

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

GG Art. 101; GVG § 21 b; DRiG idF v. 19. April 1972,
BGBI. I 713 § 27; BundesbauG § 160 Abs. 2

Die Nichtbeteiligung der verwaltungsrichterlichen Mitglieder des Senats (der Kammer) für Baulandsachen an der Wahl zum Präsidium des Oberlandesgerichts (Landgerichts) entspricht dem Gesetz und entzieht nicht den gesetzlichen Richter.

BundesbauG §§ 93, 95

Zur Enteignungsentschädigung für einen Privatweg als Bestandteil eines größeren Wohnhausgrundstücks.

BGH, Urt. v. 5. Mai 1977 - III ZR 14/75 - OLG Hamm
LG Münster

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 14/75

URTEIL

Verkündet am
5. Mai 1977
Groß,
Justizangestellte

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betreffend den Antrag auf gerichtliche Entscheidung
gegen den Beschluß des Regierungspräsidenten in M [REDACTED]
[REDACTED] vom 9. Juni 1970 - 21.5. - wegen Entschädigung
des Eigentums an den in der Gemarkung M [REDACTED] Flur
223 gelegenen Grundstücken Flur 79, 80, 81, 221

Beteiligte:

1. Generalvikariatsrat Dr. Werner S [REDACTED] ,
Am G [REDACTED] Nr. [REDACTED] M [REDACTED]

Eigentümer, Antragsteller im
gerichtlichen Verfahren und
Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. die S t a d t M [REDACTED] ,
vertreten durch den Rat der Stadt, dieser vertreten
durch den Oberstadtdirektor,

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. der R e g i e r u n g s p r ä s i d e n t in M [REDACTED],

Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Mai 1977 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Peetz, Lohmann und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Eigentümers wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Hamm vom 5. Dezember 1974 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der beteiligte Eigentümer erwarb durch notariellen Kaufvertrag vom 5. November 1955 das Hausgrundstück Am G [REDACTED] mit einer privaten Zuwegung, einer Kastanienallee, zur öffentlichen Straße, an die es nicht angrenzt, im Südwesten der Stadt M [REDACTED] - etwa 6 km von der Stadtmitte entfernt - mit einer Gesamtgröße von 5 229 m² zum Preise von 52 500 DM.

Dem Voreigentümer gehörten auch die übrigen an die Kastanienallee angrenzenden Grundstücksflächen. Er ließ sie 1952 und 1953 parzellieren und veräußerte sie zur Bebauung mit Wohnhäusern. Die Stadt M [REDACTED] genehmigte die Teilung mit der Auflage, die Wegefläche kosten- und



lastenfrei auf sie zu übertragen. Der Voreigentümer kam dieser Auflage jedoch nicht nach, sondern veräußerte sie zusammen mit dem Anwesen Am G[REDACTED]. Die beteiligte Stadt genehmigte den Verkauf an den Eigentümer nach §§ 4 und 7 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl. I S 659) mit dem einschränkenden Zusatz: "wenn für alle Anlieger das Wegerecht erhalten bleibt". Seit 1924 war die an der öffentlichen Straße gelegene Fläche (jetzt u.a. die Wegeparzelle 80) mit einer Grunddienstbarkeit (dem Recht zum Gehen, Reiten, Fahren und Viehtreiben) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der von der Straße entfernter gelegenen Grundstücksflächen belastet, zu denen u.a. das Hausgrundstück des Eigentümers mit den sonstigen Wegeparzellen gehören.

Die beteiligte Stadt wies durch die Baugebietsordnung vom 22. Juli 1957 u.a. die Grundstücke "Am G[REDACTED]" als reines Wohngebiet aus, das nur mit eingeschossigen Vordergebäuden bis zu 3/10 der Grundstücksfläche in offener Bauweise bebaut werden durfte (B I o - Baugebiet). Festsetzungen über Wegeflächen enthielt diese Baugebietsordnung nicht.

Der am 25. Juni 1960 förmlich festgestellte Durchführungsplan Nr. 44 wies die Fläche der vom Antragsteller erworbenen privaten Zuwegung im wesentlichen als Stichstraße aus; die Baugrenze verlief danach durch das Wohnhaus des Eigentümers, die Fluchtlinie in Höhe der Vorderfront des Wohnhauses.

