

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

GG Art. 14 Ea

Zur Bestimmung der Höhe der Enteignungsentschädigung für ein Grundstück, wenn Vergleichspreise aus der vorangegangenen Zeit auf den für die Preisbemessung maßgebenden Stichtag umgerechnet werden müssen.

BGH, Urt. v. 23. Juni 1983 - III ZR 39/82 - OLG Braunschweig
LG Braunschweig

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 39/82

URTEIL

Verkündet am: 23. Juni 1983

Schorm,

Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter

in der Baulandsache

der Geschäftsstelle

betreffend das 558 qm große bebaute Grundstück in
B [REDACTED], F [REDACTED]straße 17, Flurstück 268 der
Flur 4 in der Gemarkung A [REDACTED]

Beteiligte:

1.

-

2.

-

3.

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Juni 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Tidow, Boujong, Dr. Halstenberg und Dr. Werp

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beteiligten zu 1) wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 20. Januar 1982 im Kostenpunkt und insoweit, als die Berufung zurückgewiesen worden ist, aufgehoben.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der beteiligte Eigentümer (im folgenden: Eigentümer) erwarb am 14. Mai 1970 das in B [REDACTED] gelegene, 558 m² große Grundstück F [REDACTED]straße 17 zum Preise von 40.550 DM im Wege der Teilungsversteigerung. Er war bereits vorher an dem Grundstück zu 3/4 beteiligt. Dieses liegt im sog. Bahnhofsviertel, das zu den billigsten Wohngebieten in Braunschweig gehörte. Etwa 1960 wurde der neue B [REDACTED] Bahnhof in unmittelbarer Nähe des Bahnhofsviertels errichtet. In der Folgezeit wurde vor allem der Bahn-

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

hofsplatz baulich neu gestaltet und verkehrsmäßig für den Nah- und Fernverkehr erschlossen.

Im März 1968 beauftragte die beteiligte Stadt (im folgenden: Stadt) die G [REDACTED] für W [REDACTED] - und S [REDACTED] mbH - G [REDACTED] -, die Voraussetzungen für die Erneuerung des Bahnhofsviertels zu untersuchen, Vorschläge für ein Sanierungskonzept zu erarbeiten und die Möglichkeiten der Verwirklichung zu prüfen. Das Gutachten wurde im August 1970 erstattet. Im November/Dezember 1970 schloß die Stadt mit einem anerkannten Sanierungsträger einen Sanierungsvertrag ab. Vereinbarungsgemäß erwarb der Sanierungsträger eine Anzahl von Grundstücken freihändig und beseitigte die darauf stehenden Häuser. Verhandlungen über einen freihändigen Erwerb des dem Eigentümer gehörenden Grundstücks scheiterten.

Durch genehmigten Satzungsbeschluß vom 22. Februar 1972 legte die Stadt ein Gebiet, zu dem neben dem Grundstück des Eigentümers noch weitere 14 Grundstücke gehörten, förmlich als Sanierungsgebiet fest. In dem (geänderten) Bebauungsplan 21/2a und 21/5, südlicher Teil, der am 6. Juli 1973 genehmigt wurde, ist für einen Teil des hier interessierenden Grundstücks eine geschlossene Wohnbebauung vorgesehen. Bis zum Inkrafttreten dieses Bebauungsplans war ein kleinerer Teil des Grundstücks (ebenso wie ein Teil des Nachbargeländes) planungsrechtlich als fünfgeschossig bebaubares Geschäftsgrundstück (Bauklasse "G V") ausgewiesen, während es sich bei der übrigen Umgebung um ein Mischgebiet mit dreigeschossiger Bebauung handelte. Das Grundstück des Eigentümers war seinerzeit mit einem inzwischen abgerissenen 2 1/2 geschossigen Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaut.

Auf Antrag der Stadt enteignete die Enteignungsbehörde durch Beschluß vom 17. Juni 1974 das genannte Grundstück zugunsten der Antragstellerin zur Durchführung der Sanierung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets und erlegte der Stadt auf, als Vorausleistung auf die Entschädigung 85.000 DM zu zahlen. Seinen hiergegen zunächst gestellten Antrag auf gerichtliche Entscheidung nahm der Eigentümer am 15. August 1975 zurück. Kurz darauf erhielt er die festgesetzte Vorauszahlung. Am 1. Dezember 1975 ging das Eigentum an dem Grundstück auf die Stadt über.

