

Nachschlagewerk: ja
 Amtliche Sammlung: nein

GG Art. 14 A, Ea, BundesbauG § 87 Abs. 2 Nr. 2

- a) Das angemessene Angebot eines freihändigen Erwerbs seitens des (späteren) Enteignungsantragstellers muß grundsätzlich nicht nur den Betrag für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust, sondern auch für andere durch die Enteignung eintretende entschädigungspflichtige Vermögensnachteile umfassen, insbesondere vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes für den Fall, daß ein Grundstück von einem in innerem Zusammenhang mit der in Aussicht genommenen Vollenteignung stehenden Bauverbot betroffen wird, auch den durch dieses Bauverbot entstehenden und noch nicht abgegoltenen Planungsschaden.

Die Höhe des Angebots braucht, was die Höhe der einzelnen Entschädigungsposten anlangt, nur in etwa der Enteignungsentschädigung zu entsprechen.

- b) Die Fragen, ob ein Angebot angemessen ist oder ob der Eigentümer eine Haltung einnimmt, die die Abgabe eines Angebots als überflüssig erscheinen läßt, ist von den damit befaßten Kammern und Senaten für Baulandsachen nach dem Sach- und Streitstand der letzten mündlichen Verhandlung vor ihnen zu entscheiden.

BGH, Urt. v. 27. Juni 1966 - III ZR 202/65

OLG Hamm
 LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 202/65

URTEIL

Verkündet am

27. Juni 1966

Scheibl,

Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betr.: die Enteignung des Grundstücks R [REDACTED] straße [REDACTED]
in E [REDACTED]

Beteiligte:

1. die Stadt E [REDACTED], vertreten durch den Rat der Stadt,
Antragstellerin im gerichtlichen Verfahren,
Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. der Gastwirt Wilhelm B [REDACTED] in E [REDACTED]-B [REDACTED],
F [REDACTED]-S [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Grundstückseigentümer, Berufungsbeklagter
und Revisionskläger,

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

3. die Landesbaubehörde R [REDACTED] in E [REDACTED], R [REDACTED],
Enteignungsbehörde und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

29

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Juni 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Landesbaubehörde R. und des Beteiligten B. wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Hamm vom 29. Juni 1965 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Beteiligte Wilhelm B. ist Eigentümer des in der Innenstadt von E. gelegenen, aus zwei Parzellen bestehenden, insgesamt 224 qm großen Grundstücks R.straße. Auf diesem Grundstück betrieben seine Eltern seit dem Jahre 1900 eine Metzgerei. Am 5. März 1943 wurden die aufstehenden Gebäude zerstört. Nach dem früheren Baustufenplan vom 11. Mai 1950 lag das Grundstück im D 3 Geschäftsgebiet. Durch den mit Beschluß des Rates der Stadt E. vom 17. April 1956 formell festgestellten Durchführungsplan "Innenstadt" wurde etwa die Hälfte der 191 qm großen Parzelle Nr. 152 zur Verbreiterung der R.straße ausgewiesen. Die andere Hälfte dieser Parzelle sowie die 33 qm große Parzelle Nr. 162 fallen in ein Gelände, das zum Rathausneubau und als Parkfläche vorgesehen ist. Mindestens seit dieser Zeit, wenn nicht schon seit dem Neuordnungsplan von 1949, bestand für das Grundstück ein Bauverbot.

Etwa seit Mai 1957 bemühte sich die Stadt E. (Antragstellerin) vergeblich, das Grundstück R.straße freihändig zu erwerben. Ein von der Antragstellerin am 31. März 1959 unterbreitetes Grundstückstauschangebot auf der Grundlage eines Kaufpreises von 52 DM je qm = insgesamt 11.648 DM lehnte der Eigentümer als unzureichend ab, wobei er auch darauf hinwies, daß er durch das Bauverbot sein Grundstück bereits seit zehn Jahren nicht habe nutzen können. Mit Schreiben vom 8. Januar 1960 bot die Antragstellerin vorbehaltlich der Zustimmung ihres Grundstücksausschusses einen Kaufpreis von 83 DM je qm = 18.592 DM an. Auch dieses Angebot wies der Eigentümer als zu niedrig zurück und betonte hierbei nochmals, daß ihm Ansprüche wegen Nutzungsentschädigung zuständen.