Die beteiligte Stadt beantragte die Enteignung der als Stichstraße ausgewiesenen Fläche. Sie änderte im Laufe des Enteignungsverfahrens - mit Wirkung vom 5. Mai 1967 - auf die Gegenvorstellungen des Antragstellers den

Durchführungsplan Nr. 44. Nach dieser Änderung verläuft die Baugrenze an der Vorderfront des Wohnhauses des Antragstellers, die Straßenbegrenzungslinie wurde um 2,95 m nach Osten verschoben.

Die Enteignungsbehörde enteignete durch Beschluß vom 9. Juni 1970 die Wegeparzellen (Flurstücke 79, 80, 81 und 221) zugunsten der beteiligten Stadt und setzte eine Entschädigung von 52 922,36 DM nebst Zinsen fest (48 055 DM für den Entzug des Eigentums an diesen und an einer weiteren von der Stadt zu übernehmenden Parzelle, dem Flurstück 220, sowie 4 867,36 DM für sonstige Vermögensnachteile).

Der Eigentümer hat gerichtliche Entscheidung beantragt und u.a. eine Erhöhung der Entschädigung für die entzogenen Wegeparzellen und für die Kosten der Rechtsverteidigung sowie die Festsetzung einer angemessenen Entschädigung für die Wertminderung des Restbesitzes begehrt.

Nach dem insoweit nicht angefochtenen Urteil des Landgerichts bleibt das zunächst zur Übernahme durch die beteiligte Stadt vorgesehene Flurstück 220 im Eigentum des beteiligten Eigentümers. Unter Zurückweisung weiterer Anträge hat das Landgericht im übrigen die an den Eigentümer zu leistende Entschädigung auf 97 153,20 DM festgesetzt.

Auf die Berufung der beteiligten Stadt hat das Oberlandesgericht den Antrag auf Erhöhung der von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigung zurückgewiesen.

Der Eigentümer beantragt mit der Revision, die Berufung der beteiligten Stadt gegen das landgerichtliche Urteil zurückzuweisen. Die beteiligte Stadt bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht sei vorschriftswidrig besetzt gewesen, weil die Richter der Verwaltungsgerichtsbarkeit als Mitglieder des Senats für Baulandsachen an der Wahl zum Präsidium nicht hätten teilnehmen können. Diese Rüge greift nicht durch.

1. Die Parteien tragen übereinstimmend vor, und das von Richter (DRiZ 1974, 348, 349) mitgeteilte Umfrageergebnis der Präsidenten der Oberlandesgerichte bestätigt es, daß der Wahlvorstand bei dem Berufungsgericht den verwaltungsrichterlichen Mitgliedern des Senats für Baulandsachen in Übereinstimmung mit der überwiegenden Praxis der Land- und Oberlandesgerichte weder das passive noch das aktive Wahlrecht zum Präsidium zuerkannte. Selbst wenn die im Gesetz nicht geregelte Wahlberechtigung der verwaltungsrichterlichen Mitglieder der Senate und Kammern für Baulandsachen zu bejahen wäre, so müßte die Rüge vorschriftswidriger Besetzung ohne Erfolg bleiben. Denn ein Rechtsmittel gegen eine gerichtliche Entscheidung kann nicht darauf gestützt werden, das Präsidium sei infolge einer anfechtbaren Wahl nicht ordnungsgemäß zusammengesetzt gewesen. Nicht einmal die erfolgreiche Wahlanfechtung wegen Verletzung eines Gesetzes bei der Wahl des Präsidiums könnte nach der ausdrücklichen Bestimmung des § 21 b Abs. 6 Satz 3 GVG diese Rüge rechtfertigen. Hat ein wirksam gewähltes Präsidium die Besetzung der Spruchkörper nach § 21 e GVG bestimmt, so ist der danach zur Entscheidung berufene

grundsätzlich der gesetzliche Richter, mag auch eine Anfechtung der Wahl zum Präsidium später für begründet erklärt werden. Bis zur erfolgreichen Wahlanfechtung soll die Wahl eines Gerichtspräsidiums gültig bleiben, und zurückliegende gerichtliche Entscheidungen sollen im Interesse der Rechtssicherheit nicht wegen einer fehlerhaften Wahl aufgehoben werden (vgl. BGH NJW 1976, 432).

