

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GG Art. 14 Ea, Eb

BundesBauG § 95 Abs. 2 Nr. 3, § 116 Abs. 2

Ist die vorzeitige Besitzeinweisung des Antragstellers von der Leistung einer Sicherheit abhängig gemacht worden und wird diese durch vorbehaltlose Zahlung eines Geldbetrages an den Eigentümer erbracht, so kann diese Zahlung geeignet sein, den Stichtag hinsichtlich der Preisverhältnisse für die noch festzusetzende Enteignungsschädigung festzulegen.

BGH, Urt. v. 19. Juni 1986 - III ZR 22/85 - OLG Nürnberg

LG Ansbach

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 22/85

URTEIL

Verkündet am:
19. Juni 1986
Freitag
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend den im Grundbuch des Amtsgerichts L von V
Band 5 Blatt 7 verzeichneten Grundbesitz der Gemarkung
V, Flurstück Nr. 1,

Beteiligte:

1. Land- und Gastwirt Heinrich W ,
R Nr. , L/P ,
2. Ehefrau Hermine W ,
R Nr. , L/P ,

Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegner,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

3. Freistaat Bayern,
vertreten durch die Bezirksfinanzdirektion A ,
B straße , A ,

Antragsgegner im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführer,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

4. Stadt L a. d. P ,
vertreten durch den 1. Bürgermeister,
5. Landratsamt N Land,
W straße , L/P

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Juni 1986 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Werp

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beteiligten zu 3) werden - unter Zurückweisung im übrigen - das Urteil des Baulandsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 19. Dezember 1984 aufgehoben und das Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Ansbach vom 1. Juni 1983 teilweise abgeändert.

Die Entschädigung für den Grund und Boden (Ziff. B 1 des Enteignungsbeschlusses vom 30. Dezember 1981) wird auf insgesamt 45.720,-- DM festgesetzt.

Von der in dem genannten Enteignungsbeschluß festgesetzten Gesamtentschädigung ist ein letztrangiger Teilbetrag von 16.620,-- DM mit 2 % über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen ab 1. Januar 1982.

Der weitergehende Antrag auf gerichtliche Entscheidung wird zurückgewiesen.

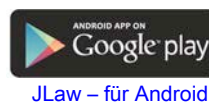
Die Kosten des ersten Rechtszuges hat der Beteiligte zu 3) zu tragen.

Die Kosten der beiden Rechtsmittelzüge werden den Beteiligten zu 1), 2) und 3) zu je 1/3 auferlegt.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand

Die Beteiligten zu 1) und 2) sind Eigentümer des in der Gemarkung V[REDACTED] gelegenen Grundstücks Fl.-Nr. [REDACTED] 1. Von diesem Grundbesitz nahm der Beteiligte zu 3) zum Bau der Staatsstraße 2240 - entsprechend dem am 21. Januar 1977 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 37 der Beteiligten zu 4) - eine Teilfläche von 880 qm in Anspruch.

Am 28. Juli 1977 wies die Enteignungsbehörde den Beteiligten zu 3) vorzeitig in den Besitz der beanspruchten Teilfläche ein. Der Besitz sollte zum 18. August 1977 auf den Beteiligten zu 3) übergehen, wenn er bis zu diesem Zeitpunkt den Eigentümern eine Sicherheit in Höhe von 30.790,-- DM leistete. Diesen Betrag zahlte der Beteiligte zu 3) am 3. August 1977 an die Eigentümer.

Durch Beschluß vom 30. Dezember 1981 hat die Enteignungsbehörde den Beteiligten zu 1) und 2) das Eigentum an der bezeichneten Teilfläche zugunsten des Beteiligten zu 3) entzogen. Die Entschädigung für den Grund und Boden hat sie auf 26.400,-- DM (30,-- DM/qm) und für elf auf der Fläche stehende Obstbäume auf 1.690,-- DM nebst 2 % Zinsen über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich ab 18. August 1977 festgesetzt. Auf diese Entschädigung ist die bereits geleistete Vorauszahlung von 30.790,-- DM anzurechnen.

Diese Entschädigungsfestsetzung haben die Eigentümer als zu niedrig mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten. Sie haben für den Grund und Boden die Festsetzung einer angemessenen Entschädigung, mindestens jedoch 40,-- DM je qm, und für die Obstbäume eine weitere Entschädigung von 210,-- DM beantragt.

