

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2017 005

GG Art. 14 Ea, Eb; BundesbauG § 95 Abs. 2 Ziff. 1

Bei der Entschädigung für ein enteignetes Grundstück haben, anders als beim Schadensersatzanspruch, in der Zukunft liegende Wertsteigerungen des Grundstücks, die ohne die Enteignung und deren vorwirkende Planungen eingetreten wären, unberücksichtigt zu bleiben. Zu berücksichtigen sind sie jedoch dann, wenn ihre Verwirklichung im Zeitpunkt der Enteignung oder deren Vorwirkung so sicher unmittelbar bevorstand, daß sie sich bereits als wertbildende Faktoren auswirkten, der allgemeine Grundstücksverkehr ihnen also schon Rechnung trug.

Das Recht auf Entschädigung (Art. 14 Abs. 3 GG) setzt nicht voraus, daß sich der Enteignete mit der Entschädigung tatsächlich einen dem enteigneten Gegenstand gleichartigen und gleichwertigen Gegenstand beschaffen kann. Die in der Rechtsprechung gebrauchte Ausdrucksweise, der Enteignete solle durch die Entschädigung in die Lage versetzt werden, sich einen gleichartigen und gleichwertigen Gegenstand wieder zu beschaffen, bringt nur bildhaft zum Ausdruck, daß ihm durch die Entschädigung das volle Äquivalent (in Form einer Geldsumme) für das Genommene gegeben werden muß.

BGH, Urt. v. 29. November 1965 - III ZR 34/64 - ~~OLG~~ LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 34/64

URTEIL

Verkündet am

29. November 1965

Scheibl, Justiz-
obersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Albert P. [REDACTED],
B. [REDACTED], L. [REDACTED] D. [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde B. [REDACTED], vertreten durch den Senator
für Häfen, Schifffahrt und Verkehr, B. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] - .

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. November 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Arndt, Dr. Hußla, Gähtgens und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 7. Januar 1964 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger war Eigentümer des im Grundbuch von B [REDACTED], V [REDACTED] L [REDACTED] Blatt [REDACTED], eingetragenen Grundstücks Flur [REDACTED], Flurstück 17, B [REDACTED] D [REDACTED], in einer Größe von 4.410 qm. Das Grundstück erstreckt sich in einer durchschnittlichen Breite von 48 m und einer Tiefe von etwa 90 m von der Lankenauer Landstraße zum Lankenauer Deich, wobei die als Straße befestigte Deichkrone mit eingeschlossen ist.

Nachdem vom 21. Oktober bis zum 1. Dezember 1960 ein Enteignungsplan gemäß § 8 des Bremischen Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 18. Juli 1899 (Brem GBl 354) - BremEnteigG- in der Fassung des Gesetzes vom 31. Oktober 1945 (BremGBl 14) öffentlich ausgelegen hatte,



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



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

verlieh der Senat der Freien Hansestadt Bremen als Landesregierung der Beklagten am 21. Februar 1961 unter anderem an dem hier in Rede stehenden Grundstück das Enteignungsrecht für Zwecke der Hafenerweiterung. Das Amtsgericht Bremen als Enteignungsbehörde enteignete auf Antrag der Beklagten das eingangs bezeichnete Grundstück durch Beschluß vom 24. April 1961 zugunsten der Beklagten. Mit Beschluß vom 25. Januar 1963 setzte es die Entschädigung für Grund und Boden auf 74.970.-- DM (17.-- DM je qm) fest. Für das auf dem Grundstück befindliche Gebäude und den Bewuchs wurde eine gesonderte Entschädigung festgesetzt.

Gegen diesen ihm am 7. Februar 1963 zugestellten Beschluß erhob der Kläger mit am 4. März 1963 beim Landgericht eingegangener Klageschrift Anfechtungsklage gemäß § 32 Brem EnteigG und begehrte eine Erhöhung der Entschädigung auf 132.300.-- DM (30 DM je qm).

