

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 30/69

URTEIL

Verkündet am

29. Januar 1970
Schorm, Justiz-
angestellter

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betreffend die Entschädigung für die Enteignung einer
Teilfläche aus einem Grundstück an der H[REDACTED] Straße
in K[REDACTED],

Beteiligte:

1. Eheleute Wi[REDACTED] und Maria I[REDACTED] von B[REDACTED],
K[REDACTED], Ge[REDACTED]straße [REDACTED],

Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegner,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. der Regierungspräsident in D[REDACTED],

Enteignungsbehörde und Revisions-
führer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. die Stadt K[REDACTED], vertreten durch den Rat der Stadt,

Enteignungsbegünstigte und
Revisionsführerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Januar 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Beyer, Dr. Hußla und Keßler

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen der Stadt K[REDACTED] und des Regierungspräsidenten in D[REDACTED] wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 18. November 1968 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Antragsteller haben ein unbebautes Grundstück an der H[REDACTED] Straße in K[REDACTED] zu Eigentum. Der Regierungspräsident in D[REDACTED] enteignete von dem Grundstück mit Beschluß vom 21. August 1967 in Anwendung des Bundesbaugesetzes zur Verbreiterung dieser Straße gemäß den Festsetzungen im Durchführungsplan Nr. [REDACTED] vom 25. Juni 1964 zugunsten der Stadt K[REDACTED] 67 qm. Das Restgrundstück ist 798 qm groß und im Mittel 50 m tief. In dem Enteignungsbeschluß wurde den Antragstellern eine Entschädigung von 1.340 DM (= 20 DM/qm) zugebilligt.

Mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung haben die Antragsteller die Festsetzung der Entschädigung auf insgesamt 2.546 DM (= 38 DM/qm) nebst Zinsen erbeten und hierzu vorgetragen: Bei der Bewertung der Teilfläche müsse ein einheitlicher Durchschnittspreis des gesamten Grundstücks zugrunde gelegt werden, der mit 38 DM/qm - mit diesem Betrag hatte der Gutachterausschuß das Grundstück, abgesehen von dem als Straßenland enteigneten Gelände, bewertet - eher noch zu gering angenommen sei.

Das Landgericht hat dem Antrag entsprochen. Mit der Berufung hat die Stadt K[REDACTED] die Zurückweisung des Antrages auf gerichtliche Entscheidung erbeten und hierzu vorgetragen, das enteignete Teilstück, das als Vorgartengelände ohnehin nicht bebaubar gewesen sei, müsse wie Hinterland und damit erheblich geringer als das Restgrundstück bewertet werden.

Dem hielten die Antragsteller entgegen, der Käufer eines Grundstücks in der Größe unter 1.000 qm lege besonderen Wert auf ein vorhandenes Gartengelände.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Stadt K[REDACTED] zurückgewiesen.

Gegen das Urteil haben die Stadt K[REDACTED] sowie der Regierungspräsident die vom Oberlandesgericht zugelassene Revision eingelegt, um die Zurückweisung des Antrages auf gerichtliche Entscheidung zu erreichen. Die Antragsteller bitten um die Zurückweisung der Revision.



Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht nimmt gleich dem Erstgericht an, der mit 38 DM ermittelte Quadratmeterpreis gelte unterschiedslos für die ganze Fläche des Grundstücks. Es stützt sich hierbei auf zwei Haupterwägungen. Einmal heißt es in dem angefochtenen Urteil: Die bauliche Nutzung des den Antragstellern verbliebenen Restgrundstücks werde durch die Enteignung der Teilfläche von 67 qm beeinträchtigt; denn das Maß der Bebaubarkoit richte sich nach Aufhebung der Sonderbaupolizeiverordnung vom 1. April 1939 durch § 53 Abs. 2 des nordrhein-westfälischen Ordnungsbehörden-gesetzes und beim Fehlen eines neuen Bebauungsplanes vom 1. Januar 1965 an gemäß § 34 BBauG in Verbindung mit § 19 Abs. 3, § 17 - siehe auch § 24 - der Bau-nutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl I 429) nach der Fläche des gesamten Grundstücks. Die zweite grundsätzliche Erwägung geht dahin: Bei einem wie hier im städtischen Außenbereich mit offener Bauweise liegenden Grundstück, das nur mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut werden könne, werde der Käufer besonderen Wert auf die vorhandene Gartenfläche legen, jedenfalls dann, wenn es sich wie hier bei dem ursprünglich 865 qm großen Grundstück der Antragsteller um ein Hausgrundstück der üblichen Größe handele; der Kaufpreis eines solchen Grundstücks richte sich nach der Grundstücksgröße aus, und zwar ohne Rücksicht darauf, wie groß der bebaubare Teil sei, solange ein Wohngebäude normaler Größe errichtet werden könne.