2. Die Revision meint demgegenüber, das Übersehen einer ganzen Gruppe von Richtern bei der Wahl zum Präsidium sei nach dem Maßstab des Gesetzes offensichtlich unhaltbar; die von einem so gewählten Präsidium beschlossene Geschäftsverteilung und Besetzung der Spruchkörper beeinträchtige trotz der Regelung des § 21 b Abs. 6 Satz 3 GVG das verfassungsmäßig gewährleistete Recht auf den gesetzlichen Richter (Art. 101 GG). Dem kann nicht gefolgt werden. Denn die Nichtbeteiligung der verwaltungsrichterlichen Mitglieder des Senats für Baulandsachen an der Wahl zum Präsidium verstößt nicht gegen das Gesetz und verletzt schon deshalb nicht das Recht des beteiligten Eigentümers auf den gesetzlichen Richter.

Nach § 21 b Abs. 1 Satz 1 GVG sind die Richter auf Lebenszeit und die Richter auf Zeit zum Präsidium wahlberechtigt und wählbar, denen bei dem Gericht ein Richteramt übertragen ist. Darunter ist nicht die statusrechtliche Begründung des Richterverhältnisses durch Ernennung (§ 17 Abs. 1 DRiG) oder die Verleihung eines (abstrakten) Richteramtes (§ 17 Abs. 2 Nr. 3 DRiG), sondern die Übertragung eines (konkreten) Richteramtes an einem bestimmten Gericht zu verstehen (§ 27 Abs. 1 DRiG).

Die Richter der Verwaltungsgerichtsbarkeit, die nach §§ 160 Abs. 2, 169 BBauG zu Mitgliedern eines Spruchkörpers für Baulandsachen bestellt werden, üben eine neben-

amtliche Richtertätigkeit am Landgericht oder am Oberlandesgericht aus (§ 42 DRiG), die sie nicht zur Teilnahme an der Wahl zum Präsidium dieser Gerichte berechtigt (OLG Celle DRiZ 1975, 219; Wahlvorstand LG Kassel DRiZ 1975, 153; Richter DRiZ 1974, 192 und 1974, 348; Thomas/Putzo, ZPO 9. Aufl. § 21 b GVG Anm. 5; jetzt auch Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, ZPO 35. Aufl. § 21 d GVG Anm. 6; a.A. OLG Frankfurt DRiZ 1973, 98). Ihre Richtertätigkeit beim Landgericht oder beim Oberlandesgericht beschränkt sich auf Baulandsachen. Die Bestellung zu bestimmten richterlichen Aufgaben in einem speziellen Spruchkörper, in den sie wegen ihrer Erfahrung und besonderen Kenntnisse als Richter der Verwaltungsgerichtsbarkeit berufen werden (vgl. BVerfGE 4, 387, 402 ff), stellt daher nicht die Übertragung eines weiteren (Haupt-) Amtes als Richter an einem bestimmten Landgericht oder an einem bestimmten Oberlandesgericht nach § 27 Abs. 2 DRiG dar, mit dem die aktive und passive Wahlberechtigung zum Präsidium dieses Gerichts verbunden wäre.

II.

1. Das Berufungsgericht hält sich bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung an die gebotene Unterscheidung zwischen dem Zeitpunkt, für den die wertbestimmenden Eigenschaften (Merkmale) der enteigneten Grundstücksflächen zu ermitteln sind (dem Zeitpunkt für die Qualitätsermittlung) und dem Zeitpunkt, für den die Währungs- und Preisverhältnisse zu bestimmen sind (Zeitpunkt für die Preisverhältnisse). Es hat die Auffassung vertreten, für die Qualitätsermittlung sei auf den Zeitpunkt der dem Voreigentümer nach dem Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten erteilten Parzellierungsgenehmigungen

mit der Auflage zur kostenlosen Übertragung der Wegeflächen abzustellen. Diese Auflagen hätten als Beginn einer sich über einen längeren Zeitraum hinziehenden Enteignungsmaßnahme eine weitere Entwicklung der Grundstücksqualität verhindert. Die enteigneten Wegeparzellen seien danach höchstens mit einem Viertel des Baulandpreises zu entschädigen.