Er hat ausgeführt, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks als Bauland rechtfertigten einen derartigen Preis, und beantragt, unter Abänderung des Beschlusses des Amtsgerichts Bremen vom 25. Januar 1963 die Entschädigung für Grund und Boden auf 132.300.-- DM nebst Zinsen festzusetzen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten und dazu vorgetragen, daß Lage und Beschaffenheit des Grundstücks eine höhere als die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung nicht rechtfertigen könnten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht, nachdem der Kläger im Berufungsverfahren nur noch eine Erhöhung der Entschädigung auf 110 250.-- DM nebst Zinsen (25 DM

je qm) begehrt hat, unter Abänderung des Beschlusses des Amtsgerichts Bremen vom 25. Januar 1963 die Entschädigung auf 79.380.-- DM (18.-- DM je qm) nebst Zinsen festgesetzt.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Antrag, die Entschädigung für Grund und Boden auf 110.250.-- DM nebst Zinsen festzusetzen, weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1.) Das Berufungsgericht hält, insoweit dem Landgericht folgend, die erhobene Anfechtungsklage gemäß § 32 BremEnteigG für zulässig, da das Enteignungsverfahren nach § 8 BremEnteigG mit der Auslegung des Planes, also bereits am 21. Oktober 1960, und damit vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (29. Oktober 1960), eingeleitet worden und folglich gemäß § 174 Abs. 3 BBauG nach den bisherigen Vorschriften zuende zu führen sei. Sogener Entschädigungsbemessung legt es gemäß § 174 Abs. 3 Satz 2 BBauG die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (§§ 93 ff) zugrunde. Hierbei geht es davon aus, wie sich seinen Ausführungen in dem von ihm in Bezug genommenen Urteil in Sachen von Seggern gegen Stadtgemeinde Bremen vom 18. Dezember 1962 (1 O 156/62 - 3 U 127/62 - Landgericht Bremen) entnehmen läßt, daß die Entschädigung sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 95 Abs. 1, 141 Abs. 2 BBauG) bemißt, bezogen auf den Zustand des Grundstücks im Zeitpunkt der Enteignung (§ 93 Abs. 4 BBauG) und gemessen am Preisgefüge zur Zeit der Festsetzung der

Entschädigung letzteres, da hier Enteignungsbeschuß (24. April 1961) und Entschädigungsbeschuß (25. Januar 1963) entgegen § 113 BBauG zeitlich auseinanderliegen. Eine Anpassung des Preisniveaus an den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung schließt das Berufungsgericht mit der Feststellung aus, daß sich die Preise auf dem Bremischen Grundstücksmarkt, von örtlich bedingten Steigerungen abgesehen, seit dem Jahre 1961 nicht mehr erhöht hätten.

Dieser rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts läßt Rechtsfehler nicht erkennen und wird auch von der Revision nicht angegriffen.

2.) Den Verkehrswert des Grundstücks nimmt das Berufungsgericht mit durchschnittlich 18.-- DM je qm an. Seiner im Rahmen des § 287 ZPO erfolgten Schätzung hat es hierbei das der Enteignungsbehörde erstattete Schätzungsgutachten des Gutachterausschusses der Stadt Bremen und die im Berufungsverfahren eingeholte Ergänzung dieses Gutachtens zugrundegelegt. Der Lage des Grundstücks an drei Straßen, seinem rechtwinkligen Zuschnitt und dem Umstand, daß sich von dem Grundstück ein Ausblick auf die Weser bietet, hat das Berufungsgericht eine wertsteigernde Bedeutung beigemessen und es für gerechtfertigt gehalten, den vom Gutachterausschuß angenommenen Schätzwert von 15.-- DM je qm um 3.-- DM zu überschreiten.

3.) Auch insoweit erhebt die Revision keine Einwände. Sie rügt jedoch, daß das Berufungsgericht fehlerhaft den Vortrag des Klägers unberücksichtigt gelassen habe, der vom Gutachterausschuß ermittelte Quadratmeterpreis

für das Grundstück liege nur infolge der seit Jahrzehnten schwebenden Hafenbauplanung der Beklagten und damit als "Vorwirkung" der Enteignung so niedrig; das Grundstück müsse aber so bewertet werden, als wenn seine Lage nicht durch die Vorwirkung der Enteignung beeinträchtigt worden wäre, d.h. sein Verkehrswert müsse sich an einem hypothetischen Entwicklungszustand orientieren.