Das Landgericht hat die Entschädigung für den Grund und Boden auf 90,-- DM je qm = 79.200,-- DM festgesetzt und im übrigen den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

Die Berufung des Beteiligten zu 3) ist erfolglos geblieben. Mit seiner Revision verfolgt er seinen Antrag auf Zurückweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat den entzogenen Grund und Boden als Bauerwartungsland eingestuft und seinen Wert im Zeitpunkt der Entscheidung der Enteignungsbehörde mit 90,-- DM je qm =

79.200,-- DM angenommen. Das Kaufangebot des Beteiligten zu 3) vom Juli 1977 von 30,-- DM je qm habe keine preisfixierende Wirkung haben können, weil es nicht angemessen gewesen sei. Auf den Betrag von 79.200,-- DM seien 29.100,-- DM (30.790,-- DM abzüglich 1.690,-- DM für die Obstbäume) abzurechnen, so daß im Zeitpunkt der Entscheidung der Enteignungsbehörde 36,74 % der Entschädigung gezahlt gewesen seien. Die restlichen 63,26 % hätten nach den Grundsätzen der Steigerungsrechtsprechung an der bis zur letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht eingetretenen Wertsteigerung auf 109,-- DM je qm teilgenommen. Die Zahlung des Beteiligten zu 3) von 30.790,-- DM im August 1977 sei auf den Bewertungszeitpunkt ohne Einfluß geblieben, da sie nur als Sicherheit für die vorzeitige Besitzeinweisung und auch nur als Abschlag auf die Entschädigung geleistet worden sei. Danach hätten die Eigentümer noch weitere 60.679,-- DM zu beanspruchen.

Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision haben nur zu einem Teil Erfolg.

II.

Nach § 95 Abs. 1 BBauG bemißt sich die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust nach dem Verkehrswert des zu enteignenden Grundstücks. Maßgebend ist der Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Doch bleiben gemäß § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG bei der Festsetzung der Entschädigung diejenigen Werterhöhungen unberücksichtigt, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kauf- oder Tauschangebot des Antragstellers mit angemessenen Bedingungen hätte annehmen können, es sei denn, daß der Eigentümer Kapital oder Arbeit für sie aufgewendet hat (vgl. dazu Senatsurteil vom 17. Oktober 1974 - III ZR 53/72 = WM 1975, 12).

Zutreffend hat das Berufungsgericht bei der Ermittlung des Verkehrswertes zwei Zeitpunkte beachtet: Den Zeitpunkt, der für die Bestimmung der im Enteignungsobjekt selbst liegenden Bewertungsmerkmale, also für die "Qualität" des entzogenen Grundbesitzes maßgebend ist, und den Zeitpunkt, der für die Preisverhältnisse ausschlaggebend ist, auf den bezogen der Wert des entzogenen Grundbesitzes zu ermitteln ist.

1. Für die "Qualität" des entzogenen Grundbesitzes ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem er endgültig von jeder konjunkt-

rellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde (BGHZ 64, 382, 384). Das Berufungsgericht hat diesen Ausschluß für den Herbst 1975 angenommen. Zu dieser Zeit war der Flächennutzungsplan, in dem das Grundstück als Straßenfläche dargestellt worden war, ausgelegt worden. Nun handelt es sich zwar bei einem Flächennutzungsplan um eine vorbereitende Planung, die für sich allein noch kein Eingriff im Sinne des Enteignungsrechts ist. Sie kann aber den Beginn eines einheitlichen Enteignungsprozesses darstellen. Sie ist als Vorwirkung der Enteignung anzusehen, wenn sie mit der späteren Entziehung des Eigentums in einem ursächlichen Zusammenhang steht und die Weiterentwicklung des von ihr betroffenen Grundstücks abschneidet. Ob dies der Fall ist, ergibt sich aus den tatsächlichen Umständen des Einzelfalles und unterliegt daher der tatrichterlichen Würdigung (BGHZ aaO). Ohne Rechtsfehler hat hier das Berufungsgericht die Voraussetzungen einer Vorwirkung für den Herbst 1975 angenommen und sachverständig beraten für diesen Zeitpunkt das betroffene Grundstück als Bauerwartungsland eingestuft.

