34/64 = LM GG Art. 14 (Ea) Nr. 44 und vom 30. September 1969 - III ZR 189/68 - S. 12 = WM 1970, 73).

Die Revision wendet sich dagegen, daß das Berufungsgericht den Kaufvertrag Ha[REDACTED]/Ro[REDACTED] aus dem Jahre 1963 mit einem Preis von 25,62 DM/qm als Vergleichspreis herangezogen habe; das Berufungsgericht habe dabei übersehen, daß nach der Berufungsbegründung zu jenem Zeitpunkt ein Stadtratsbeschuß vom 22. März 1962 und damit die Erschließung eines neuen Wohngeländes bekannt gewesen, ein Bebauungsplan aufgestellt und das Gelände dadurch schon Rohbauland geworden sei. Soweit ersichtlich, betrifft jener Stadtratsbeschuß das Gebiet "Auf der Hill" und damit ein entfernt von den Grundstücken der Antragsteller und dem Grundstück Ha[REDACTED]/Ro[REDACTED] gelegenes Gelände.

In der neuen Berufungsverhandlung kann sodann die Revisionsführerin ihre von ihr in den Rechtsmittelbegründungen nicht enthaltene Behauptung gemäß Schriftsatz vom 3. April 1968 S. 6 erneut vortragen, sie habe, und zwar nach ihrem Revisionsvortrag bereits am 20. März 1967 und damit beträchtliche

Zeit vor dem Enteignungsbeschluß vom 2. Oktober 1967, 65.240,90 DM, das ist der im Enteignungsbeschluß für Grund und Boden sowie für Aufwuchs, Bauten und Einrichtung festgesetzte Entschädigungsbetrag, ausgezahlt. Trifft dies zu, so entfällt der Grund dafür, daß für die Bemessung der Enteignungsentschädigung in Zeiten schwankender Preise auf den Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung abzustellen ist. Ohne Bedeutung bleibt, daß der Enteignungsbeschluß zugunsten der Antragsteller noch eine zusätzliche Entschädigung für Anwaltskosten in Höhe von rund 1.110 DM festgesetzt hat.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens ist dem Berufungsgericht zu überlassen, da sie von dem endgültigen Ausgang des Verfahrens abhängt.

Meyer

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Dr. Krohn