eines wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes enteignet wird.

BGH, Urteil vom 9. November 2000 - III ZR 18/00 - OLG Oldenburg
LG Oldenburg

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. November 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Streck, Schlick, Dr. Kapsa und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beteiligten zu 1 wird das Urteil des 7. Zivilsenats (Senat für Baulandsachen) des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 16. Dezember 1999 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 zu 1 ist Eigentümer der insgesamt 3608 m² großen Flurstücke 167/1 und 167/2 der Flur 10 der Gemarkung E. Von diesem Grundbesitz, auf dem früher eine Tankstelle und Kfz-Werkstatt, in letzter Zeit eine Autowaschanlage, betrieben wurden und das auch mit einem Wohnhaus bebaut ist, nimmt die Bundesstraßenverwaltung auf der Grundlage eines entsprechenden (bestandskräftigen) Planfeststellungsbeschlusses vom 18. Oktober 1993

eine Teilfläche von ca. 960 m² für den Bau der Bundesautobahn A 33 in Anspruch. Sie setzte sich aufgrund vorzeitiger Besitzeinweisungsbeschlüsse vom 5. Dezember 1996 und 30. Mai 1997 in deren Besitz und nahm das Bauvorhaben in Angriff. Ursprünglich hatte sich die Beteiligte zu 2 - nach einer entsprechenden Anregung im Planfeststellungsbeschluß - bereit erklärt, den Grundbesitz des Beteiligten zu 1 insgesamt zu übernehmen. Die freihändige Übertragung der Flurstücke 167/1 und 167/2 durch den Beteiligten zu 1 auf die Beteiligte zu 2 scheiterte jedoch im wesentlichen daran, daß keine Einigkeit über den Kaufpreis erzielt werden konnte und der Beteiligte zu 1 zur lastenfreien Übertragung des überschuldeten Grundbesitzes nicht in der Lage war.

Durch Enteignungsbeschluß vom 11. September 1998 hat die Enteignungsbehörde (Beteiligte zu 3) dem Beteiligten zu 1 das Eigentum an den für den Autobahnbau benötigten Teilflächen entzogen und auf die Beteiligte zu 2 übertragen, wobei sie zugleich die von dem Beteiligten zu 1 beantragte Ausdehnung der Enteignung auf den Rest des Grundbesitzes abgelehnt hat. Die von der Beteiligten zu 2 zu zahlende Enteignungsentschädigung hat die Beteiligte zu 3 auf vorläufig 124.110 DM festgesetzt. Hiergegen hat der Beteiligte zu 1 rechtzeitig Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Seinen auf Aufhebung des Enteignungsbeschlusses gerichteten Antrag hat er damit begründet, daß die Enteignungsbehörde zu Unrecht die Ausdehnung der Enteignung auf seinen Restbesitz abgelehnt habe und im übrigen die festgesetzte Enteignungsentschädigung zu niedrig sei. Landgericht (Kammer für Baulandsachen) und Oberlandesgericht (Senat für Baulandsachen) haben den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Beteiligte zu 1 seinen Antrag weiter.

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht. Denn es läßt sich nach dem im Revisionsverfahren zugrundeliegenden Sachverhalt nicht ausschließen, daß der Enteignungsbeschluß der Beteiligten zu 3 vom 11. September 1998, was die Beschränkung der Eigentumsentziehung auf eine Teilfläche des Grundbesitzes des Beteiligten zu 1 und die Höhe der festgesetzten Entschädigung angeht, rechtswidrig ist.

I.

Es ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht keine Grundlage dafür gesehen hat, einen Anspruch des Beteiligten zu 1 auf Übernahme seines gesamten Grundbesitzes durch die Straßenbauverwaltung - unabhängig von den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften des Enteignungsrechts - schon unter dem Gesichtspunkt einer dahingehenden Vereinbarung oder einer entsprechenden Zusage der Beteiligten zu 2 zu bejahen. Wie auch immer man das Schreiben der Beteiligten zu 2 vom 25. Juli 1994 und die weiteren hierauf bezogenen Vorgänge rechtlich einordnet, läßt sich hieraus schon deshalb für den Beteiligten zu 1 nichts herleiten, weil die freihändige Übernahme der Restflächen durch die Beteiligte zu 2 sich wegen der Überschuldung des Grundbesitzes nicht realisieren ließ und eine Einigung im übrigen auch an einer Übereinkunft der Beteiligten über den zu zahlenden Preis scheiterte. Das Beru-

fungsgericht hat insoweit auf jeden Fall den Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (vgl. auch § 38 Abs. 3 VwVfG) mit Recht als durchgreifend erachtet. Hiergegen bringt auch die Revision des Beteiligten zu 1 nichts vor.