Mit Entschädigungsfeststellungsbeschluß vom 18. Februar 1977 hat die Enteignungsbehörde die Entschädigung auf insgesamt 79.550,92 DM festgesetzt (Bodenwert 83.700 DM = 150 DM/m^2 , Gebäudewert 0, abzüglich Abbruchkosten von 5.500 DM, zuzüglich Mietausfall für die Zeit vom 1. März bis 30. November 1975 in Höhe von 1.350,92 DM). Mit seinem dagegen gerichteten Antrag auf gerichtliche Entscheidung hat der Eigentümer eine weitere Entschädigung in Höhe von 102.580 DM nebst Zinsen begehrt. Das Landgericht hat ihm weitere 5.500 DM nebst Zinsen (insgesamt also 85.050,92 DM nebst Zinsen) zugesprochen. Mit seiner Berufung hat der Eigentümer über die gezahlten 85.000 DM hinaus einen zusätzlichen Entschädigungsbetrag von 195.350,92 DM nebst Zinsen verlangt. Das Oberlandesgericht hat die Entschädigung anderweit auf insgesamt 145.223,69 DM nebst Zinsen festgesetzt. Der Eigentümer verfolgt mit der Revision seinen Antrag aus der Berufungsinstanz, soweit ihm nicht entsprochen worden ist, weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

I.

1. Das Berufungsgericht stellt bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung für die entzogene Fläche auf den reinen Bodenwert ab und läßt den Gebäudeertragswert und die Abbruchkosten außer Betracht. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden und wird auch von der Revision nicht angegriffen. Als Stichtag für die Qualitätsbestimmung des enteigneten Geländes nimmt das Berufungsgericht im Anschluß an die Enteignungsbehörde den 29. Juli 1972 (Inkrafttreten der Sanierungssatzung) an, weil das Grundstück von diesem Zeitpunkt ab endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden sei. Auch das läßt keinen Rechtsfehler zum Nachteil des Eigentümers erkennen (vgl. Senatsurteile BGHZ 71, 1, 3 f. m.w.Nachw. und vom 22. April 1982 - III ZR 131/80 = BauR 1982, 565 = ZfBR 1982, 227 = DVBl 1982, 1086, 1087 = DÖV 1982, 1037 f. = UPR 1982, 338). Ferner ist das Berufungsgericht mit Recht vom 17. Juni 1974 (Enteignungsbeschluß mit Festsetzung der Vorauszahlung) als dem für die Preisbemessung maßgeblichen Zeitpunkt ausgegangen und hat sodann geprüft, ob sich dieser Stichtag nach den Grundsätzen der sog. Steigerungsrechtsprechung verschiebt (vgl. Kreft in: BGB-RGRK 12. Aufl. Rdn. 98 ff. vor § 839; ders. WM Sonderbeil. 7/1982, S. 14 f.; Krohn, Enteignung und Enteignungsentschädigung, 2. Aufl. Rdn. 287 ff., jew. m. w. Nachw.).

2. Das Berufungsgericht ist für den Stichtag des 17. Juni 1974 zu einem Bodenwert von 208 DM/m² gelangt. Dagegen bestehen, wie der Revision zuzugeben ist, durchgreifende rechtliche Bedenken.

Das Revisionsgericht kann allerdings die Wertermittlung des Tatrichters nur darauf überprüfen, ob sie auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht oder entscheidungserhebliche Tatsachen außer acht gelassen wurden (vgl. Senatsurteil BGHZ 83, 61, 66 m. w. Nachw.). Der Tatrichter ist bei der Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken weithin auf Schätzungen (§ 287 ZPO) angewiesen, wobei er sich der Hilfe Sachverständiger bedienen kann. Die Begründung für das vom Tatrichter gewonnene Schätzungsergebnis muß erkennen lassen, daß eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt stattgefunden hat und nicht wesentliche, die Entscheidung bedingende Momente außer acht gelassen worden sind (Senatsurteil vom 1. Juli 1982 - III ZR 10/81 = ZfW 1983, 29, 30 = WM 1982, 988, 989 m. w. Nachw.). Im Streitfall hat das Berufungsgericht entscheidungserhebliche Gesichtspunkte, die das Ergebnis der Wertschätzung zum Nachteil des Eigentümers beeinflußt haben können, nicht berücksichtigt.

Das Berufungsgericht hat den vom Sachverständigen Prof. Dr. M. [REDACTED] geschätzten Preis von 243 DM/m² nicht übernommen. Das allein begegnet noch keinen rechtlichen Bedenken (zur Frage der Heranziehung eines anderen Sachverständigen siehe unten). Jedoch ist die eigene Wertermittlung durch das Berufungsgericht nicht frei von Rechtsirrtum.

