

f

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

GG Art. 14 A; PrEnteigG § 8

Wenn die Bebauungserwartung für ein in Stadtnähe gelegenes landwirtschaftlich genutztes Grundstück und dessen Verkehrswert durch den Bau einer zwischen diesem Grundstück und der Stadt verlaufenden Autobahn gemindert werden, dann ist für diese Wertminderung unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten eine Entschädigung nicht zu leisten.

BGH, Urt. v. 28. Januar 1974 - III ZR 11/72 - OLG Hamm
LG Münster

7

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 11/72

URTEIL

Verkündet am
28. Januar 1974
[REDACTED],
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Paul B [REDACTED] - E [REDACTED] ,
M [REDACTED], N [REDACTED]weg [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

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

gegen

die B u n d e s r e p u b l i k D e u t s c h l a n d
- Bundesstraßenverwaltung -, vertreten durch das Land
Nordrhein-Westfalen, dieses vertreten durch den Land-
schaftsverband Westfalen-Lippe, dieser vertreten durch
seinen Direktor, M [REDACTED], F [REDACTED]-v[REDACTED]-S [REDACTED]-Platz [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Januar 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hubert Meyer sowie die Richter Dr. Kreft, Gähtgens, Keßler und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 9. Dezember 1971 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens werden dem Beklagten auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte ist Eigentümer eines etwa 56 ha großen und von ihm selbst bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebes, der im Ortsteil Gievenbeck an der westlichen Grenze des Stadtgebietes von Münster gelegen ist.

Der vorher geschlossene Grundbesitz wurde von der Trasse der vor einigen Jahren gebauten "Hansalinie" der Bundesautobahn in der Weise durchschnitten, daß der ganz überwiegende Teil der Nutzfläche zusammen mit der Hofstelle auf der östlichen, der Stadt Münster zugewandten Seite verblieb, während etwa 5,2 ha sich nunmehr westlich der Autobahn befinden.



Für den Bau der Autobahn wurde von dem Grundbesitz des Beklagten eine Fläche von rund 29.000 qm in Anspruch genommen. Hierüber wurde zwischen den Parteien am 22. Dezember 1965 ein Kaufvertrag geschlossen, in dem man sich über einen Preis von 5 DM/qm und auch über den an Nebenentschädigungen (Resthofentschädigung, Durchschneidungsschäden, Umwegentschädigung usw.) zu zahlenden Betrag (60.284,09 DM) einigte. In dem Vertrag heißt es weiter:

"Der Verkäufer beansprucht über die hier geregelten Teile der Entschädigung hinaus eine weitere, vom Käufer bestrittene Entschädigung für die Wertminderung der Grundstücksflächen westlich der Autobahntrasse (Minderung des Verkehrswertes).

Der Verkäufer behält sich vor, gemäß § 19 Abs. 5 FStrG iVm § 42 Abs. 4, 7 LStrG die Durchführung des Entschädigungsverfahrens bis zum 31. Dezember 1966 zu beantragen ..."

Der Beklagte hat dementsprechend bei der Enteignungsbehörde die Festsetzung einer Entschädigung für die Wertminderung der nunmehr westlich der Autobahn gelegenen Grundstücke beantragt, diesen Antrag jedoch auf das neu gebildete und 8.412 qm große Flurstück 8 beschränkt. Der Regierungspräsident in Münster als Enteignungsbehörde setzte mit Bescheid vom 12. November 1970 eine Entschädigung von insgesamt 21.030 DM fest. In den Gründen dieses Bescheides heißt es, daß infolge der Inanspruchnahme der für den Bau der Autobahn benötigten

Grundflächen eine Minderung des Verkehrswertes des westlich der Autobahn verbliebenen Grundbesitzes des Beklagten eingetreten sei. Diese Wertminderung sei dem Beklagten zu ersetzen und mache für das Flurstück 48 den Betrag von 2,50 DM/qm aus.

Diesen ihr am 7. Dezember 1970 zugestellten Bescheid hat die Klägerin mit der vorliegenden Klage (Klageschrift am 18. Februar 1971 zugestellt) angefochten und beantragt, die durch den Entschädigungsfeststellungsbeschuß vom 12. November 1970 festgesetzte Entschädigung auf 0 DM herabzusetzen.