Daraufhin wurde auf Antrag der beteiligten Stadt am 12. Oktober 1960 das Verfahren zur Enteignung des Grundstücks R[REDACTED]straße [REDACTED] eingeleitet. Ein von der Enteignungsbehörde erholtes Gutachten des Vermessungsdirektors R[REDACTED] errechnete für Ende Januar 1961 einen Bodenpreis von 85 DM je qm = insgesamt 19.040 DM, den der Eigentümer als zu gering beanstandete. Die Enteignungsbehörde wies nunmehr die beteiligte Stadt unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 21. Dezember 1959 III ZR 137/58 darauf hin, daß dem Eigentümer eine zusätzliche Entschädigung zu gewähren sei, weil er sein Grundstück nicht so habe nutzen können, wie es ohne die Versagung einer Baugenehmigung der Fall gewesen wäre. Die beteiligte Stadt lehnte jedoch Anfang Januar 1962 die Zahlung einer Nutzungsentschädigung ab; die genannte Entscheidung behandle die Frage der Entschädigung für die Dauer einer Bausperre, hier habe nur ein Bauverbot vorgelegen; der Eigentümer habe zudem einen Übernahmean-spruch (§ 40 Abs. 2 BBauG, vorher § 13 Abs. 3 des Preußischen Enteignungsgesetzes); er habe auch an den zwischenzeitlich eingetretenen Preissteigerungen teilgenommen. Ein weiteres Gutachten, das der Gutachterausschuß der beteiligten Stadt zum 20. Dezember 1962 erstellte, gelangte für das Grundstück zu einem Verkehrswert von 114 DM je qm = insgesamt 25.536 DM, was der Eigentümer ebenfalls als zu niedrig bemängelte.

Die Landesbaubehörde R[REDACTED] wies mit Beschluß vom 2. März 1964 den Enteignungsantrag der beteiligten Stadt als unzulässig zurück. Die Stadt hätte, damit ihr Enteignungsantrag zulässig werde, dem Eigentümer ein angemessenes Kaufangebot unterbreiten müssen, dabei hätte eine angemessene Entschädigung für den Rechtsverlust und die sonstigen etwaigen Vermögens-nachteile angeboten werden müssen, also hier auch eine Entschädigung für den durch das Bauverbot als Vorwirkung der Enteignung eingetretenen Vermögensnachteil.

Gegen diesen Beschluß hat die beteiligte Stadt Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt und mit ihm ihren Enteignungsantrag weiter verfolgt. Das Landgericht hat die Entscheidung der Enteignungsbehörde bestätigt. Mit der Berufung hat die Antragstellerin beantragt, unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils den Beschluß der Enteignungsbehörde aufzuheben und diese zu einer anderweiten Entscheidung zu verpflichten. Sie hat weiterhin die Ansicht vertreten, ein angemessenes Kaufangebot brauche eine Entschädigung wegen des Bauverbots nicht zu enthalten. Überdies - so hat sie weiter vorgetragen - würde der Eigentümer B. auch dann nicht zu einem freihändigen Verkauf des Grundstücks bereit gewesen sein, wenn sie im Sinne der Entscheidung der Enteignungsbehörde ein angemessenes Angebot gemacht hätte; sie sei im übrigen bereit, dem Eigentümer eine Nutzungsentschädigung von dem Zeitpunkt ab zu gewähren, von dem an für sein Grundstück ein Bauverbot bestehe; sie hat dem Eigentümer unter dem 8. Juni 1965 ein Angebot über 50.000 DM gemacht, mit dem alle Ansprüche aus dem Verlust des Grundbesitzes, auch ein von ihr auf 11.300 DM veranschlagter Entschädigungsanspruch aus der Vorwirkung der Enteignung abgegolten sein sollten. Auch hat sich die Antragstellerin darauf berufen, sie habe bereits im Jahre 1958 dem Eigentümer angeboten, ihr das Grundstück als Parkfläche gegen eine Jahrespacht von 6 % des Grundstückswertes zu überlassen. Dieser habe jedoch das Angebot abgelehnt und könne jetzt nicht, ohne gegen Treu und Glauben zu verstößen, eine kapitalisierte Zinsentschädigung beanspruchen.

Der Eigentümer B. hat um Zurückweisung der Berufung gebeten. Er ist dem Vortrag der Antragstellerin in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht entgegengetreten, hat auch geltend gemacht, mit einem baldigen Neubau des Rathauses sei nicht zu rechnen.