Allgemeiner gesehen, wirft die Revision hiermit die Frage auf, ob bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung auch solche Nachteile zu berücksichtigen sind, die ein Grundstück dadurch erlitten hat, daß vorbereitende Planungen, auf die die Enteignung ursächlich zurückgeht, seine konjunkturelle Entwicklung und die damit verbundene Wertsteigerung ausgeschlossen haben, die ohne diese vorbereitenden Planungen mit höchster Wahrscheinlichkeit oder sogar mit Sicherheit eingetreten wären. Es handelt sich hierbei um eine Frage der Qualitätsbemessung, denn mit der Steigerung des Erschließungsgrades eines Grundstücks steigert sich auch seine Qualität, es wächst allmählich von noch landwirtschaftlichem Gelände zu Bauerwartungsland, Brutto- und Nettobauland heran. Solche vorbereitenden Planungen, die diese Weiterentwicklung abschneiden, sei es durch ihr bloßes Bekanntwerden oder durch auf sie zurückgehende Versagung von Baugenehmigungen oder gar durch Bausperren, stellen sich, wie auch die Revision es richtig sieht, als sog. Vorwirkungen der Enteignung dar. Sie wirken sich dahin aus, daß auch der allgemeine Grundstücksverkehr ihnen Rechnung trägt, was unter Umständen soweit gehen kann, daß die in dem von der vorbereitenden Planung betroffenen Gebiet liegenden Grundstücke überhaupt nicht mehr verkäuflich sind. Hinsichtlich solcher "Vorwirkungen" der Ent-

eignung hat indes der erkennende Senat in ständiger Rechtsprechung (vgl. insbesondere BGHZ 28, 160, 162) dahin entschieden: Bei der Bewertung des von der Enteignung betroffenen Grundstücks ist auf dessen Qualität abzustellen, die es in dem Zeitpunkt besaß, von dem an es auf Grund der (vorwirkenden) Enteignungsmaßnahmen von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde. Eine höhere Qualität - also auch eine Steigerung des Erschließungsgrades - zugrunde zu legen, die dieses Grundstück nie besaß und infolge der Auswirkung der die Enteignung vorbereitenden Planungen auch niemals erwerben konnte, ist nicht gerechtfertigt, da anderenfalls der Enteignete für den Entzug eines Vermögenswertes Entschädigung erhalten würde, der niemals zu seinem Vermögen gehörte. Hierin unterscheidet sich die Enteignungsentschädigung grundsätzlich vom Schadensersatzanspruch. Während bei diesem die Fragestellung dahin geht, wie sich die Vermögenslage des Geschädigten ohne das schädigende Ereignis künftig entwickelt hätte, also der von der Revision angeführte hypothetische Vermögenswert zu entschädigen wäre, ersetzt die Enteignungsentschädigung nur den wirtschaftlichen Wert, den das entzogene Grundstück tatsächlich in dem Augenblick hatte, in dem es von der Enteignung oder den ihr möglicherweise schon vorausgehenden Vorwirkungen betroffen wurde. Bei der Enteignungsentschädigung haben also, anders als beim Schadensersatzanspruch, in der Zukunft liegende Wertsteigerungen, die ohne die Enteignung und die ihr zugrundeliegenden Planungen eingetreten wären, unberücksichtigt zu bleiben. Solche, wenn man so sagen will, Zukunftshoffnungen oder Gewinnchancen können bei der Enteignungsentschädigung nur dann Berücksichtigung finden, wenn ihre Verwirklichung im Zeitpunkt der Enteignung oder deren Vorwirkung so sicher unmittelbar bevorstand, daß sie sich

bereits als wertbildende Faktoren auswirkten, der allgemeine Grundstücksverkehr ihnen also schon Rechnung trug. Auch in diesem Falle handelt es sich dann nicht um die Entschädigung eines im Sinne der Revision hypothetischen Wertes, sondern um die Entschädigung eines dem Grundstück bereits tatsächlich anhaftenden Mehrwertes (BGHZ 30, 281, 286/287).