Land- und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben.

Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten, mit der er, wie in den Vorinstanzen, die Abweisung der Klage erreichen will. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Entscheidung des Berufungsgerichts beruht im wesentlichen auf folgenden Erwägungen:

Selbst nach dem eigenen Sachvortrag des Beklagten habe das - im Landschaftsschutzgebiet liegende - Flurstück 48 eine höherwertige Qualität als die einer

landwirtschaftlichen Nutzfläche in Stadtnähe nicht gehabt. Soweit das Grundstück im gesunden Grundstücksverkehr als stadtnahe landwirtschaftliche Fläche mit einem Wert oberhalb des Durchschnittswertes für landwirtschaftliche Grundstücke im allgemeinen bewertet worden sei, seien alle Umstände, auf denen diese Bewertung beruhe, bis auf die Erwartung einer in Zukunft anstehenden Bebauung erhalten geblieben. Diese Erwartung stelle indes keine Rechtsposition dar, deren Beeinträchtigung Gegenstand einer Enteignung sein könne. Der Beklagte habe keinen Anspruch darauf, daß das umstrittene Grundstück einmal in die Bauleitplanung als Baufläche einbezogen werde. Die bisherige Nutzung sei - jedenfalls nach Abgeltung der Einbuße am landwirtschaftlichen Betrieb des Beklagten - unstreitig auch nach dem Bau der Autobahn uneingeschränkt erhalten geblieben.

Demgegenüber macht die Revision, die sich die schon in den Vorinstanzen von dem Beklagten vertretene Rechtsauffassung zu eigen macht, vor allem geltend:

Wie schon in dem Beschluß des Regierungspräsidenten dargelegt sei, habe die Inanspruchnahme der zur Abwendung der Enteignung verkauften Grundstücke nicht nur eine für das hier in Rede stehende westliche Teilgrundstück bestehende "Aussicht" beeinträchtigt, sondern eine erhebliche Wertminderung dieses Grundstücks verursacht. Diese Wertminderung sei eine Folge der Inanspruchnahme und damit der Enteignung, ohne die das in Stadtnähe liegende Grundstück seinen über den landwirtschaftlichen Wert hinausgehenden Wert als künftiges Bauland nach

einer Stadterweiterung in westlicher Richtung behalten haben würde. Deswegen müsse die Wertminderung nach Enteignungsgrundsätzen entschädigt werden.

Das Rechtsmittel kann keinen Erfolg haben.

Die Revision verkennt insbesondere folgendes: Da Eigentum ein Recht ist, werden auch nur Rechtspositionen von dem Begriff des Eigentums im Sinne der Verfassungsgarantie des Art. 14 GrundG erfaßt. Das besagt, daß unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten nur solche Nachteile und Beeinträchtigungen bedeutsam sind, die den Eigentümer in seiner Rechtsposition treffen, und daß dementsprechend auch Maßnahmen der öffentlichen Hand eine Enteignungsentschädigung nur auszulösen vermögen, wenn und soweit sie den Betroffenen in seiner Rechtsposition beeinträchtigen. Daraus folgt: Ein Entschädigungsanspruch begründender Enteignungstatbestand ist nicht stets bereits dann, wenn eine Maßnahme von hoher Hand irgendwelche nachteiligen Auswirkungen für den Eigentümer gehabt hat, vielmehr erst dann gegeben, wenn der Eigentümer in seiner aus seinem Eigentum sich ergebenden Rechtsposition betroffen und beeinträchtigt worden ist.

Das bedeutet für den hier zur Entscheidung stehenden Sachverhalt: Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ließ das umstrittene Grundstück des Beklagten, das rein landwirtschaftlich genutzt wurde und noch genutzt wird, vor dem Bau der Autobahn zwar nicht in absehbarer Zeit, aber doch in Zukunft eine Bebaubarkeit