Das Oberlandesgericht hat der Berufung stattgegeben. Hiergegen richten sich die von dem Eigentümer B. und der Enteignungsbehörde eingelegten Revisionen, mit denen die Zurückweisung der Berufung der Antragstellerin erstrebt wird. Die Antragstellerin bittet ihrerseits um Zurückweisung der Revisionen.

Entscheidungsgründe:

Wie bereits das Berufungsgericht ausgeführt hat, ist nach § 174 Abs. 3 BBauG die Frage der Zulässigkeit des Enteignungsvorhabens der Antragstellerin nicht nach dem Bundesbaugesetz, sondern den bisher geltenden Vorschriften zu beurteilen. Diese weisen für einen Fall der vorliegenden Art keine ausdrückliche positive Regelung auf, die der des § 87 Abs. 2 Nr. 2 BBauG entspräche, wonach eine Enteignung zu näher bezeichneten Zwecken erst zulässig ist, wenn der Antragsteller sich zuvor ernsthaft um den freihändigen Erwerb eines geeigneten Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat. Indessen besagt der rechtsstaatliche Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs in das Eigentum, ohne den die Gewährleistung des Eigentums durch Art. 14 Abs. 1 GG unvollständig wäre, daß die Enteignung nur als letztes Mittel zur Erreichung des beabsichtigten Zwecks in Betracht kommt. Sie war daher auch schon vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes unzulässig, wenn der Zweck, dem sie dienen soll, auch auf eine andere, weniger schwer in die Rechte des Betroffenen eingreifende Weise erreicht werden konnte. Eine Enteignung war vor allem dann nicht erforderlich, wenn der Enteignungszweck im Wege freier Vereinbarungen, z.B. durch Grundstückskauf, unter angemessenen Bedingungen verwirklicht werden konnte (vgl. BVerwG in DVBl 1965, 237 mit weiteren Nachweisungen).

Das Berufungsgericht nimmt nun an: Die angemessene Entschädigung bemesse sich nicht allein nach dem Wert des Grund und Bodens, sondern habe auch andere durch die Eigentumsentziehung verursachte Vermögensnachteile (vgl. § 96 BBauG) auszugleichen. Zu diesen Vermögensnachteilen seien jedoch Planungsschäden nicht zu rechnen, da die beantragte Enteignung derartige Ansprüche nicht umfasse. Heute regele die Bestimmung des § 44 BBauG solche Schäden besonders. Für die Zeit vor ihrer Geltung habe der betroffene Eigentümer ebenfalls die Möglichkeit gehabt, notfalls im Wege der Klage eine Nutzungsentschädigung zu fordern; auch dürfte der Eigentümer in dem vorliegenden Verfahren wohl die Festsetzung einer Nutzungsentschädigung fordern. Die Antragstellerin habe daher, so meint das Berufungsgericht, bei ihrem Angebot den durch das Bauverbot als solches entstandenen Entschädigungsanspruch entgegen der Auffassung der Enteignungsbehörde nicht zu berücksichtigen brauchen.

In dieser Beziehung kann dem Berufungsgericht jedoch nicht gefolgt werden.

Bestand bereits, wie der Beschluß der Enteignungsbehörde vom 2. März 1964 sagt, für das Grundstück seit dem Jahre 1949 ein Bauverbot, das einen inneren Zusammenhang mit den Auswirkungen des späteren Durchführungsplanes hatte, ist weiter davon auszugehen, daß das Bauverbot als Folge des am 17. April 1956 festgestellten Durchführungsplanes einen Teil eines einheitlichen, mit der jetzt streitigen förmlichen (Voll-)Enteignung des Grundstücks abschließenden Verfahrens bildete, so greifen die Sätze ein, die von dem jetzt erkennenden Senat in seiner Rechtsprechung für die Zeit vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes erarbeitet worden sind und die dahin gehen (Urt. vom 4. Juni 1962 III ZR 163/61 = BGHZ 37, 269, vom 27. September 1962 III ZR 40/61 = WM 1962, 1325, vom 14. November 1963

III ZR 141/62 = NJW 1964, 294 = MDR 1964, 121 = BGH Warn 1963 Nr. 244 und vom 12. Juli 1965 III ZR 214/64 = WM 1965, 947):