2. Diese Auffassung unterliegt durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

Der beteiligte Eigentümer erwarb das Hausgrundstück mit dem privaten Zuweg zwar nach der Parzellierung der benachbarten Grundstücksfläche. Eine Verpflichtung zur kostenlosen Übertragung des Eigentums an der Wegefläche übernahm er aber nicht. Nach dem notariellen Kaufvertrag sollte er außer einer Umstellungsgrundschuld nur die Wegegerechtigkeit übernehmen, die jedoch nur auf einem Teil der enteigneten Wegeflächen lastet. Die Genehmigung des Kaufs nach §§ 4, 7 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten mit dem Zusatz: "wenn für alle Anlieger das Wegerecht erhalten bleibt", konnte für die Anlieger ein bisher nicht bestehendes oder zusätzliches Recht zur Wegebenutzung nicht begründen und für die beteiligte Stadt einen Rechtstitel zum Erwerb des Wegeigentums nicht schaffen. Die dem Voreigentümer erteilten Auflagen äußern keine Drittwirkung und daher auch keine Rechtswirkung zu Lasten des beteiligten Eigentümers. Von dieser Sach- und Rechtslage ist für die Bestimmung der Beschaffenheit (Qualität) der enteigneten Grundstücksflächen auszugehen.

Nach §§ 93, 95 BBauG ist grundsätzlich für die Qualitätsermittlung der Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Zu diesem Zeitpunkt war der Privatweg zum Hausgrundstück

des Antragstellers zwar schon durch den Durchführungsplan Nr. 44 als öffentliche Straßenfläche ausgewiesen. Eine Herabstufung der Grundstücksqualität durch die Festsetzungen dieses Planes, der als Bebauungsplan fortgilt, muß jedoch außer Betracht bleiben, weil es sich dabei nur um eine enteignungsbedingte Wertänderung handeln könnte (§ 95 Abs. 2 BBauG). Daher ist auf die - noch feststellungsbedürftige - Qualität des Grundstücks vor dem Wirksamwerden dieses Planes abzustellen. Die tatrichterlichen Feststellungen ergeben - anders als in dem Fall, der der Entscheidung des Senats LM BBauG § 95 Nr. 6 = NJW 1970, 1644 = MDR 1970, 894 zugrunde lag - nicht, daß die enteigneten Grundstücke nach dem Erwerb durch den Antragsteller die Qualität gewöhnlicher Wegeflächen hatten. Die alte Belastung mit einer Wegegerechtigkeit und mögliche Notwegrechte der Eigentümer von Nachbargrundstücken sowie die Duldung eines Anliegerverkehrs schlossen nicht aus, daß der Privatweg zum Hausgrundstück des Eigentümers in der Zeit nach dem Eigentumserwerb durch diesen als "individuell angelegter Bestandteil" des Grundbesitzes - so der landgerichtliche Sachverständige - die gleiche Qualität wie der sonstige Grundbesitz oder jedenfalls eine höhere Qualität als gewöhnliche Wegeflächen aufwies. Mit diesem - zudem vom landgerichtlichen Sachverständigen bestätigten - Vorbringen des Antragstellers hat sich das Berufungsgericht nicht auseinandergesetzt, sondern es ist, wie die Revision mit Recht geltend macht, ohne nähere Begründung von einer gewöhnlichen Wegequalität ausgegangen. Auch wenn die Belastungen mit einem Wegerecht und Notwegrechten bestanden haben sollten, brauchte der Eigentümer seinen Privatweg weder einem Gemeingebrauch mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen und Belästigungen zu widmen noch ihm zu weichen. Die möglichen privatrechtlichen Belastungen seines Privatwegs beeinträchtigten ihn bei der Nutzung seines Restgrundstücks (Hausanwesens) nicht oder erheblich weniger als eine Widmung zur öffentlichen Straße. Der kraft

