

0

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

BundesbauG § 95

Die Sperrwirkung des § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG 1960
(jetzt § 95 Abs. 2 Nr. 3) tritt nur ein, wenn fest-
steht, daß die Enteignung des Grundstücks, auf das
sich das sonst angemessene Angebot bezieht, zulässig
ist.

BGH, Urt. v. 24. Januar 1980 - III ZR 26/78 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 26/78

URTEIL

Verkündet am
24. Januar 1980

in der Baulandsache

Justizamtsinspektor

betreffend die Entschädigung für Miteigen-
tum an dem im Grundbuch des Amtsgerichts
K [REDACTED], Blatt 5 [REDACTED] eingetragenen
Grundstück Gemarkung L [REDACTED], Flur 1 [REDACTED], Flurstück 2 [REDACTED]

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Beteiligte:

1. a) Frau Amalie Theodore A [REDACTED] geb. B [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED],
b) Herr Josef B [REDACTED], [REDACTED],
c) Herr Gerd K [REDACTED], [REDACTED],
d) Herr Wolfgang K [REDACTED], [REDACTED],
e) Herr Elmar K [REDACTED], [REDACTED],
f) Herr Klaus S [REDACTED], [REDACTED],
g) Herr Hans Jörg S [REDACTED], [REDACTED],
h) Frau Maria Josefine S [REDACTED] geb. B [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED],
- als Antragsteller im gerichtlichen Verfahren und 1.a) - 1.h)
als Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. B [REDACTED] -
2. die Stadt K [REDACTED], vertreten durch den Oberstadtdirektor,
Liegenschaftsamt, [REDACTED],
- als Antragsgegnerin im gerichtlichen Verfahren und
Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. W [REDACTED] -
3. der Regierungspräsident in K [REDACTED], [REDACTED],

als Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Januar 1980 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Tidow, Lohmann, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen der Antragsteller wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Köln vom 28. November 1977 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Antragsteller (im folgenden: Eigentümer) waren zu insgesamt sieben Zehnteln Miteigentümer des 26.773 qm großen im Grundbuch von Lövenich, Blatt 5151 verzeichneten Grundstücks der Gemarkung L■■■■■, Flur 1■■, Flurstück 2■■. Das Grundstück liegt in den Bereichen der Bebauungspläne Nr. 4■■■ (1. Änderung) - bestandskräftig seit dem 8. Februar 1973 -, Nr. 4■■■ (1. Änderung) - bestandskräftig seit dem 13. Juli 1972 - und Nr. 41■■■ - bestandskräftig seit dem 20. Juli 1972. Durch die Bebauungspläne ist eine Benutzung des Grundstücks als Grünfläche mit Sportanlagen festgesetzt.



Die Gemeinde L [REDACTED], deren Rechtsnachfolgerin die beteiligte Stadt K [REDACTED] ist, bot den Eigentümern im Dezember 1971 eine Übernahme ihrer Eigentumsanteile zum Preise von 25 DM je qm an; dabei wies sie darauf hin, daß sie den Drei-Zehntel-Anteil des früheren Miteigentümers K [REDACTED] bereits zum Preise von knapp 25 DM je qm erworben habe. Dieses Angebot lehnten die Eigentümer ab. Nach Einholung eines Wertgutachtens des zuständigen Gutachterausschusses bot die Gemeinde den Eigentümern am 28. November 1972 die Übernahme zu dem vom Gutachterausschuß ermittelten Durchschnittspreis von 50 DM je qm an. Dieses Angebot wiederholte sie am 1. Februar 1973 unter Fristsetzung bis zum 10. Februar 1973.

Nach fruchtlosem Ablauf der Frist wurde auf Antrag der Gemeinde das Enteignungsverfahren eingeleitet. Durch notarielle Verträge vom 20. November 1973 verkauften die Eigentümer ihre Anteile an die Gemeinde zum Mindestkaufpreis von 50 DM je qm. Der endgültige Kaufpreis sollte vertragsgemäß im Entschädigungsverfahren durch die Enteignungsbehörde festgesetzt werden, sofern keine Einigung erreicht wurde.