- a) Der Eigentümer kann, wenn sein Grundstück von dem einen Teil der Enteignung bildenden Bauverbot betroffen wird, eine Entschädigung für die teilweise Substanzminderung des Grundstücks verlangen; diese Teilentschädigung muß er sich auf die ihm später für die Vollenteignung des Grundstücks zustehende Entschädigung anrechnen lassen. Daneben hat der Eigentümer einen Anspruch auf Verzinsung der Entschädigung vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens des dauernden Bauverbotes bis zur Zahlung der Teilentschädigung, wobei für die Höhe der Verzinsung die Bestimmung des § 99 Abs. 3 BBauG einen Anhalt geben kann.
- b) Der Eigentümer kann aber auch, was hier in Betracht zu ziehen ist, eine einheitliche Entschädigung für das vollenteignete Grundstück verlangen, mit der grundsätzlich auch die durch das Bauverbot bereits eingetretene Substanz- und Wertminderung des Grundstücks abgegolten wird. Neben dieser Entschädigung kann der Eigentümer ebenfalls eine Verzinsung beanspruchen. Diese ist vom Wert des Enteignungsobjektes zu berechnen, hier also vom Unterschiedsbetrag zwischen dem Wert des unbebauten, aber bebaubaren Grundstücks und dem Wert des von einer Raubeschränkung betroffenen Grundstücks.

Die Entschädigung für das vollenteignete Grundstück bemißt sich grundsätzlich nach den Wertverhältnissen im Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses, jedoch unter Zugrundelegung der Qualität, die das Grundstück bei der Verhängung des Bauverbots hatte, also zu der Zeit, als die Vorwirkung der Enteignung einsetzte. Wenn in der Zeit von der Verhängung des Bauverbots bis zur Vollenteignung oder bis zu dem an die Stelle dieses Zeitpunktes tretenden Stichtage das mit

dem Bauverbot belastete Grundstück an Wert gewann, so kann der Eigentümer nicht für die ganze Zeit Zinsen, berechnet nach dem höchsten Grundstückswert, beanspruchen. Vielmehr können die Zinsen nur von dem zunächst geringeren Wert und für die Folgezeit jeweils von den Beträgen angesetzt werden, wie sie der Entschädigungspflichtige in den einzelnen Zeitabständen als Teilentschädigung zu gewähren gehabt hätte, wobei aber nur das Preisgefüge in Betracht gezogen werden muß, wie es sich in bestimmten Zeiträumen entwickelt hat. Der Wertsteigerung kann auch derart Rechnung getragen werden, daß eine gleichmäßige Verzinsung von einem mittleren Wert des Grundstücks angesetzt wird. In Gestalt der Verzinsung erhält der Eigentümer eine abstrakt berechnete Nutzungsentschädigung dafür, daß ihm die Nutzung des mit dem Bauverbot belasteten Grundstücks beschnitten, der diese Schmälerung ausgleichende Gegenwert aber nicht alsbald gezahlt worden ist.

Diese Rechtssätze greifen hier ohne Einschränkung ein, nicht jedoch die Sonderbestimmungen der §§ 40 ff BBauG. Denn diese Entschädigungsbestimmungen sind in ihren Einzelheiten allein auf die im Rahmen des Bundesbaugesetzes getroffenen Maßnahmen abgestellt, so daß angenommen werden muß, daß sie sich auch nur auf Maßnahmen dieser Art beziehen, nicht auch auf sonstige, vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes getroffene Enteignungsmaßnahmen (Urteile vom 9. Mai 1963 III ZR 94/61 S. 20 und 25. März 1964 III ZR 144/61 S. 10).

Im gegenwärtigen Fall hat der Eigentümer Bruns, der bisher noch keine Teilentschädigung erhalten hat, gegen die Antragstellerin Entschädigungsansprüche im Umfange des zu b) Gesagten. Danach hat die Antragstellerin ihr Angebot auf einen freihändigen Ankauf des Grundstücks auszurichten.