Nach beiden Richtungen hin bestehen gegen die Erwägungen des Berufungsgerichts Bedenken.

a) Was seine erste Haupterwägung anlangt, so ist den Revisionen im Ergebnis im folgenden beizutreten:

Das Berufungsgericht hatte in der Verhandlung vom 18. November 1968 entsprechend dem Einverständnis der Antragsteller und der Stadt K[REDACTED] beschlossen, die Entscheidung solle im schriftlichen Verfahren ergehen, wobei es der Stadt K[REDACTED] die Einreichung eines Schriftsatzes bis 5. Dezember 1968 vorbehielt. An diesem Tage ging auch ein Schriftsatz der Stadt vom 4. Dezember 1968 beim Berufungsgericht ein. Erst später ist, wie den Akten entnommen werden kann, das jetzt angefochtene Urteil an die Geschäftsstelle gelangt und dann - nicht vor dem 14. Januar 1969 - zur Zustellung an die Beteiligten gemäß § 161 BBauG, § 310 Abs. 2 ZPO herausgegeben worden. Unter diesen Umständen war der Inhalt des Schriftsatzes bei der Entscheidung zu berücksichtigen, seine Erheblichkeit vorausgesetzt.

Diese Voraussetzung war aber, jedenfalls soweit dies das Revisionsgericht gegenwärtig beurteilen kann, vorbehaltlich der Ausführungen unter b) gegeben. Die Stadt K[REDACTED] hatte nämlich in dem Schriftsatz Seite 4 und 5 vorgebracht, die enteignete Teilfläche sei auf Grund einer förmlichen Feststellung der Straßen- und Baufluchtlinie sowie der Breite und Einteilung der H[REDACTED] Straße vom 11. April 1883 und des Fluchtlinienplanes für die Erweiterung der Stadt K[REDACTED] vom 2. Oktober 1903 Vorgartengelände und damit unbebaubar gewesen. Die erstinstanzliche Behauptung der Antragsteller, die enteignete Teilfläche liege nicht insgesamt im Vorgartenbereich, wäre dann insoweit überholt.

b) Was die zweite Haupterwägung des Berufungsgerichts anlangt, so ist auszuführen:

Wenn das Berufungsgericht im vorliegenden Fall das Grundstück einheitlich bewertet wissen will, weil der Käufer eines Grundstücks, wie es den Antragstellern gehöre, besonderen Wert auf die vorhandene Gartenfläche lege, so verlöre diese Erwägung für den gegenwärtigen Rechtsstreit von vornherein an Gewicht, wenn der Käufer bei einer Bebauung das Grundstück zurückversetzen, also sein Grundstück um die Tiefe der enteigneten Teilfläche weiter von der Straße entfernt bebauen könnte, was an sich bei dem Handtuchzuschnitt des den Antragstellern gehörenden Grundstücks möglich erschiene. Dann könnte die enteignete Teilfläche als "vorge-schobenes Hinterland" angesehen werden; d.h., wird eine vordere Grundstücksgrenze durch Enteignung nach rückwärts verschoben, so verliert das Grundstück, weil die vordere Wertzone jeweils in einer bestimmten, von der vorderen Grundstücksgrenze an gerechneten Tiefe verläuft und damit in dieser unverändert bleibenden Tiefe bei der Zurückverlegung nur nach rückwärts verschoben wird, kein Land der vorderen Wertzone, sondern der rückwärtigen mit der Folge, daß nur dieser Wertverlust in der Enteignung zu entschädigen wäre.