Durch Beschluß vom 18. Mai 1976 stellte die Enteignungsbehörde die - neben Rechtsvertretungs- und Gutachterkosten - für den Erwerb des 7/10 Miteigentumsanteils zu leistende Entschädigung auf 949.110,75 DM fest; das entsprach einem Durchschnittspreis von 50,64 DM. Sie hatte in dem Schreiben der Gemeinde vom 28. November 1972 ein angemessenes Angebot im Sinne von § 95 Abs.2 Nr. 2 BBauG 1960 erblickt, dessen Annahme den Eigentümern zuzumuten gewesen sei, und deshalb den Verkehrswert des Grundstücks auf diesen Zeitpunkt bestimmt.

Diese Entscheidung haben die Eigentümer durch Anträge auf gerichtliche Entscheidung angefochten und geltend gemacht, der Grundbesitz sei mit durchschnittlich 70 DM zu bewerten, auch seien weitere Sachverständigenkosten zu entschädigen.

Das Landgericht hat zwar den Eigentümern weitere Gutachterkosten zuerkannt, im wesentlichen aber die Anträge auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

Mit ihren Berufungen haben die Eigentümer eine weitere Entschädigung von 151.386,83 DM sowie zusätzliche Rechtsvertretungskosten von 1.028,81 DM verlangt. Das Oberlandesgericht hat die Berufungen zurückgewiesen.

Mit ihren Revisionen verfolgen die Eigentümer die im Berufungsrechtszug gestellten Anträge weiter. Die Stadt bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Enteignungsbehörde habe am 18. Mai 1976 die den Eigentümern zu leistende Entschädigung zutreffend auf 949.110,75 DM festgestellt. Der Verkehrswert des Grundstücks sei für Mitte Dezember 1972 zu bestimmen, denn spätestens zu diesem Zeitpunkt hätten die Eigentümer das Angebot der Gemeinde vom 28. November 1972 annehmen können. Das Angebot der Gemeinde von 50 DM je qm

sei angemessen gewesen; der von der Enteignungsbehörde ermittelte geringfügig höhere Betrag von 50,64 DM je qm oder die von den Eigentümern behauptete Wertsteigerung von 2,5 % zwischen der Bewertung durch den Gutachterausschuß (1.9.1972) und der Abgabe des Angebots der Gemeinde ließen das Angebot nicht unangemessen erscheinen.

Das Angebot vom 28. November 1972 sei auch - wie es § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG 1960 fordere - "zur Vermeidung einer Enteignung" gemacht worden. Zwar habe der Bundesgerichtshof entschieden, daß diese Vorschrift nur anwendbar sei, wenn die Enteignung bereits zulässig sei. Diese Voraussetzung sei hinsichtlich der vom Bebauungsplan Nr. 41.3 (1. Änderung) erfaßten Fläche noch nicht erfüllt gewesen, da der Bebauungsplan erst am 8. Februar 1973 bestandskräftig geworden sei. Die Besonderheiten des Falles rechtfertigten es aber hier, das Angebot vom 28. November 1972 auch hinsichtlich dieser Fläche als zur Vermeidung der Enteignung abgegeben anzusehen.

Die dagegen gerichteten Revisionen der Eigentümer müssen Erfolg haben.

II.

1. Nach § 95 Abs. 1 BBauG 1960 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 Ent-

eignungsantrag entscheidet. Doch bleiben gemäß § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG 1960 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 (zur Angemessenheit des Angebots vgl. BGH WM 1975, 12 = NJW 1975, 157; WM 1977, 627 = DVBl. 1978, 59).