Nur dann ist ihr Angebot angemessen. Die Angemessenheit des Angebots bemißt sich, wie die Enteignungsbehörde in ihrem angefochtenen Beschluß zutreffend formuliert hat, an den vom Gesetz vorgesehenen und etwaigen von der Rechtsprechung zusätzlich entwickelten Entschädigungsgrundsätzen. Der die Enteignung beantragende Antragsteller braucht im Grundsatz nicht besser gestellt zu werden, als er als Enteignungsbegünstigter stünde (so Schütz-Frohberg, Bundesbaugesetz, § 87 Anm. 15). So wird denn auch für das Bundesbaugesetz als Grundsatz angenommen, daß das Angebot nicht nur den Betrag für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust, sondern auch für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile umfassen muß (vgl. die Erläuterungswerke zum Bundesbaugesetz von Schütz-Frohberg aaO, Brügelmann-Förster u.a., § 87 II 2 b, Heitzer-Oestreicher, § 87 2 b; s. ferner Dittus in Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht 1963, 81 Ziff. 8, wonach in der Vergütung alles das mitenthalten sein muß, was der Betroffene im Enteignungsfall als Entschädigung anzusprechen berechtigt wäre; Brügelmann-Förster nehmen Planungsschäden nur deshalb aus, weil die Enteignung derartige Ansprüche nach den §§ 40 bis 44 BBauG nicht ergreife und diese Ansprüche vom Eigentümer im Verfahren nach den Vorschriften der §§ 40 - 44 BBauG geltend gemacht werden müßten (§ 87 II 2 b, Einführung III, II 1).

Wollte man, so lange eine gesetzliche Regelung dies nicht gebietet, die "Verzinsung" des Entschädigungsbetrages von dem Angebot des freihändigen Ankaufs ausnehmen, so würde man eine freihändige Veräußerung des zur Enteignung vorgesehenen Grundstücks gefährden, weil der Grundstückseigentümer möglicherweise einer Teillösung außerhalb des Enteignungsverfahrens ein Enteignungsverfahren vorziehen wird, um in ihm alle Vermögensschäden gleichzeitig ersetzt zu bekommen. Gerade das würde dem Sinn der Eigentumsgarantie,

die die Enteignung nur als letztes Mittel angewandt wissen will, widersprechen.

Ob von dem Grundsatz, daß das angemessene Angebot einen Ausgleich für alle dem Betroffenen durch die Enteignung erwachsenden Vermögensnachteile enthalten muß, eine Ausnahme für den Fall zu machen ist, daß die Entschädigungspflicht des einen oder anderen Postens rechtlich zweifelhaft ist, braucht nicht entschieden zu werden. Denn daß die hier in Rede stehende Nutzungsentschädigung zu leisten ist, unterlag bereits in der hier fraglichen Zeit keinem durchgreifenden rechtlichen Zweifel. Ebensowenig braucht entschieden zu werden, ob ein Enteignungsantrag dann als unzulässig abgewiesen werden dürfte, wenn das freihändige Entschädigungsangebot einen Entschädigungsposten nicht berücksichtigt, dieser aber ganz geringfügig ist. Denn jedenfalls dann, wenn, wovon das Revisionsgericht auszugehen hat, bereits seit einer Reihe von Jahren ein zur Entschädigung verpflichtendes Bauverbot zu Lasten des Eigentümers bestand, kann die Nutzungsentschädigung nicht nur einen geringfügigen Betrag ausmachen.

Was im einzelnen die Höhe der einzelnen Entschädigungsposten anlangt, so kann freilich angesichts der bei der Bemessung auftretenden Schwierigkeiten und im wohlverstandenen Interesse des Enteignungsantragstellers auf seiten des Entschädigungspflichtigen nur eine ungefähre Beurteilung verlangt werden. Die Höhe des Angebots muß insoweit in etwa der Enteignungsentschädigung entsprechen (vgl. Dittus aaO S. 85 Ziff. 8, Brügelmann-Förster aaO § 87 II 2 b). Es kann nicht als Absicht des Gesetzgebers angesehen werden, die Enteignung schon deswegen für unzulässig zu erklären, weil das Angebot nicht genau den Betrag der später oft erst in Beantwortung schwieriger Fragen errechneten Enteignungsentschädi-

gung erreicht hat, und es entspricht nicht dem Wohl der Allgemeinheit, wollte man den Enteignungsantragsteller indirekt dazu bringen, ein möglicherweise überhöhtes Angebot zu machen, um der Gefahr einer Ablehnung seines Enteignungsantrages wegen eines nicht angemessenen Angebotes zu entgehen. Die Frage bedarf im übrigen hier keiner Vertiefung. Bei Berücksichtigung des Gesagten ergab sich für die Antragstellerin bei der Beantwortung der Frage nach der Angemessenheit der Angebotsbedingungen hinsichtlich der einzelnen Entschädigungsposten keine unzumutbare Schwierigkeit.