2. Das Berufungsgericht hat für den August 1977, dem Wirksamwerden des Besitzeinweisungsbeschlusses, den Wert des entzogenen Grundstückes mit 40,-- DM je qm ermittelt. Das wird vergeblich von der Revision angegriffen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken ist der Richter weithin auf Schätzungen angewiesen und die Anwendung

des § 287 ZPO geboten. Das bedeutet, daß der Tatrichter im Rahmen dieser Bestimmung befugt ist, von den Parteien angebotene Beweise abzulehnen und ohne jede Beweiserhebung, selbst unter Berücksichtigung nicht vorgetragener Tatsachen über die Höhe der Entschädigung nach freiem Ermessen zu befinden. Dabei wird jedoch vorausgesetzt, daß das von den Parteien Vorgebrachte gewürdigt ist und die Ablehnung der Beweise begründet wird, wobei freilich der Tatrichter noch in stärkerem Umfang als bei § 286 ZPO nicht auf jedes einzelne Vorbringen und auf jedes einzelne Beweismittel einzugehen braucht. Doch muß seine Begründung erkennen lassen, daß eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt stattgefunden hat und daß nicht wesentliche, die Entscheidung bedingende Momente außer acht gelassen worden sind (BGH WM 1965, 947/8). Hinzu kommt, daß auch bei der grundsätzlichen Anwendung des § 287 ZPO der Tatrichter, weil er die die Entscheidung begründenden Tatsachen soweit als möglich festzustellen hat, damit seine Schätzung der Wirklichkeit tunlichst nahekommt, Tatsachen, die die Grundlage für die Ausübung des ihm eingeräumten Ermessens geben sollen, unter Heranziehung des § 286 ZPO festzustellen und zusammen mit ihrer Auswertung auch im Urteil darzulegen hat.

Diesen Anforderungen entspricht das Berufungsurteil. Das Berufungsgericht hat, sachverständig beraten, aufgrund von Vergleichspreisen den Grundstückswert ermittelt. Es hat sich dabei im Rahmen des ihm nach § 287 ZPO eingeräumten Ermessens

gehalten. Ohne Rechtsfehler ist das Berufungsgericht dem Vorbringen des Beteiligten zu 3), in Lauf und Umgebung habe sich für Land, das zum Straßenbau benötigt wurde, zur damaligen Zeit ein einheitlicher Preis von 30,-- DM je qm gebildet, nicht gefolgt. Es hat im Streitfall diesen Preis als durch "außergewöhnliche Verhältnisse" beeinflusst ansehen dürfen. Der Senat hat es zwar im Urteil vom 23. Mai 1985 (III ZR 10/84 = BGHZ 95, 1 = ZfBR 1985, 245) für möglich gehalten, daß sich hinsichtlich des zur Verbreitung einer bestimmten Straße benötigten Landes ein Teilortsmarkt mit einem einheitlichen Preis bilden kann. Das aber hat hier das Berufungsgericht ersichtlich verneint.

Mit Recht hat es daher das Berufungsgericht abgelehnt, dem den Eigentümern im Juli 1977 unterbreiteten Kaufangebot von 30,-- DM je qm eine preisfixierende Wirkung im Sinne des § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG zuzumessen. Das Angebot eines freihändigen Erwerbs muß um als angemessen (§ 87 Abs. 2 BBauG) angesehen werden zu können, sich am objektiven Wert des Enteignungsgegenstandes orientieren. Es braucht aber diesen Wert nicht genau zu treffen; es genügt, wenn die Höhe der einzelnen Entschädigungsposten nur in etwa der Enteignungsentschädigung entspricht (Senatsurteil vom 16. Dezember 1982 - III ZR 123/81 = WM 1983, 507, 508). Eine Abweichung von 8.800,-- DM bei einer Gesamtentschädigung von 35.200,-- DM (35.200,-- DM - 26.400,-- DM) kann aber nicht mehr als "verhältnismäßig geringfügig" und daher als für die Preisfixierung unschädlich angesehen werden (vgl.

Senatsurteil vom 27. September 1973 - III ZR 131/71 = BGHZ 61, 240, 245 f = WM 1973, 1299, 1302; s. a. Krohn/Löwisch Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung 3. Aufl. Rn. 339).

3. Das Berufungsgericht hat dem Sachverständigen folgend den Wert des entzogenen Grundstücks auf der Stufe Bauerwartungsland im Zeitpunkt der Entscheidung der Enteignungsbehörde (30. Dezember 1981) mit 90,-- DM je qm = 79.200,-- DM ermittelt und für den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung (Dezember 1984) eine weitere Steigerung auf 109,-- DM je qm = 95.920,-- DM angenommen. Dagegen sind durchgreifende rechtliche Bedenken nicht zu erheben.