3. a) Bei der Festsetzung des Bodenwerts hat sich das Berufungsgericht rechtsbedenkenfrei der Vergleichswertmethode bedient. Die von ihm zugrunde gelegten Vergleichspreise für Grundstücksverkäufe in der Friedrichstraße sind allerdings in den Jahren 1968 bis 1973 gezahlt worden. Daher hat es das Berufungsgericht, um eine brauchbare Vergleichsbasis zu gewinnen, mit Recht unternommen, die auf verschiedene Zeitpunkte bezogenen Vergleichspreise auf das Jahr 1974 umzurechnen. Als Umrechnungsmaßstab hat das Berufungsgericht die vom Statistischen Bundesamt für die Jahre 1968 bis 1975 für das gesamte Bundesgebiet ermittelten Durchschnittspreise für baureifes Land herangezogen. Es hat in diesem Zusammenhang im Berufungsurteil ausgeführt: An sich verdiene es methodisch den Vorzug, bei der Umrechnung auch örtliche Sonderentwicklungen in Braunschweig, wie sie sich in den Richtpreisen für Grundstücke niederschlugen, zu berücksichtigen. Derartige Richtpreise stünden aber nur für die Zeit vom 31. Dezember 1974 bis 31. Dezember 1980 zur Verfügung. Sie führten hier nicht weiter, weil Preise für die Zeit bis 1974 zu vergleichen seien. Man könne zwar, wie das auch der Sachverständige vertreten habe, aus den Preissteigerungen in der Folgezeit Rückschlüsse auf Preisbewegungen in dem hier interessierenden Zeitraum vornehmen. Dieses Verfahren sei jedoch weniger zuverlässig als die Umrechnung auf Grund der Bundesdurchschnittspreise für baureifes Land.

b) Diese Beurteilung kann aus Rechtsgründen nicht gebilligt werden. Der Tatrichter ist zwar in der Auswahl der Bewertungsmethode grundsätzlich frei (Senatsurteil BGHZ 83, 61, 69). Er darf sich allerdings keines Bewer-

tungsverfahrens bedienen, das das Wertbild verzerrt (Senatsurteil vom 26. Oktober 1972 - III ZR 78/71 = NJW 1973, 284). Das Berufungsgericht erkennt hier, daß für die Zeit von 1968 bis 1971 die durchschnittlichen Verkaufspreise für baureifes Land in Braunschweig vom Statistischen Bundesamt ermittelt worden sind (Statist. Jahrbücher 1970, S. 426; 1971, S. 438; 1972, S. 451; 1973, S. 458). Hiernach ergeben sich folgende Durchschnittspreise für baureifes Land:

<u>Jahr</u>	<u>DM/m²</u>
1968	38,09
1969	30,50
1970	63,26
1971	49,75

Diese Preise übersteigen jeweils - zum Teil sogar beträchtlich - die vom Berufungsgericht als Umrechnungsmaßstab zugrunde gelegten Bundesdurchschnittspreise für die vorgenannten Jahre. Es darf zwar nicht übersehen werden, daß in dem genannten Zeitraum in Braunschweig (anders als im Bundesdurchschnitt) kein kontinuierlicher Preisanstieg stattgefunden hat und der für 1969 festgestellte Durchschnittspreis nur auf drei Verkaufsfällen (insgesamt 16 000 m²) basiert. Das rechtfertigt es aber nicht, diese statistischen Angaben über die örtlichen Verhältnisse, auf die auch das Berufungsgericht bei geeignetem Zahlenmaterial abheben möchte, aus der Beurteilung gänzlich auszuklammern. Das gilt um so mehr, als auch die vom Statistischen Bundesamt (aaO) für Gemeinden zwischen 200.000 und 500.000 Einwohnern (dazu zählt Braunschweig) ermittelten Durchschnittspreise für baureifes Land (1968: 44,65 DM/m²; 1969: 54,47 DM/m²; 1970: 63,88 DM/m²; 1971: 76,71 DM/m²)

erheblich über den Zahlen liegen, auf die das Berufungsgericht seine Umrechnung stützt. Es läßt sich nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht für das Jahr 1974 - ebenso wie der Sachverständige - höhere Vergleichspreise und auch einen höheren Bodenpreis für das hier zu bewertende Grundstück errechnet hätte, wenn es bei der Wahl des Umrechnungsmaßstabs das statistische Material für Braunschweig mit in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen hätte.

II.