Etwas anderes läßt sich auch nicht, wie das Berufungsgericht in dem von ihm in Bezug genommenen Urteil in Sachen/^{von}Seggern gegen Stadtgemeinde B [REDACTED] vom 18. Dezember 1962 bereits zutreffend ausführt, aus § 95 Abs. 2 Ziff. 1 BBauG entnehmen. Denn wenn nach dieser Vorschrift bei der Festsetzung der Entschädigung Wertänderungen unberücksichtigt zu bleiben haben, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, so besagt dies nur, daß infolge der bevorstehenden Enteignung eingetretene Wertminderungen zu entschädigen, dagegen nicht, daß auch unterbliebene Wertsteigerungen zu beachten sind.

Ohne Rechtsirrtum hat daher das Berufungsgericht den von der Revision angeführten Mehrwert unberücksichtigt gelassen, den das Grundstück nach dem eigenen Vortrag des Klägers nie hatte, sondern nur bekommen hätte, wenn es nicht der Enteignung mit ihren vorwirkenden Planungen unterfallen wäre.

4.) Wenn die Revision in diesem Zusammenhange auch auf die Rechtsprechung betreffend die Festsetzung der Enteignungsentschädigung in Zeiten schwankender Preise hinweist und meint, hieraus eine Berücksichtigung des "hypothetischen" Mehrwertes herleiten zu können, so verkennt sie, daß die Verschiebung des Bewertungs-

zeitpunktes in Zeiten schwankender Preise insoweit nichts ändert, als hinsichtlich der Qualität des Enteignungsgegenstandes, das heißt hinsichtlich der in dem Gegenstand selbst liegenden Wertumstände, der wertbildenden Eigenschaften und tatsächlichen Verhältnisse, auch immer nur auf den Zeitpunkt des Eingriffs abzustellen ist (BGHZ 28, 160, 163). Es werden nicht alle für die Bewertung maßgebenden Faktoren verändert. Der Zustand, die Qualität zur Zeit des Eingriffes bleiben maßgebend. Die Verschiebung des Bewertungszeitpunktes ermöglicht nur die Berücksichtigung der inzwischen veränderten Wert- und Preismaßstäbe; sie führt aber nicht dazu, das Grundstück nach dem Zustand zu bewerten, in dem es sich "hypothetisch" zu dem späteren Zeitpunkt befinden haben würde. Vielmehr ist auch in diesen Fällen die Frage dahin zu stellen, wie das Grundstück im Zustand zur Zeit des Eingriffs zu dem späteren Bewertungszeitpunkt objektiv zu bewerten ist (BGH NJW 1962, 1441, 1443).

Im Rahmen dieser Rechtsprechung hat sich mithin das Berufungsgericht damit gehalten, daß es bei seiner Qualitätsbemessung auf den Zeitpunkt der Enteignung (24. April 1961) und bei seiner Wertbemessung auf den Zeitpunkt der Entschädigungsfestsetzung (25. Januar 1963) abgestellt hat. Einer Berücksichtigung möglicher Preisschwankungen bedurfte es hierbei nicht, da nach den vom Berufungsgericht getroffenen und von der Revision auch nicht angegriffenen Feststellungen Preisschwankungen zu Ungunsten des Klägers seit dem 25. Januar 1963 bis zur letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht nicht eingetreten sind.

5.) Fehl geht auch der weitere Hinweis der Revision auf die Rechtsprechung des erkennenden Senates, wonach

in den Fällen, in denen der Grundeigentümer im Laufe eines sich länger hinziehenden Enteignungsprozesses durch Bauverbote oder andere Maßnahmen außerstand gesetzt wurde, das Grundstück wie bisher üblich und zulässig zu nutzen, der Entschädigungsbetrag von dem Zeitpunkt der Maßnahme an zu verzinsen ist (BGHZ 37, 269, 272/273). Selbst wenn man, der Revision folgend, davon ausgeht, daß spätestens seit 1936 zwischen dem Hafenbauamt und der Baubehörde eine Vereinbarung bestanden habe, wonach in dem damaligen Enteignungsgebiet keine Baugenehmigungen erteilt werden sollten, und daß im Jahre 1945 auf Grund der B[]ischen Staffelbauordnung auch offiziell für dieses Gebiet eine allgemeine Bausperre eingetreten sei, so ist jedenfalls das Grundstück des Klägers hiervon nicht berührt worden. Bausperren und Bauverbote bilden nur dann einen enteignenden Tatbestand, wenn sie auch eine enteignende Wirkung haben, insbesondere ein Bauvorhaben irgendwie verhindern oder verzögern. Es muß also - wie vom erkennenden Senat schon wiederholt ausgesprochen (vgl. das zur Veröffentlichung bestimmte Urteil vom 14. Juli 1965 - III ZR 2 / 64 - und die dort weiter angeführten Urteile) - ein Grundstückseigentümer wirklich bauen wollen und in seinem Vorhaben durch ein Bauverbot oder eine Sperre gestört oder in der sonstigen Verwertung seines Grundstückes in fühlbarer Weise beeinträchtigt werden. Das Grundstück des Klägers war bereits bebaut, und er ist in Besitz und Nutzung nicht beeinträchtigt worden. Jedenfalls hat der Kläger etwas Gegenteiliges nicht vorgetragen. Es bestand daher für das Berufungsgericht keine Veranlassung, dem Kläger in Form einer zurückgreifenden Verzinsung eine höhere Entschädigung zuzubilligen, zumal der Kläger selbst die Hafenbauplanung immer nur als Grund für den baulichen Erschließungsrückstand des Grundstücks angeführt, aber

