

Verkündet am 27.. September 1962
Scheibl, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Stadt F r a n k f u r t a m M a i n,
vertreten durch den Magistrat,

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma J. L [REDACTED], Lebensmittelfilialbetrieb KG.,
vertreten durch ihre Komplementäre Hans L [REDACTED], Kurt L [REDACTED],
Günther L [REDACTED] und Dieter L [REDACTED], in F [REDACTED],
S [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 27. September 1962 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter
Dr. Arndt, Dr. Beyer, Gähtgens und Dr. Reinhardt
für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Frankfurt (Main) vom 15. Dezember 1960 wird
zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechts-
zuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, eine Lebensmittelhandlung mit Filialbetrieben, war Eigentümerin der nebeneinander liegenden Grundstücke G [REDACTED] Straße [REDACTED] und K [REDACTED] Straße [REDACTED] im Zentrum von Frankfurt am Main mit einer Größe von 109 qm. Die Gebäude waren während des Krieges zerstört. Durch Beschluß vom 12. März 1956 enteignete die beklagte Stadt die Trümmergrundstücke der Klägerin auf Grund des Hessischen Aufbaugesetzes zugunsten der Stadt zur Verwendung als Straßenland. Sie setzte die Entschädigung für die Grundstücke auf 160,- DM je qm, also auf insgesamt 17.400,- DM fest. Die Klägerin erreichte im Prozeßwege eine Erhöhung dieser Entschädigung auf insgesamt 27.101,32 DM, wobei die Preisverhältnisse vom 15. Januar 1959 mit 325,- DM je qm teilweise zugrunde gelegt wurden. Der auch jetzt erkennende Senat hat die entsprechende Entschädigungsberechnung durch das Oberlandesgericht Frankfurt im Urteil vom 6. April 1960 (III ZR 46/59) gebilligt.

Der Enteignung vorangegangen waren verschiedene hoheitliche Maßnahmen, die einen Wiederaufbau der im Kriege zerstörten Gebäude unmöglich gemacht hatten. Die Grundstücke fielen zunächst in eine von der Stadt am 1. April 1949 verhängte allgemeine Bausperre, die bis zum 7. April 1955 andauerte. Nach dem rechtskräftigen neuen Fluchtlinienplan der Stadt Nr. 1534 vom 17. Oktober 1949 wurden beide Grundstücke unbebaubares Straßenland. Eine Ortssatzung von 1953 verbot außerdem die Bebauung aller Grundstücke mit einer Fläche von weniger als 300 qm. Deshalb wurde auch ein Gesuch der Klägerin vom 29. Oktober 1954 um Genehmigung zur Errichtung eines behelfsmäßigen Verkaufspavillons abgelehnt.

- 3 -

Die Klägerin verlangt jetzt eine Entschädigung für die ihr entzogene Nutzungsmöglichkeit. Sie meint, die verschiedenen hoheitlichen Maßnahmen der Beklagten hätten mindestens ab 1. Januar 1952 bereits enteignenden Charakter gehabt. Ohne diese Maßnahmen hätte sie spätestens ab Anfang 1952 eine Filiale für ihren Großhandelsbetrieb in eigenen Gebäuden eröffnen können. Unter Berücksichtigung der von ihr in einem Nachbargrundstück aufgewandten Miete hält die Klägerin einen Betrag von 770,- DM monatlich als Entschädigung für angemessen. Sie verlangt diesen Betrag für 51 Monate vom 1. Januar 1952 bis zum Zeitpunkt der Vollenteignung, nämlich bis zum 31. März 1956, also insgesamt 39.270,- DM. Sie hat die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung dieses Betrages nebst Zinsen beantragt.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt. Sie ist den Ausführungen der Klägerin entgegengetreten und hält den geltend gemachten Anspruch für unbegründet, zumal das Hessische Aufbaugesetz keine Entschädigung für diese Fälle vorsehe und es sich lediglich um Maßnahmen für rein örtliche Planungen gehandelt habe.

Das Landgericht hat den Klaganspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Dagegen richtet sich ihre Revision, mit der sie den Abweisungsantrag weiterverfolgt. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat einen Entschädigungsanspruch dem Grunde nach bejaht, weil der rechtskräftige Flucht-



linienplan wie ein Bauverbot wirke und sich spätestens nach drei Jahren wirtschaftlich als Enteignung darstellt habe.

Die dagegen von der Revision erhobenen Bedenken sind im Ergebnis unbegründet.

Die Rechtslage ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs folgende:

Nach Art. 14 GG steht dem durch eine Enteignung Betroffenen ein Anspruch auf angemessene Entschädigung zu, auch wenn die Landesgesetze eine andere Regelung vorsehen. Enteignung ist dabei der rechtmäßige, zwangsweise Eingriff in das Eigentum oder sonstige vermögenswerte Rechte, der den Betroffenen im Vergleich zu anderen ungleich trifft und ihm im Interesse der Allgemeinheit ein besonderes, anderen nicht zugemutetes Opfer auferlegt. Diesen rechtmäßigen enteignenden Eingriffen stehen rechtswidrige (enteignungsgleiche) Eingriffe gleich.