1. Die mangelnde Berücksichtigung der lokalen Preisentwicklung in dem oben genannten Zeitraum kann die gesamte Wertermittlung zu Lasten des Eigentümers beeinflusst haben. Daher ist das Berufungsurteil, soweit zum Nachteil des Eigentümers erkannt worden ist, aufzuheben und die Sache in diesem Umfang zu erneuter tatrichterlicher Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

2. Für das weitere Verfahren wird auf folgendes hingewiesen:

a) Das Berufungsgericht wird kaum ohne erneute sachverständige Beratung - auch zur Frage der geeigneten Vergleichsgrundstücke - auskommen können. Der Tatrichter ist, wenn er bei schwierigen Grundstücksbewertungen von einem Sachverständigengutachten abweicht, ohne einen weiteren Gutachter hinzuzuziehen, gehalten, auf die Grenzen seiner Sachkunde zu achten. Falls er - wie hier das Berufungsgericht - seine Bodenwertschätzung auf eine Reihe von Differenzierungen zwischen den wertbestimmenden Merkmalen von einzelnen Vergleichsgrundstücken und auf Umrechnungs-

koeffizienten für das Wertverhältnis von Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (hier: nach Anlage 23 zu den Wertermittlungs-Richtlinien idF vom 31. Mai 1976) stützt, wird er darauf Bedacht nehmen müssen, daß seine Methode noch den Realitäten des gesunden (von Spekulationen freien) Grundstücksmarktes gerecht wird. Andernfalls läuft er Gefahr zu theoretischen Preisvorstellungen zu gelangen, die sich von dem Marktgeschehen erheblich entfernen.

b) Der Eigentümer hat im übrigen Gelegenheit, seine mit der Revision geltend gemachten Einwendungen gegen die Wertermittlung erneut dem Berufungsgericht zu unterbreiten. Allerdings bestehen keine rechtlichen Bedenken dagegen, bei der Schätzung des Bodenwerts zu berücksichtigen, daß das zu bewertende Grundstück nur zu etwa 1/7 in den Bereich der G V-Ausweisung fällt. Entgegen der Ansicht der Revision ist auch die Annahme des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden, nach den örtlichen Verhältnissen in Braunschweig (geringere wirtschaftliche Entwicklung) sei bei dem hier interessierenden Grundbesitz für die Zeit von 1975 bis 1981 von einer jährlichen Preissteigerungsrate von 15 DM/m² auszugehen.

c) Preissteigerungen, die in der Zeit vom 17. Juni 1974 (Erlaß des Beschlusses nach § 112 Abs. 2 BBauG) bis zum 15. August 1975 (Rücknahme des Antrags auf gerichtliche Entscheidung) eingetreten sind, bleiben außer Betracht. Verzögerungen der Auszahlung der Entschädigung, die der Eigentümer durch eine unbegründete Anfechtung der Zulässigkeit der Enteignung verursacht, gehen zu seinen Lasten und führen nicht zu einer Verschiebung des für die Preisbemessung maßgebenden Stichtags (Senatsurteile

vom 18. Mai 1972 - III ZR 182/70 = NJW 1972, 1317 und vom 27. Januar 1977 - III ZR 153/74 = NJW 1977, 955, 957 - insoweit in BGHZ 68, 100 nicht mit abgedruckt -; Kreft in BGB-RGRK aaO Rdn. 102 vor § 839; Krohn aaO Rdn. 289; jew. m.w. Nachw.). Dieser Grundsatz gilt nicht nur für die verzögerte Auszahlung der endgültigen Entschädigung. Er greift vielmehr auch bei der Vorauszahlung nach § 112 Abs. 2 BBauG jedenfalls dann ein, wenn bei der erfolglosen Anfechtung die Unzulässigkeit der Enteignung auf andere Gründe als die Festsetzung einer zu geringen Vorauszahlung gestützt wird. In diesem Falle trifft den Eigentümer die Verantwortung für die verspätete Leistung der Vorauszahlung (vgl. auch § 117 Abs. 1 Satz 1 BBauG). Dem Enteignungsbegünstigten ist es nicht zuzumuten, die Vorauszahlung zu entrichten, bevor die Zulässigkeit der Enteignung feststeht. Im Streitfall hat der Eigentümer mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung die Zulässigkeit der Enteignung vor allem damit bekämpft, daß die Voraussetzungen des § 86 StBauFG in Verb. mit § 87 BBauG nicht vorgelegen hätten.

Krohn

Tidow

Boujong

Halstenberg

Werp