2. Das Kaufangebot muß, um die Wirkungen des § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG 1960 eintreten zu lassen, "zur Vermeidung der Enteignung" abgegeben worden sein. Das setzt nicht voraus, - wie der erkennende Senat in seinen in DVBl. 1968, 505, 507 und WM 1977, 627 veröffentlichten Entscheidungen ausgeführt hat -, daß bereits ein zulässiges Enteignungsverfahren gegen den Eigentümer betrieben wird, wohl aber daß überhaupt eine Enteignung gegen ihn zulässig ist. Erst wenn sicher feststeht, nicht schon mit Sicherheit zu erwarten ist - denn auch eine "sichere Erwartung" verwirklicht sich möglicherweise nicht -, daß ein Grundstück enteignet werden kann, ist dem Eigentümer die freiwillige Aufgabe seines Eigentums anzukommen. Hiervon abzugehen, besteht entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kein Anlaß.

a) § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG 1960 will verhindern, daß der Eigentümer durch die Verzögerung des freihändigen Verkaufs einen Gewinn macht; es soll der sog. Verzögerungsgewinn ausgeschlossen werden. Deshalb soll der sich weigerlich verhaltende Eigentümer nicht besser gestellt sein als der Eigentümer, der seinen Grundbe-

sitz auf der Grundlage eines angemessenen Angebots freihändig veräußert (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 95 Rdn. 82). Von einem spekulativen Verzögerungsgewinn, den es zu verhindern gilt, kann aber erst gesprochen werden, wenn im Zeitpunkt des Angebots die sachlichen Voraussetzungen für die Enteignung objektiv gegeben waren (vgl. Zinkahn DÖV 1961, 578, 580). Erst wenn feststeht, daß sein Grundstück enteignet werden kann, ist dem Eigentümer ein freiwilliger Verkauf zuzumuten. Vorher hat er keine Veranlassung, sich mit dem Verkauf des Grundstücks ernsthaft zu befassen (Brügelmann/Pohl BBauG § 95 Anm. IV 2 a; Knaup/Ingens-tan BBauG 4. Aufl. § 95 Anm. 4; Aust/Jacobs, Enteignungsentschädigung S. 4; wohl auch Schütz/Frohberg BBauG 3. Aufl. § 95 Anm. 3, der nur ein Angebot gelten läßt, das "unmittelbar" zwecks Vermeidung der Enteignung gemacht worden ist).

b) Das Berufungsgericht ist der Ansicht, es seien den Eigentümern aufgrund des Angebots vom 28. November 1972 zuzumuten gewesen, ihre Eigentumsanteile auch insoweit aufzugeben, als sie sich auf die von dem noch nicht bestandskräftigen Bebauungsplan Nr.41.3 (1. Änderung) betroffene Fläche bezogen hätten. Es seien keine Umstände ersichtlich, die auf ein sachlich begründetes Interesse oder auf eine Absicht der Eigentümer hindeuten könnten, ihre Eigentumsanteile an der verhältnismäßig kleinen Restfläche im Planbereich Nr. 41.3 im Falle der Enteignung der übrigen Grundstücke zu behalten. Die drei Bebauungspläne (Nr.41.4, 41.6 und 41.3) seien Teile einer einheitlichen Gesamtkonzeption zur Schaffung eines Sport- und Erholungszentrums gewesen. Nachdem zwei dieser Pläne bereits

rechtswirksam gewesen seien, habe nicht mehr ernstlich mit der Möglichkeit gerechnet werden können, daß der dritte Plan nicht ebenfalls kurzfristig Bestandskraft erlangen werde.

c) Dem kann nicht gefolgt werden. Das Angebot der Gemeinde vom 28. November 1972 betraf den gesamten Grundbesitz, es unterschied nicht, welche Teile bis dahin von einem Bebauungsplan erfaßt waren. Es konnte daher - worauf die Revision mit Recht hinweist - nur als Ganzes abgelehnt oder angenommen werden.