II.

Rechtlich bedenklich ist dagegen die Art und Weise, wie das Berufungsgericht den gesetzlichen Anspruch des Eigentümers auf Ausdehnung der Enteignung auf den Rest seines Grundstücks geprüft und verneint hat. Auch die Ausführungen zur Höhe der Enteignungsentschädigung sind nicht frei von Rechtsfehlern.

1. Nach § 8 Abs. 3 des hier gemäß §§ 19 Abs. 1, 5 FStrG anwendbaren Niedersächsischen Enteignungsgesetzes (NEG) kann dann, wenn ein Grundstück oder ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz nur zu einem Teil enteignet werden soll, der Eigentümer die Ausdehnung der Enteignung auf den Rest des Grundstücks oder des Grundbesitzes insoweit verlangen, als dieser nicht mehr in angemessenem Umfang nach seiner bisherigen Bestimmung genutzt werden kann. Das Berufungsgericht verneint einen dahingehenden Anspruch des Beteiligten zu 1 mit folgender Begründung: Der Übernahmeanspruch setze voraus, daß die Teilenteignung die Ursache dafür sei, daß der Rest nicht mehr entsprechend seiner bisherigen Bestimmung verwendet oder genutzt werden könne. Für die Frage, welche Nutzung die bestimmungsgemäße sei, komme es auf den Zustand der betroffenen Flächen am Tage des "Eingriffs" an. Vorliegend habe jedoch die Teilenteignung auf den "Niedergang des vom Antragsteller betriebenen Kfz-Reparatur- und Tankstel-

lenbetriebs" keinerlei Einfluß gehabt. Der Tankstellenbetrieb sei seit dem 25. Oktober 1982 geschlossen. Insgesamt handele es sich bei dem Gewerbebetrieb des Antragstellers um einen "Verlustbetrieb", der sich unabhängig von der Enteignungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll habe fortführen lassen. Davon sei nach dem gegebenen Anschein schon deshalb auszugehen, weil der Beteiligte zu 1 keinerlei betriebswirtschaftliche Unterlagen eingereicht habe, andererseits über den Grundbesitz des Beteiligten zu 1 schon im Zeitpunkt der vorzeitigen Besitzeinweisung die Zwangsverwaltung angeordnet gewesen sei.

Nach diesen Ausführungen ist zu bezweifeln, daß das Berufungsgericht den Gegenstand der in diesem Zusammenhang vorzunehmenden Prüfung im Blick auf § 8 Abs. 3 NEG in jeder Hinsicht richtig erfaßt hat.

a) Für die Frage, ob im Falle der Enteignung nur eines Teils eines - hier nach dem Sachstand im Revisionsverfahren ohne weiteres anzunehmenden - wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes der Rest desselben nicht mehr in angemessenem Umfang genutzt werden kann, ist nicht entscheidend auf die persönliche Lage des Grundstückseigentümers, sondern auf die objektive "Situation" des betroffenen Grundbesitzes abzustellen. Für den unmittelbaren Anwendungsbereich des § 92 BauGB, dem § 8 NEG ähnelt (vgl. Begr. zu § 8 NEG, Nds. LT-Drucks. 7/979, S. 29; Senat BGHZ 76, 1, 4) ist anerkannt, daß die objektive wirtschaftliche Nutzbarkeit maßgebend ist (Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB § 92 Rn. 78 f; Berkemann, in Berl-Komm BauGB 2. Aufl. § 92 Rn. 35, 37; Reisnecker, in: Brügelmann BauGB § 92 Rn. 42; vgl. auch Breuer, in: Schrödter BauGB 6. Aufl. § 92 Rn. 9; Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr BauGB 7. Aufl. § 92 Rn. 3 f); es wird lediglich in