Das Ergebnis der bisherigen Ausführungen ist, daß das angefochtene Urteil mit der ihm gegebenen Begründung nicht aufrecht erhalten werden kann. Auf die Rüge der Revision, das Berufungsgericht sei in verfahrensrechtlich fehlerhafter Weise dazu gelangt, zumindest das Angebot von 83 DM je qm als in etwa dem damaligen Verkehrswert des Grundstücks entsprechend anzusehen, braucht dabei nicht mehr eingegangen zu werden. Auf der anderen Seite aber kann gegenwärtig der Enteignungsantrag der Antragstellerin nicht als unzulässig angesprochen und das Urteil des Landgerichts wieder hergestellt werden.

- a) Einmal hat sich die Antragstellerin vor dem Berufungsgericht bereit erklärt, eine entsprechende Nutzungsentschädigung zu leisten. Im Schriftsatz vom 11. Juni 1965 hatte sie als Vortrag angekündigt, sie habe dem Eigentümer ein Kaufangebot über 50 000 DM, davon ca. rund 11 300 DM als Zinsentschädigung für die zurückliegende Zeit, gemacht.
- b) Zum anderen hatte die Antragstellerin vor dem Berufungsgericht, auch bereits vor dem Landgericht, um die Zulässigkeit der Enteignung darzutun, darauf verwiesen, der Eigentümer stelle völlig überhöhte Forderungen und hätte sich auch

dann nicht zu einem freihändigen Verkauf seines Grundstücks verstanden, wenn sie ein im Sinne der Enteignungsbehörde angemessenes Angebot gemacht hätte. Das Berufungsgericht sieht den Streit zu eng, wenn es demgegenüber in den Gründen seines Urteils ausführt, der Streit der Beteiligten betreffe in der Berufungsinstanz nur noch die Frage, ob die Antragstellerin sich ernsthaft bemüht habe, das zu enteignende Grundstück freihändig zu erwerben, und ob diese hierbei ein angemessenes Angebot gemacht habe. Der aufgezeigte Vortrag der Antragstellerin ist rechtlich erheblich. Denn die Verpflichtung des Enteignungsantragstellers zu einem ernsthaften Bemühen um einen freihändigen Ankauf zu angemessenen Bedingungen endet, wo ein Angebot zu einer leeren Förmerei würde, also dann, wenn der Eigentümer zu erkennen gibt, er werde ein Angebot ablehnen, gleichviel, welches Angebot ihm gemacht werde, und es auf die Enteignung seines Grundbesitzes ankommen lassen (vgl. auch Urt. vom 22. März 1965 III ZR 55/64 S. 11).

Für die gerichtliche Entscheidung über das Vorbringen unter a) und b) hat der Sach- und Streitstand der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Tatrichter entscheidend zu sein. Das Landgericht hat zwar gemeint, die Notwendigkeit, dem Eigentümer ein angemessenes Angebot zu unterbreiten, wenn die Enteignung zulässig sein solle, entfalle nicht, wenn der Eigentümer im Gerichtsverfahren nur eine überhöhte Entschädigung als angemessen bezeichne, denn es komme insoweit auf den Zeitpunkt an, in dem der Enteignungsantrag gestellt werde. Demgegenüber ist indessen zu bedenken: Dem Enteignungsantragsteller, der gegen den die Enteignung für unzulässig erklärenden Beschluß der Enteignungsbehörde auf gerichtliche Entscheidung anträgt, kommt es im Grunde nicht darauf an, entschieden zu sehen, ob sein Enteignungsantrag in dem Zeitpunkt begründet war, als er gestellt oder von