Zu Unrecht hat jedoch das Berufungsgericht die vom Beteiligten zu 3) im August 1977 bewirkte Zahlung von 30.790,-- DM bei der Ermittlung der Entschädigung unberücksichtigt gelassen.

a) Erweist sich eine Entschädigungszahlung, welche der Eigentümer angenommen hat, im nachhinein als zu niedrig und daher als "Teilerfüllung", so tritt eine verhältnismäßige Befriedigung des Anspruchs auf Enteignungsentschädigung ein: Nachzuzahlen ist dann nicht die volle Differenz zwischen der (richtigen) Entschädigung und dem früher gezahlten Betrag. Angerechnet wird die frühere "Teilzahlung" auf die Entschädigung vielmehr mit dem Prozentsatz, der sich aus einem Vergleich zwischen Zahlung und der im Augenblick der Zahlung geschuldeten

richtigen Entschädigung ergibt. Nur der noch nicht geleistete Prozentsatz der Entschädigung nimmt an späteren Veränderungen des Preisgefüges teil. Dieser Grundsatz gilt auch, wenn sich die Parteien auf die Leistung einer Teilzahlung als Teilerfüllung einigen (vgl. Senatsurteil vom 29. März 1976 - III ZR 92/74 = WM 1976, 720).

b) Der Anwendung dieser Grundsätze steht nicht entgegen, daß der Betrag von 30.790,-- DM vom Beteiligten zu 3) zunächst entsprechend dem Besitzeinweisungsbeschuß als Sicherheitsleistung gezahlt worden ist. Zwar wird eine Sicherheitsleistung regelmäßig durch Hinterlegung des Geldbetrages erbracht. Sie steht dem Eigentümer nicht sofort zur freien Verfügung und wird daher nicht als Leistung auf die Entschädigungsforderung angesehen werden können. Hier aber ist der im Besitzeinweisungsbeschuß als Sicherheitsleistung festgesetzte Geldbetrag, dessen Höhe sich an der voraussichtlich zu gewährenden Entschädigung orientierte (§ 116 Abs. 2 Satz 2 BBauG), unmittelbar an die Eigentümer ohne ausdrückliche Beschränkungen ausgezahlt worden. Diese haben - wie das Berufungsgericht festgestellt hat - durch Rückfrage beim Straßenbauamt erfahren, daß ihnen dieser Betrag zumindest als Abschlag auf die Entschädigung endgültig verbleiben würde. So haben sie sich auch verhalten und den Betrag in ihren landwirtschaftlichen Betrieb investiert. Deshalb ist es gerechtfertigt, die Zahlung der 30.790,-- DM als Teilerfüllung des Entschädigungsanspruchs zu behandeln.

4. Danach ergibt sich nach den vom Berufungsgericht fehlerfrei getroffenen Feststellungen für den Grund und Boden folgende Entschädigungsberechnung:

a) Im Zeitpunkt der Zahlung im August 1977 betrug die Entschädigung $880 \text{ qm} \times 40,-- \text{ DM} = 35.200,-- \text{ DM}$. Davon sind gezahlt $29.100,-- \text{ DM}$ ($30.790,-- \text{ DM}$ abzüglich $1.690,-- \text{ DM}$ für Obstbäume). Das sind $6.100,-- \text{ DM}$ zu wenig oder $17,33 \%$. Nur dieser Prozentsatz der Entschädigung nimmt an der späteren Veränderung des Preisgefüges teil.

b) Im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung belief sich der Wert des Grundstücks auf $880 \text{ qm} \times 109,-- \text{ DM} = 95.920,-- \text{ DM}$. Davon $17,33 \%$ sind rd. $16.620,-- \text{ DM}$.

Diese $16.620,-- \text{ DM}$ müssen den Eigentümern zu den bereits erhaltenen $29.100,-- \text{ DM}$ als weitere Entschädigung zuerkannt werden. Unter teilweiser Abänderung der Vorentscheidungen ist daher der im Enteignungsbeschuß unter Nr. B 1 für den entzogenen Grund und Boden ausgeworfene Entschädigungsbetrag anderweitig auf $45.720,-- \text{ DM}$ ($29.100,-- \text{ DM} + 16.620,-- \text{ DM}$) festzusetzen.

Der Senat hat es für angebracht gehalten, die Verzinsung des (letztrangigen) Betrages von 16.620,-- DM erst am 1. Januar 1982 beginnen zu lassen (vgl. Krohn/Löwisch aaO Rz. 439).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 161 BBauG, §§ 91, 92 ZPO.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Werp