Grund- oder persönlicher Dienstbarkeit Wegeberechtigte hat das Interesse des Eigentümers des belasteten Grundstücks "tunlichst zu schonen" (§§ 1018, 1090 Abs. 2, 1020 BGB; zum Umfang eines Notwegrechts vgl. BGH MDR 1971, 379). Privatrechtliche Belastungen dieser Art hätten insbesondere Umbau- oder Modernisierungsvorhaben des Eigentümers nicht entgegengestanden. Die Linienführung der neuen öffentlichen Stichstraße, deren Fläche der beteiligte Eigentümer nach seinem bisher unwiderlegten Vorbringen ohne Kenntnis der Enteignungsabsichten der beteiligten Stadt als Privatweg zu seinem Haus erwarb, ist für den jeweiligen Eigentümer dieses Anwesens nachteilig, weil sie selbst nach der Änderung des Durchführungsplanes Nr. 44 in unmittelbarer Nähe seines Wohngebäudes vorbeiführt, nachteiliger als für die jeweiligen Eigentümer der mit der Stichstraße erschlossenen Nachbarparzellen, denen ein breiter Vorgarten verbleibt.

Damit fehlt auch eine Grundlage für die Annahme, der gesunde Grundstücksverkehr hätte dem Privatweg des Eigentümers schon vor der Inanspruchnahme als öffentliche Straße nicht mehr den Wert beigemessen, der einem so gearbeteten Weg als Bestandteil eines größeren bebauten Grundstücks zukommt. Regelmäßig wird der gesunde Grundstücksverkehr zudem auch davon ausgehen dürfen, eine öffentliche Stichstraße zur Erschließung bestimmter Grundstücke werde so geplant und ausgeführt, daß die Erschließungslast nicht einseitig zu Lasten eines einzelnen Eigentümers verschoben wird, der von der Straße nicht einmal Vorteile hat. Es ist zwar möglich, daß der Privatweg zum Hausgrundstück schon vor dem Erwerb durch den beteiligten Eigentümer die bisherige Qualität als "individuell angelegter" das Hausgrundstück gegenüber der öffentlichen Straße abschirmender Bestandteil des Grundbesitzes endgültig verloren hatte. Für eine solche Annahme hätte es jedoch entsprechender Feststellungen bedurft.

III.

Das Berufungsgericht meint, der beteiligte Eigentümer müsse sich unter dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung die Vorteile anrechnen lassen, die der Voreigentümer durch die von ihm beantragten Teilungsgenehmigungen nach dem Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten erlangt habe; der beteiligte Eigentümer sei insoweit in die Rechtsposition des Voreigentümers eingetreten und habe die enteigneten Flächen nur als Wegeparzellen erworben.

Dem kann nicht gefolgt werden. Der beteiligte Eigentümer hat zwar das Hausgrundstück mit der privaten Zuwegung vom Voreigentümer erworben, ist aber sonst nicht in dessen Rechtsstellung als "Parzellierungsbegünstigter", als Eigentümer der parzellierten Flächen, eingetreten. Durch die Aufschließung der Nachbargrundstücke und die Ausweisung des Privatwegs zum Anwesen Am Getterbach 45 als öffentliche Wegefläche erlangte der jetzige Eigentümer dieses Hausanwesens keinerlei Vorteile, weil dieses ohnehin durch den Privatweg mit dem öffentlichen Wegenetz verbunden war.

IV.

Das Berufungsurteil kann auch mit anderer Begründung nicht aufrechterhalten werden. Ein angemessenes Entschädigungsangebot hat die beteiligte Stadt dem Antragsteller nicht unterbreitet, so daß sich der Stichtag für die Preisverhältnisse nach den bisherigen tatrichterlichen Feststellungen bis zum Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung verschiebt. Eine abschließende Sachentscheidung ist dem Senat wegen der Notwendigkeit einer weiteren Sachklärung nicht möglich.

Nußgens

Krohn

Dr. Peetz

Lohmann

Boujong