der Enteignungsbehörde verbeschieden wurde. Ihm ist in erster Linie, wenn nicht ausschließlich an einer Entscheidung gelegen, daß bisher angenommene Hindernisse der Enteignung nicht entgegenstehen, sei es auch, weil solche Hindernisse in der Zwischenzeit weggefallen sind. Allein dahin geht sein wohlverstandenes Interesse. Das spricht dafür, daß die Gerichte, wenn sie mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung befaßt werden, der auf die Zulässigkeit der Enteignung zielt, auf den Sach- und Streitstand zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Tatrichter abzustellen haben, wie dies auch allgemeinen Grundsätzen der hier entsprechend anwendbaren (§ 161 BBauG) Zivilprozeßordnung entspricht. Hinzu kommt: Das Bundesbaugesetz mißt dem Grundsatz der Beschleunigung des Verfahrens eine besondere Bedeutung bei (vgl. etwa § 108 Abs. 1 Satz 1, § 157 Abs. 4, § 159 Abs. 2, § 161 Abs. 1 Satz 2, § 166 Abs. 4). Es liefe aber auf eine nicht zu rechtfertigende Verzögerung des Verfahrens hinaus und wäre wenig sinnvoll, wollte man einen Enteignungsantrag abweisen, weil der Antragsteller dem ursprünglich zu einem freihändigen Verkauf seines Grundstücks bereiten Eigentümer kein angemessenes Angebot gemacht habe, obwohl dessen Abgabe infolge der vom Eigentümer inzwischen eingenommenen ablehnenden Haltung nunmehr als unnütz erscheint, und den Antragsteller auf diese Weise dazu zwingen, alsbald wieder einen neuen Enteignungsantrag zu stellen, dem im Rahmen des Gesagten ein angemessenes Kaufangebot nicht vorausgegangen zu sein braucht. Ebenso wenig wäre es sinnvoll, einen Enteignungsantrag abzuweisen, weil bis zu seiner Stellung ein angemessenes Angebot nicht gemacht worden sei, wenn der Antragsteller sich später zur Annahme angemessener Bedingungen bereit erklärt und in diesem Falle berechtigt wäre, gegen den sich wehrenden Eigentümer alsbald wieder die Enteignung zu beantragen. Dem Eigentümer entstehen durch das Abstellen auf den Zeitpunkt der letzten Verhandlung

vor dem Tatrichter bei einer Fallgestaltung wie hier auch keine unzumutbaren, über das von ihm zu tragende Prozeßrisiko hinausgehende Härten. Namentlich bemißt sich, wenn die ursprünglich abgelehnte Enteignung im Zuge eines den neuen Sach- und Streitstand berücksichtigenden und dem Enteignungsantragsteller günstigen Urteils verfügt wird, die Grundstücksqualität nach den Verhältnissen im Zeitpunkt dieser letzteren Verfügung; der Eigentümer hat also noch an einer Wertverbesserung teil, die zwischen der ursprünglichen Versagung der Enteignung und ihrem schließlichen Ausspruch eingetreten ist.

Mit dem sonach beachtlichen Vortrag der Antragstellerin muß sich zunächst, soweit geboten, der Tatrichter befassen, der dies von seinem bisherigen Standpunkt aus nicht zu tun brauchte. Für eine revisionsrichterliche Entscheidung fehlt es insoweit an hinreichenden tatsächlichen Unterlagen. Bei seiner Entscheidung wird sich das Berufungsgericht gegebenenfalls auch mit der von ihm noch nicht abgehandelten Behauptung der Antragstellerin zu befassen haben, sie habe - als Nutzungsentschädigung - dem Eigentümer B. mit Schreiben vom 10. Juni 1958 angeboten, ihr das zur Enteignung vorgesehene Grundstück als Parkfläche gegen eine Jahrespacht von 6 % des Grundstückswertes zu überlassen. Jedenfalls für das Revisionsgericht besteht beim Fehlen weiterer Feststellungen auch kein Anlaß, sich mit dem Vortrag des Eigentümers Bruns, dem die Antragstellerin entgegengetreten ist, näher zu befassen, mit einem Bau des Rathauses sei vorerst nicht zu rechnen, auch sei die Ribbeckstraße ohne Inanspruchnahme seines Grundstücks in ihrer alten Breite ausgebaut worden.

Alles in allem ist zur Klärung und Entscheidung in den aufgezeigten Richtungen die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Ihm ist auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu überlassen, die vom endgültigen Ausgang der Sache abhängt.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Bundesrichter Dr. Arndt
ist erkrankt; er ist an der
Leistung der Unterschrift
verhindert.

Dr. Pagendarm

Dr. Hußla

Dr. Reinhardt