

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 221/85

BESCHLUSS

in der Baulandsache

betreffend den Enteignungsbeschluß der Landeshauptstadt
M■■■■■, Kommunalreferat, Enteignungsbehörde, vom
20. April 1983, Az.: ■■■■■■

Beteiligte:

1. Pfarrpfündestiftung M■■■■■,
C■■■■■ Platz ■■■, M■■■■■,

Antragstellerin und
Revisionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■■■■■ -

2. Landeshauptstadt M■■■■■,
vertreten durch den Oberbürgermeister,

Antragsgegnerin und
Revisionsführerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■■■■■ -

3. Landeshauptstadt M■■■■■,

Enteignungsbehörde

WIII

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch
den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner,
Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Halstenberg
am 24. März 1988
gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das
Bundesverfassungsgericht (Beschluß vom 11. Juni 1980
- 1 PBvU 1/79 - NJW 1981, 39)

beschlossen:

Die Revision der Beteiligten zu 2) gegen
das Urteil des Senats für Baulandsachen
des Oberlandesgerichts München vom
26. September 1985 - U 2/85 Bau - wird
nicht angenommen.

Die Beteiligte zu 2) trägt die Kosten des
Revisionsverfahrens (§ 161 Abs. 1 BBauG,
§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 47.850,-- DM

G r ü n d e :

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Die von der Revision herausgestellten Fragen lassen sich - soweit sie entscheidungserheblich sind - nur einzelfallbezogen beantworten. Auch muß die Revision erfolglos bleiben. Gegen die Festsetzung einer Entschädigung von 47.850,-- DM für die enteignete Teilfläche von 330 qm sind durchgreifende Bedenken nicht zu erheben.

1. 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. 5 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 BGHZ 71, 1, 3; 39, 198, 201; WM 1969, 568 f.; VersR 1972, 164).

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien sei die Teilfläche in



dem Baulinienplan von 1959 als Verkehrsfläche (Straßenland) ausgewiesen worden. Dadurch habe die Stadt erreicht, daß das Grundstück von einer Bebauung hätte freigehalten werden müssen. Die Teilfläche, die - wie das gesamte der Beteiligten zu 1) gehörige 3.659 qm große Grundstück - die Qualitätsmerkmale von Bauerwartungsland (hoher Entwicklungsstufe) aufgewiesen habe, sei zur öffentlichen Verkehrsfläche herabgestuft worden. Sie sei mit einem dauernden Bauverbot belegt worden. Daran habe sich bis zur Enteignung im Jahre 1983 nichts geändert. Diese Auffassung stützt sich auf eine Auslegung der Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1885 (BayGVBl. 333). Sie ist für den erkennenden Senat bindend, weil die Münchener Bauordnung als Baurechtsverordnung auf die Stadt München beschränkt ist (§ 549 ZPO; BGHZ 71, 1, 4; Senatsurteil vom 30. September 1963 - III ZR 59/61 -, insoweit nicht abgedruckt in NJW 1964, 202; BayVerfGH in VGHE nF 9, 174). Mithin ist davon auszugehen, daß seit 1959 die hier in Rede stehende Teilfläche die Qualitätsstufe öffentliche Verkehrsfläche aufgewiesen hat und von einer konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen gewesen ist.

3. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist in der Herabstufung der Grundstücksqualität "Bauerwartungsland" zu "öffentlicher Verkehrsfläche" eine Teilenteignung zu erblicken. Zwar besagt die Qualitätsstufe "Bauerwartungsland" im allgemeinen lediglich, daß ein Grundstück die Chance hat, Bauland zu werden. Die Erwartung auf eine künftige Bebaubarkeit wird daher grundsätzlich vom Eigentumsschutz nicht erfaßt, wenn dem Eigentümer die private Nutzung verbleibt. Die

Ausweisung als "öffentliche Verkehrsfläche" bewirkt hier indes-
dessen, daß die Teilfläche der privaten Nutzung entzogen
wird. Sie soll einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden
und zu diesem Zweck in das Eigentum der Stadt übergehen
(BVerfGE 70, 35, 52 f.). Diese Ausweisung bewirkt sofort
eine Minderung des Verkehrswertes der Teilfläche. Ist diese
für den Eigentümer erheblich, so kann er die Übernahme der
Teilfläche von der Stadt verlangen (vgl. Senatsurteil vom
25. November 1974 - III ZR 42/73 - NJW 1975, 384). Wird ihm
das Eigentum bei Durchführung dieser Ausweisung des Bau-
linienplans entzogen, so ist er für Bauerwartungsland zu
entschädigen (Krohn/Löwisch Eigentumsgarantie, Enteignung,
Entschädigung 3. Aufl. Rn. 280).