Betracht gezogen, ob und inwieweit neben einer objektiven Betrachtungsweise - gemeint ist ersichtlich: zugunsten des betroffenen Eigentümers - auch subjektive Elemente bei der Bestimmung angemessener Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen, wobei eine zu starke Subjektivierung jedoch abgelehnt wird (Berkemann aaO). § 8 Abs. 3 NEG ist nicht anders auszulegen. Diese Vorschrift stellt zwar nach ihrem insoweit von § 92 Abs. 3 BauGB abweichenden Wortlaut - ersichtlich nach dem Muster des früheren § 9 Abs. 1 PrEnteigG - auf die Nutzung des Grundbesitzes in angemessenem Umfang "nach seiner bisherigen Bestimmung" ab. Darin liegt aber bezogen auf den hier in Rede stehenden Fragenkreis keine inhaltliche Abweichung. Vielmehr ist auch § 8 Abs. 3 NEG im Blick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG dahin auszulegen, daß bei der Beurteilung der Frage, ob eine Ausdehnung der Enteignung auf den Restbesitz geboten ist, nicht nur auf die bisherige Bestimmung - etwa in Gestalt der ausgeübten Nutzung -, sondern auch auf die nach der "Situation" des Grundstücks objektiv sich anbietende zulässige Nutzbarkeit abgestellt werden kann.

Aus dieser Sicht ist ein Anspruch des Beteiligten zu 1 auf Ausdehnung der Enteignung auf seinen Restbesitz nicht schon dadurch ausgeschlossen, daß das von ihm auf seinem Grundbesitz vor der Inanspruchnahme eines Teils desselben für den Autobahnbau betriebene Unternehmen ein "Verlustbetrieb" war. Es kommt vielmehr auf die (jetzt genommenen) verwirklichten oder naheliegenden baulichen und sonstigen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten an. Insoweit ist nach dem im Revisionsverfahren vorliegenden Verfahrensstoff zunächst einmal zugrunde zu legen, daß es sich vor der Inanspruchnahme eines Teils für den Autobahnbau bei dem gesamten Gelände des Beteiligten zu 1 - wenn auch mit gewissen "Hinterland"-Flächen bzw. wirtschaftlich nur stark

eingeschränkt verwendbaren Flächen - um ein mit einem Wohnhaus und gewerblich nutzbaren Gebäuden bebautes einheitliches "Wohn- und Gewerbegrundstück" mit einer Frontlänge von etwa 50 m an der B.-Straße handelte (s. das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises O. vom 12. Februar 1997, S. 6), das danach wesentliche Flächen - insbesondere einen Großteil der bisherigen Straßenfront - für eine gewerbliche Nutzung verloren hat. Die Höhe der Belastung des Grundbesitzes mit Grundpfandrechten, auf die die Beteiligte zu 3 zu Lasten des Beteiligten zu 1 abgestellt hat, besagt über die objektive wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundbesitzes für sich genommen nichts, ebensowenig wie über den Verkehrswert (vgl. §§ 13 Abs. 1 NEG, 95 Abs. 1, 194 BauGB) der zu enteignenden Flächen. Der Beteiligte zu 1 hat im weiteren Verlauf des Verfahrens Gelegenheit, sein Vorbringen zur Nutzbarkeit des Grundbesitzes zu ergänzen.

b) Die Beurteilung des Berufungsgerichts im Hinblick auf § 8 Abs. 3 NEG ist auch in bezug auf den Zeitpunkt, auf den sie abstellt, bedenklich, jedenfalls nicht hinreichend klar. Nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen kann es nur auf den sog. Qualitätsstichtag ankommen (vgl. dazu etwa Battis aaO § 93 Rn. 8). Das sieht auch das Berufungsgericht im Ansatz wohl nicht anders, indem es nämlich im vorliegenden Zusammenhang auf den Tag des "Eingriffs" abstellt. Den weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts läßt sich jedoch nicht entnehmen, daß es auch eine Vorverlegung des Qualitätsstichtags unter dem Gesichtspunkt der sog. Vorwirkung der Enteignung (vgl. Battis aaO) in Betracht gezogen hat, wie sie hier wohl bereits durch das dem Autobahnbau vorausgegangene Planfeststellungsverfahren eingetreten ist, so daß als Qualitätsstichtag - also auch für die Beurteilung nach § 8 Abs. 3 NEG - die Situati-

on vor der Planfeststellung maßgebend sein dürfte (s. in diesem Sinne auch das bereits erwähnte Gutachten des Gutachterausschusses, S. 5).

2. Selbst wenn man aber unterstellt, der Rest des Grundbesitzes des Beteiligten zu 1 könnte trotz der Teilenteignung für den Autobahnbau unter Berücksichtigung der bisherigen Bestimmung der verbleibenden Flächen in angemessenem Umfang weiter genutzt werden (wegen der hierfür maßgeblichen Kriterien vgl. Runkel aaO Rn. 79; Berkemann aaO Rn. 35 ff; Battis aaO Rn. 4; Breuer aaO Rn. 9; Reisnecker aaO Rn. 42) und das Verlangen des Beteiligten zu 1 nach einer Ausdehnung der Enteignung wäre infolgedessen unbegründet, könnte das angefochtene Urteil keinen Bestand haben. Die Revision rügt nämlich mit Recht, daß das Berufungsgericht - wie auch bereits die Enteignungsbehörde im Enteignungsbeschluß - bei der Prüfung der Angemessenheit der Enteignungsentschädigung für die dem Beteiligten zu 1 genommenen Flächen den Gesichtspunkt einer Restwertminderung des ihm belassenen Grundbesitzes unberücksichtigt gelassen hat.