niemals vorgetragen hat, daß ihn etwa die Auswirkungen der Hafenplanung bis zur Enteignung daran gehindert hätten, sein Grundstück wie bisher üblich und zulässig zu nutzen.

6.) Schließlich bleibt die Revision auch mit ihrem in der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat vorgebrachten Einwand erfolglos, die festgesetzte Entschädigung ermögliche es dem Kläger nicht, in seiner "Heimatgemeinde" ein dem enteigneten Grundstück "entsprechendes" Ersatzgrundstück zu erwerben. Der Erwerb eines Grundstücks außerhalb seiner Heimatgemeinde sei ihm jedoch nicht zumutbar.

Diesem Einwand ist entgegenzuhalten, daß es auf die Möglichkeit einer Grundstücksersatzbeschaffung entscheidend überhaupt nicht ankommt. Durch die Entschädigung soll der Enteignete einen sozialen Ausgleich für das Opfer erhalten, das er der Allgemeinheit bringt. Wenn die Rechtsprechung dies dahin ausdrückt, der Enteignete solle in die Lage versetzt werden, sich einen gleichartigen und gleichwertigen Gegenstand wieder zu beschaffen, so ist dies nur bildhaft gemeint und besagt nichts anderes, als daß ihm durch die Entschädigung das volle Äquivalent für das Genommene gegeben werden muß. Dabei ist nicht vorausgesetzt, daß der Enteignete sich im Einzelfall wirklich ein gleichartiges Grundstück wieder beschaffen kann oder will (BGH NJW 1962, 1441, 1443). Ist die Beschaffung eines gleichartigen und gleichwertigen Ersatzgrundstückes nicht möglich, dann bietet die heutige Wirtschaftslage genügend Möglichkeiten, die an die Stelle des enteigneten Grundstücks tretende Entschädigung in

anderer Weise werterhaltend und nutzbringend anzulegen. Diesem Grundgedanken entspricht es, daß nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (§§ 90, 100) eine Entschädigung in Land nur dann zulässig ist, wenn der enteignete Grundstückseigentümer entweder zur Sicherung seiner Berufs- oder Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensmäßig obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist, und selbst in diesen Fällen entfällt eine Entschädigung mit Ersatzland, wenn ein solches nicht beschafft werden kann. Ist aber selbst in diesen lebenswichtigen Fällen keine unbedingte Gewähr dafür gegeben, daß der enteignete Grundstückseigentümer ein Ersatzgrundstück erhält, so ist es ihm in weit höherem Maße zumutbar, in einem Falle, in dem die Voraussetzungen einer Entschädigung in Land nicht vorliegen, wie er auch hier gegeben ist, seine Entschädigung anders als in der Beschaffung eines Ersatzgrundstückes anlegen zu müssen. Jedenfalls widerspricht ein solches Ergebnis nicht der in Art. 14 GG ausgesprochenen Eigentumsgarantie und der im Enteignungsfalle daran geknüpften angemessenen Entschädigungspflicht.

7.) Da die Rügen der Revision hiernach erfolglos bleiben und das angefochtene Urteil auch im übrigen Fehler zum Nachteil des Klägers nicht erkennen läßt, ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Gähtgens

Dr. Reinhardt