4. Diese Teilenteignung ist vor dem Inkrafttreten des Bun-
desbaugesetzes vollzogen worden. Die Entschädigungsvor-
schriften dieses Gesetzes finden daher hier keine Anwendung.
Weder die Münchener Bauordnung noch das Gesetz vom
17. November 1837, betr. die Zwangsabtretung von Grundeigen-
tum für öffentliche Zwecke (GBl 109) idF des Gesetzes vom
9. Mai 1918 (GVBl 289), hatten für den hier in Rede stehen-
den Fall eine Entschädigung vorgesehen. Ein Entschädigungs-
anspruch - wie vorstehend geschildert - kann daher nur aus
Art. 153 Abs. 2 der Reichsverfassung vom 11. August 1919
(RGBl 1383) hergeleitet werden. Nach dieser Vorschrift darf
eine Enteignung nur gegen angemessene Entschädigung erfol-
gen, soweit nicht ein Reichsgesetz etwas anderes bestimmt.
Der Entschädigungsausschluß durch die Zweite Verordnung des
Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen
vom 5. Juni 1931 (vgl. dazu Senatsurteil vom 8. Dezem-

ber 1977 - III ZR 163/75 = WM 1978, 466) greift hier jedoch nicht Platz. Denn der Baulinienplan ist erst nach dem Inkrafttreten der Bayerischen Verfassung (8. Dezember 1946) und des Grundgesetzes (23. Mai 1949) bestandskräftig geworden. Beide Gesetze verbieten jedoch von Verfassungs wegen eine Enteignung ohne Entschädigung (vgl. BGHZ 90, 4, 13 f.).

Diesem Anspruch steht Art. 125 BayAG BGB v. 9. Juni 1899 nicht entgegen. Zwar erlöschen nach dieser Vorschrift Geldansprüche wegen Enteignung nach Ablauf von drei Jahren (Senatsurteil vom 18. September 1958 - III ZR 48/57 = NJW 1958, 2015; LM BayAG BGB Art. 125 Nr. 1 und 2). Die Frist beginnt mit dem Schluß des Kalenderjahres, in welchem der Zeitpunkt eintritt, von dem an die Leistung aufgrund der festgestellten Tatsachen gefordert werden kann. Eine Geldzahlung wegen Enteignung hat die Beteiligte zu 1) aber erst mit der Enteignung im Jahre 1983 geltend machen können. Bis zu diesem Zeitpunkt besaß sie eine - allerdings unter dem Schutz der Verfassung stehende - aufschiebend bedingte Entschädigungsposition. Zur Geltendmachung des Übernahmeanspruchs war sie nicht verpflichtet.

5. Im Ergebnis zutreffend ist daher das Berufungsgericht bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke von der Qualitätsstufe "Bauerwartungsland obere Stufe" ausgegangen. Ohne durchgreifenden Rechtsfehler hat es sachverständig beraten den Verkehrswert für die Grundfläche im April 1983 mit 145 DM/qm - für 330 qm = 47.850 DM - ermittelt (§ 287 ZPO).

6. Eine Minderung dieses Entschädigungsbetrages aus dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung hat das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht abgelehnt.

Nach der Rechtsprechung des Senats ist in Anwendung von § 93 Abs. 3 BBauG in Fällen der Teilenteignung für Zwecke der Erschließung eine Anrechnung des dem Restgrundstück zufallenden Wertzuwachses jedenfalls dann nicht zulässig, wenn das betroffene Grundstück durch die erzwungene Landabgabe keinen unmittelbaren, ihm besonders zugeordneten Erschließungsvorteil hat (Senatsurteile vom 13. Mai 1974 - III ZR 7/72 = BGHZ 62, 305 und vom 26. Mai 1977 - III ZR 149/74 = WM 1977, 1004).

Nach den unstreitigen Feststellungen des Sachverständigen ist die S [REDACTED] Straße bis zur Westseite des Grundstücks der Beteiligten zu 1) mit Fahrbahn und beiderseits Gehsteigen fertig ausgebaut gewesen. Die im Straßenkörper untergebrachten öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen endeten an der Westseite des Grundstücks. Mithin waren die an eine Erschließung zu stellenden Mindestanforderungen für den überwiegenden Teil des rd. 111 m breiten und rd. 33 m tiefen Grundstücks erfüllt (s. dazu Senatsurteil vom 26. Mai 1977 aaO = WM 1977, 1004/5). Durch den Ausbau der S [REDACTED] Straße, das Enteignungsunternehmen, erhält die Beteiligte zu 1) zwei etwa gleich große Grundstücke, die nunmehr voll erschlossen sind. Darin liegt grundsätzlich ein anzurechnender Vorteil. Unter den hier gegebenen besonderen Umständen kann der Beteiligten zu 1) jedoch eine Anrechnung des - nicht hoch zu veranschlagenden

Vorteils - nicht zugemutet werden. Der jetzt betriebene Ausbau der S [REDACTED] Straße muß im Rahmen eines Gesamtkonzepts gesehen werden, das den Anschluß dieser Straße an die - noch nicht voll ausgebaute - B [REDACTED] Straße vorsieht. An diese B [REDACTED] Straße grenzt das Grundstück der Beteiligten zu 1) mit seiner 111 m breiten Ostseite. Der Ausbau der B [REDACTED] Straße würde - ohne Teilenteignung - das gesamte Grundstück erschließen. Bei dieser Sachlage ist es unbillig, den oben beschriebenen Sondervorteil auf die Entschädigung anzurechnen; mag auch der Ausbau der B [REDACTED] Straße noch nicht unmittelbar bevorstehen.

7. Da das Berufungsurteil auch im übrigen keinen durchgreifenden Rechtsfehler erkennen läßt, muß die Revision erfolglos bleiben.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Halstenberg