Die nach § 14 NEG (auch) zu gewährende Entschädigung "für andere Vermögensnachteile" umfaßt gemäß Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 a einen Ausgleich für die Wertminderung, die durch die Enteignung eines Grundstücksteils bei dem Rest des Grundstücks entsteht (Näheres zu diesem Anspruch bei Aust/Jacobs, die Enteignungsentschädigung 4. Aufl. S. 272 ff; aus der Senatsrechtsprechung vgl. zuletzt Urteil vom 10. April 1997 - III ZR 111/96 - NJW 1997, 2119). Ein solcher Anspruch kommt insbesondere dann in Betracht, wenn im Zusammenhang mit der Enteignung eines Grundstücksteils dem Antrag des Eigentümers auf Übernahme des gesamten Grundbesitzes nicht stattgegeben wurde (Aust/Jacobs aaO). Ob die Beteiligte zu 3 bzw. die Tatsachen-

instanzen im gerichtlichen Verfahren diesen Gesichtspunkt im Streitfall von Amts wegen hätten aufgreifen müssen (für das gerichtliche Verfahren vgl. § 221 Abs. 2 BauGB), kann letztlich dahinstehen. Immerhin lagen auf den ersten Blick solche Überlegungen nicht fern, weil es sich bei den beiden Flurstücken des Beteiligten zu 1, so wie sie sich vor der Enteignung - einschließlich deren "Vorwirkungen" - darstellten, um ein jedenfalls auch für einen Gewerbebetrieb geeignetes Gelände gehandelt haben dürfte und diese Eignung mit der Enteignung der Teilflächen möglicherweise entfallen ist. Das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises O. vom 12. Februar 1997 befaßt sich mit dieser Frage ersichtlich schon deshalb nicht, weil es in der Annahme erstellt worden ist, der Grundbesitz des Beteiligten zu 1 (Flurstücke 167/1, 167/2) würde "komplett von der Straßenbauverwaltung übernommen" (S. 5). Jedenfalls hat der Beteiligte zu 1 spätestens im gerichtlichen Verfahren den Gesichtspunkt einer Restwertminderung der Sache nach geltend gemacht (Schriftsatz vom 19. August 1999, S. 7 ff).

III.

Es bedarf daher einer erneuten tatrichterlichen Würdigung, die nicht ohne die Einholung eines (ergänzenden) Sachverständigengutachtens möglich sein dürfte.

Der Senat weist noch auf folgendes hin: Sowohl bei der Prüfung, ob ein Anspruch auf Ausdehnung der Enteignung besteht, als auch bei derjenigen, ob der Restbesitz durch die Teilenteignung eine in Geld auszugleichende Wert-

minderung erleidet, sind nicht nur die Nachteile, die durch die erzwungene Abtretung des Teilgrundstücks unmittelbar herbeigeführt werden, sondern auch die nachteiligen Folgen, die durch das ganze Enteignungsunternehmen entstehen, zu berücksichtigen (vgl. nur BGHZ 76, 1, 4; Aust/Jacobs aaO S. 167 ff, 168). Neben dauerhaften Einwirkungen auf den Restbesitz des Beteiligten zu 1 kommen als Folge der Enteignung auch erhebliche vorübergehende Beeinträchtigungen, etwa durch Baulärm im Zusammenhang mit der Herstellung der Straßenanlage, in Betracht. Sollte dieser, wie der Beteiligte zu 1 vorbringt, zum Auszug der Mieter aus dem Wohnhaus geführt haben, so kann auch in den damit verbundenen Mieteinbußen ein durch die Enteignung eingetretener Vermögensnachteil im Sinne des § 11 Abs. 2 Nr. 2 NEG liegen, wenn es sich um Beeinträchtigungen handelt, die der Eigentümer - auch unter dem Gesichtspunkt der sog. Parallelverschiebung (vgl. BGHZ 76, 1, 7) - nicht ohne Ausgleich hätte dulden müssen.

Rinne Streck Schlick

Kapsa Galke