Dieser Überlegung wird aber entgegenstehen, daß für die H[REDACTED] Straße anscheinend eine Baufluchtlinie festgesetzt ist und daß nach § 23 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl I 429) auf der Baulinie gebaut werden muß und nur ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann.

Vor allem aber ist zu bedenken:

Maßgeblich für die Bewertung des Vorgartengeländes wie einer jeden enteigneten Grundstücksfläche hat zu sein, welcher Preis an dem maßgeblichen Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des (Teil-) Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen war (§ 141 BBauG: Verkehrswert). Wird von einem Grundstück nur ein (unbebauter) Teil enteignet, dann wird der angemessene Wert des Teilgrundstücks entsprechend den Vorstellungen des Geschäftsverkehrs in der Regel in der Weise zu ermitteln sein, daß der Wert des gesamten Grundstücks vor der Enteignung festgestellt und dieser Wert dem Wert des dem Eigentümer verbleibenden Grundstücks gegenübergestellt wird, wie er sich unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile ergibt, die aus der Enteignung für das Restgrundstück folgen. Diese Berechnungsart hat der Senat in seinem Urteil vom 23. September 1957 - III ZR 171/56 = WM 1958, 78 = BB 1958, 61 in einem Fall, der die Enteignung von Vorgartengelände betraf, gebilligt. Nun kann es sein, daß in einer bestimmten Gegend Vorgartengelände, etwa weil es für die zu bebauende Grundstücksfläche ganz bedeutungslos ist, nur mit einem Bruchteil des üblichen Grundstückswerts bewertet und demgemäß bei einer Teilenteignung dieses Geländes der Verkehrswert des ganzen Grundstücks vor der Enteignung und der des Restgrundstücks um den Bruchteilswert des Vorgartengeländes gemindert wird. Dieser Wertminderung entsprechend ist dann die Enteignungsentschädigung festzusetzen (vgl. das Urteil in einem Berliner Falle vom 25. Februar 1960 - III ZR 27/59).

Nach eben dieser Richtung hatte die Stadt K■■■■, worauf die Revisionen mit Recht verweisen, vor dem Berufungsgericht die Einholung von Sachverständigengutachten beantragt, nämlich dahin, daß "vorgeschobenes Hinterland" mit 20 DM mit mehr als der Hälfte des Quadratmeterpreises des gesamten Grundstücks (38 DM) zutreffend bewertet worden sei (Berufungsbegründung Seite 3 und 8). Der Beweisantritt erscheint zwar auf den ersten Blick allgemein gehalten; er will aber vernünftigerweise auf die Krefelder Verhältnisse abstellen. In diesem Zusammenhang fällt auf, daß der Gutachterausschuß, wenn auch ohne eigene Begründung, sondern unter Hinweis auf die geltenden Bewertungsgrundsätze der Verordnung vom 7. August 1961 - diese ist für die Gerichte nicht verbindlich -, die enteignete Fläche als Straßenland nur mit 50 % des Baulandpreises angesetzt hat.

Mit diesen Beweisantritten hat sich das Berufungsgericht, das die schätzungsbe gründenden Tatsachen auch im Rahmen der hier anwendbaren Bestimmung des § 287 ZPO so weit als möglich festzustellen hatte, nicht näher auseinandergesetzt. Es bleibt daher die Möglichkeit offen, daß der Tatrichter einen für seine Entscheidung wesentlichen Umstand nicht berücksichtigt hat. Dies muß dazu führen, daß die Sache der nochmaligen tatrichterlichen Beurteilung unterstellt wird, ohne daß von hier aus zu dem weiteren Vortrag der Antragsteller, wie er auf Seite 3, unten, des Berufungsurteils wiedergegeben ist, gegenwärtig Stellung genommen werden müßte. Da die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens von dem endgültigen

Ausgang des Rechtsstreits abhängt, ist auch sie dem
Berufungsgericht zu überlassen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Keßler