Es kann dahingestellt bleiben, welche Bedeutung in diesem Zusammenhang die vorübergehende Bausperre und das Ortsstatut mit dem dauernden Bauverbot hatten. Denn die Klägerin verlangt eine Entschädigung nur für die Zeit ab 1. Januar 1952, als bereits der rechtskräftige Fluchtlinienplan Nr. 1534 vom 17. Oktober 1949 bestand, wonach die Grundstücke der Klägerin Teil einer öffentlichen Straße wurden und nicht mehr bebaut werden durften. Das Berufungsgericht meint zwar, dieser Fluchtlinienplan habe enteignenden Charakter erlangt, nachdem er länger als drei Jahre bestanden habe. Das widerspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, die eine gewisse Zeitdauer nur bei vorübergehenden Bausperren für die Ent-

scheidung berücksichtigt, ob eine solche befristete Maßnahme bereits eine Enteignung darstellt (vgl. BGHZ 30, 338; siehe jetzt § 18 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960). Diese irrige Erwägung des Oberlandesgerichts ändert am Ergebnis zu Gunsten der Beklagten jedoch nichts.

Die Fluchtlinienänderung stellte sich nämlich im vorliegenden Fall bereits mit ihrem Erlass als enteignender Eingriff aus folgenden Erwägungen dar: Durch den hoheitlichen Vorgang der Fluchtlinienregelung hatten sich die rechtlichen Verhältnisse der Grundstücke sofort wesentlich verändert: Die Grundstücke hatten nun nur noch die Eigenschaft (Qualität) von unbebaubarem Straßenland, während sie vorher erschlossenes Bauland im Zentrum einer Großstadt gewesen waren. Eine Veränderung der Baulandqualität in einem solchen Umfang durch eine unbefristete, als dauernde Fluchtlinienänderung (Umklassifizierung) ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein entschädigungspflichtiger enteignender Eingriff, während die erstmalige Festsetzung einer Fluchtlinie für nicht erschlossenes Gelände regelmäßig noch zur entschädigungsfreien Sozialbindung des Eigentums gehört. Das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl I 341) - das allerdings nicht unmittelbar anwendbar ist - bestätigt in §§ 40 - 44 diese Rechtsprechung.

Zwar wurde die grundbuchmäßige, formalrechtliche Eigentümerstellung der Klägerin erst durch die Vollenteignung im Jahre 1956 und nicht schon durch die Fluchtlinienänderung verändert. Aber zum Inhalt des Eigentums gehört das Recht des Eigentümers, mit seiner Sache nach Belieben zu verfahren, insbesondere sie zu

nutzen, zu bebauen oder sonst zu verwerten und darüber zu verfügen. Für Bauland in Gebieten, die für die Bebauung erschlossen sind, ist eine Bebauung die übliche wirtschaftliche Nutzung und Verwendungsart des Eigentums. Diese Verwendungsmöglichkeit war nun ausgeschlossen und die Wirkung der Umklassifizierung durch den Fluchtlinienplan in dem hier beschriebenen Umfang zeigte sich für die im Eigentum der Klägerin verbliebenen Grundstücke wirtschaftlich eindeutig daran, daß der Verkaufswert der damals unbebauten Grundstücke der Klägerin mit Rechtskraft des neuen Fluchtlinienplans ganz erheblich gesunken war. Das wirkte sich bereits wie eine endgültige teilweise Eigentumsentziehung aus. Deshalb ist der Hinweis der Revision unrichtig, die Klägerin habe die Maßnahmen erst zu spüren bekommen, als ihr Baugesuch im Jahre 1954 abgelehnt wurde.

Die Klägerin hätte deshalb mit Rechtskraft des Fluchtlinienplans, also mit Eintritt der rechtlichen Änderung bezüglich der Bebaubarkeit, bereits von der Beklagten die Erstattung des bis dahin eingetretenen Minderwertes der Substanz verlangen können. Die Höhe dieses Substanzschadens hätte sich aus einem Vergleich des Verkehrswertes für das bisher frei bebaubare Grundstück mit dem Wert des nach der Fluchtlinienänderung unbebaubaren Straßenlandes ergeben. Hätte die Beklagte diese Wertminderung sogleich erstattet, dann hätte sie nach der Vollenteignung nur noch eine Entschädigung für die Entziehung von unbebaubarem Straßenland zu zahlen brauchen. Es macht keinen Unterschied, daß hier die Entschädigung für den Substanzverlust erst nach der Vollenteignung einheitlich, allerdings nun nach dem Wert für Bauland berechnet worden ist, indem die der

Vollenteignung vorangegangenen hoheitlichen Maßnahmen der Stadt einschließlich der Fluchtlinienregelung als einheitlicher Enteignungsvorgang gewertet wurden. Dabei entsprach es allgemeinen Grundsätzen des Enteignungsrechts, daß für die Wertermittlung der tatsächliche Zustand bei Beginn des Eingriffs zugrunde gelegt wurde, also vor der Fluchtlinienfestlegung.