erwarten. Dem trug der gesunde Grundstücksverkehr dadurch Rechnung, daß er dem Grundstück einen Wert (Preis) beimaß, der über den Durchschnittswert von entsprechenden landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken ohne jede Bebauungserwartung hinausging. Diese höhere Bewertung im Verkehr mag die Qualität des Grundstücks mitbestimmen (BGHZ 39, 198 ff); jedoch gibt eine Qualität, die allein auf einem über dem Wert (Preis) reinen Ackerlandes hinausgehenden Verkehrswert beruht, dem Eigentümer nicht die Rechtsposition, daß er gegen eine Minderung des Verkehrswertes, die allein auf der Abnahme der Bauerwartung beruht, rechtlich gesichert wäre, mithin schon die Verringerung der Bebauungserwartung und das darauf beruhende Sinken des Verkehrswertes als eine Beeinträchtigung seiner durch Art. 14 GrundG geschützten Rechtsposition zu werten wären. Die Qualität eines Grundstücks, die zwischen der von reinem Ackerland ohne jede Bebauungserwartung und der von Baugelände liegt, gründet sich auf mehr oder weniger konkrete Erwartungen und Aussichten auf eine - zeitlich näher oder ferner liegende - künftige Bebaubarkeit. Diese Aussichten und Erwartungen lassen den Grundstücksverkehr in der Weise reagieren, daß er den Grundstücken, an die er solche Erwartungen knüpft, einen entsprechend höheren Verkehrswert beimißt. Darin erschöpft sich die aus der in Rede stehenden Qualität des Grundstücks sich ergebende Rechtsposition des Eigentümers. Dementsprechend wird dann, wenn aus irgendwelchen Gründen die Bebauungserwartungen sich in der Weise, wie es zunächst auch aus der Sicht des gesunden Grundstücksverkehrs mit gutem Grund angenommen werden konnte, nicht erfüllen, die Rechtsposition des Grundstückseigentümers

grundsätzlich nicht berührt. Denn die auf die Chancen, Aussichten und Erwartungen einer Entwicklung des Geländes in Richtung auf Bebaubarkeit hin sich gründende Stellung des Eigentümers ist gerade dadurch charakterisiert, daß die Entwicklung in diese erwartete Richtung weitergehen kann. Es ist damit aber gleichzeitig - gewissermaßen als Kehrseite dieser Chancen und Erwartungen - das Risiko verbunden, daß diese Erwartungen sich nicht erfüllen, die Entwicklung auf Bebaubarkeit hin sich verlangsamt, nicht weitergeht und stehenbleibt oder gar die entgegengesetzte Richtung einschlägt und die Bebauungserwartungen abnehmen, möglicherweise ganz schwinden. Deshalb wird durch das Aufhören oder gar die Änderung der Entwicklung derartigen Geländes auf Bebaubarkeit hin der Eigentümer in seiner Rechtsposition nicht beeinträchtigt, und es wird ihm nichts von dem genommen, was von der verfassungsmäßigen Eigentumsgarantie erfaßt wird. Daraus folgt, daß eine derartige Entwicklung enteignungsrechtlich selbst dann ohne Bedeutung (irrelevant) ist, wenn sie auf Maßnahmen von hoher Hand beruht und deren Folge ist.

Auch im Blick auf die Bestimmung des § 8 Abs. 2 PrEnteigG (in Verbindung mit § 19 Abs. 5 BFernStrG) kann hier eine andere Beurteilung nicht Platz greifen, so daß dahinstehen kann, ob diese Bestimmung hier überhaupt zum Zuge kommen müßte. Denn auch bei Teilenteignungen bleibt der Minderwert des dem Eigentümer verbliebenen Restbesitzes bei der Entschädigung unberücksichtigt, soweit er auf Umständen beruht, die, wie die hier durch das Enteignungsunternehmen (Autobahnbau)

bewirkte Minderung der Bebauungserwartung und die damit verbundene Minderung des Verkehrswertes des Restbesitzes, unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten irrelevant sind. Das hat der Senat in anderem Zusammenhang bereits eingehend in seinem - zur Veröffentlichung in der Entscheidungssammlung vorgesehenen - Urteil vom 4. Oktober 1973 - III ZR 138/71 (NJW 1973, 2283 = WM 1973, 1338) dargelegt, so daß zur Vermeidung von Wiederholungen auf diese Entscheidung verwiesen werden kann.

Vors.Richter Hubert Meyer
ist erkrankt und verhindert,
seine Unterschrift beizufügen.

Kreft

Kreft

Gähtgens

Keßler

Dr. Krohn