Im Enteignungsrecht ist zwar - wie der Senat mehrfach ausgeführt hat - eine wirtschaftliche Betrachtungsweise geboten. Diese Betrachtungsweise kann aber nicht dazu führen, dem Eigentümer die Aufgabe seines Eigentums aufgrund eines Angebots zuzumuten, das abgegeben worden war, bevor die objektiven Voraussetzungen einer Enteignung vorlagen, d.h. bevor der Bebauungsplan bestandskräftig war. Andernfalls würde die wertfixierende Wirkung, die § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG 1960 nur einem "zur Vermeidung der Enteignung" abgegebenen angemessenen Angebot beilegt, in nicht vertretbarer Weise zum Nachteil des Eigentümers ausgedehnt. Da hier das Angebot den gesamten Grundbesitz betraf, konnte erst die Ablehnung eines angemessenen Angebots, das bei Bestandskraft auch des Bebauungsplans Nr. 41.3 abgegeben war oder noch bestand, die Wirkungen des § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG 1960 auslösen. Auf die Frage, ob das Verhalten der Eigentümer wirtschaftlich vernünftig war, darf in diesem Zusammenhang nicht abgehoben werden.

Es ist auch nicht angängig, den Bebauungsplan Nr. 41.3 als bereits am 28. November 1972 gleichsam bestandskräftig zu behandeln mit der Begründung, es habe nicht mehr ernstlich mit der Möglichkeit gerechnet werden können, daß der dritte Plan nicht ebenfalls kurzfristig Bestandskraft erlangen werde. Denn auf diese Weise würde durch die Vorverlegung der Wirkung des § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG 1960 zumindest das Risiko der Dauer des Genehmigungsverfahrens dem Eigentümer auferlegt. Das ist mit dem Gesetz nicht vereinbar.

Nach alledem haben sich die Eigentümer mit dem Angebot vom 28. November 1972 nicht zu befassen brauchen, da der Bebauungsplan Nr. 41.3 noch nicht bestandskräftig war.

3. Die vorstehenden Erwägungen wären entbehrlich, wenn auf das Angebot der Gemeinde vom 1. Februar 1973 - in dem das Angebot vom 28. November 1972 wiederholt wurde - abgehoben werden könnte. Dieses Angebot bestand (noch), als der Bebauungsplan Nr. 41.3 am 8. Februar 1973 bestandskräftig wurde. Insoweit fehlt es aber an Feststellungen durch das Berufungsgericht, daß die Preisverhältnisse im Februar 1973 im wesentlichen noch dieselben waren wie im November 1972. Nach dem Gutachten des von der Enteignungsbehörde hinzugezogenen Sachverständigen Orth vom 17. September 1973 lag der Mittelwert im Februar 1973 bei 58 DM je qm, also nicht unerheblich über dem angebotenen Preis von 50 DM je qm. Träfe diese Bewertung zu, so wäre den Eigentümern die Annahme des Angebots nicht zuzumuten gewesen (vgl. dazu BGHZ 61, 240, 246 = NJW 1973, 2202, 2204).

4. Nach alledem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben. Da die Sache noch weiterer tatrichterlicher Feststellungen bedarf, ist sie zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Für das weitere Verfahren ist zu beachten, daß eine preisfixierende Wirkung nach § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG 1960 nur angenommen werden kann, wenn sich das Angebot vom Februar 1973 als angemessen erweisen sollte (vgl. dazu BGH NJW 1963, 1916 und 1966, 2012 sowie WM 1975, 12). Andernfalls sind die Preisverhältnisse bei Abschluß der Verträge vom 20. November 1973 zugrunde zu legen, da die Gemeinde unstreitig noch im Dezember 1973 den vereinbarten Mindestkaufpreis gezahlt hat. Sollte die angemessene Entschädigung den Mindestkaufpreis übersteigen, so werden gegebenenfalls die Grundsätze der Steigerungsrechtsprechung zu beachten sein (vgl. BGH WM 1976, 720).

Nußgens

Tidow

Lohmann

Kröner

Boujong