Neben dieser Entschädigung für den Substanzverlust steht der Klägerin eine Entschädigung für die bis zur Vollenteignung entzogene Nutzungsmöglichkeit zu, die die Klägerin in diesem Rechtsstreit geltend macht. Zwar kann nach Enteignungsrecht der durch eine Enteignung Betroffene nicht wie beim Schadensersatz Ersatz allen entgangenen Gewinns oder Ersatz aller durch die Wegnahme des Objekts für die Zukunft entgangenen Nutzungen verlangen, weil die Enteignungsentschädigung nur den eingetretenen Rechts- und Substanzverlust an im Augenblick des Eingriffs bereits vorhandenen Werten ausgleicht. Die Klägerin kann also nicht etwa - wie sie irrigerweise gelegentlich vorgetragen hat - die Beträge verlangen, die sie für einen eingerichteten Laden auf einem entsprechenden Grundstück als Miete hätte zahlen müssen oder die sie aus diesem Grundstück als Einnahme mit einem Gebäude oder gar einem Gewerbe erzielt hätte. Sie erhält also nicht ohne weiteres alle entgangenen Nutzungen erstattet, sondern nur eine Entschädigung für die entzogene Nutzungsmöglichkeit.

Die Klägerin kann diese Entschädigung für die entzogene Nutzungsmöglichkeit sogleich im Prozeßwege ohne vorherige Festsetzung in einem förmlichen Verwaltungsverfahren erlangen, weil das Hessische Aufbaugesetz für diesen Fall ein solches Verfahren nicht vorsieht (vgl. BGHZ 32, 338).

Die Rechtskraft des im Vorprozeß ergangenen Urteils steht ebenfalls nicht entgegen, weil es sich in den beiden Prozessen um verschiedene Streitgegenstände handelt. Denn im Vorprozeß hat die Klägerin nur die Entschädigung für den durch die Vollenteignung, also durch die endgültige Wegnahme des ganzen Grundstücks entstandenen Substanzverlust geltend gemacht; alle Urteile haben nur über diesen Anspruch entschieden, so daß sich die Rechtskraft nur darauf erstreckt. Die Klägerin hat zwar bereits damals einen Zinsbetrag verlangt, der ebenfalls als Ausgleich für entgangene Nutzungen gedacht war, aber nur vom Zeitpunkt der Enteignung, vom 5. April 1956. Im jetzigen Rechtsstreit verlangt die Klägerin eine Nutzungsentschädigung lediglich für die vorhergehende Zeit.

Die Klägerin hat in den Schriftsätzen gelegentlich auf die Auswirkungen der Enteignungsmaßnahmen für ihren Gewerbebetrieb hingewiesen. Eingriffe in Gewerbebetriebe können enteignenden Charakter haben. Nach dem bisherigen Streitstand hat die Klägerin ausreichende Tatsachen für einen Entschädigungsanspruch wegen eines enteignenden Eingriffs auch in ihren Gewerbebetrieb nicht vorgetragen. Das bedarf jedoch keiner weiteren Erörterung und es erübrigt sich auch eine Einschränkung der Urteilsformel, weil die Klägerin mit ihren Bemerkungen über ihren Gewerbebetrieb nur die Höhe der hier streitigen Enteignungsentschädigung erläutern, nicht aber einen neuen Anspruch wegen eines Eingriffs in einen weiteren Vermögensgegenstand einführen wollte.

Für die Ermittlung der hier allein geltend gemachten Entschädigung für die durch eine Fluchtlinienänderung entzogene Nutzungsmöglichkeit am Grund und Boden gilt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes folgendes:

Die Enteignungsentschädigung ist der Gegenwert für das enteignete Grundstück. Das Grundstück und sein Wert werden gewissermaßen gegeneinander ausgetauscht. Deshalb ist der Entschädigungsbetrag im Regelfall von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, in dem der Rechtsverlust eintritt, also bei Grundstücksenteignungen das Eigentum auf den Begünstigten übergeht. Verliert der Eigentümer schon vorher den Besitz an seinem Grundstück und damit dessen weitere Nutzungsmöglichkeit, wie insbesondere bei einer vorläufigen Besitzeinweisung, ohne bereits in den Genuß des Gegenwertes in Form der Enteignungsentschädigung zu gelangen, dann muß schon mit der Besitzentziehung die Verzinsung der Enteignungsentschädigung als Ausgleich für die entzogene Nutzungsmöglichkeit beginnen. Diese Regelung findet sich durchweg in allen Enteignungsgesetzen (vgl. § 36 des Preußischen Enteignungsgesetzes von 1874; § 6 des Preußischen Gesetzes über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren vom 26. Juli 1922 - GS 211; § 31 des Baulandbeschaffungsgesetzes vom 3. August 1953 - BGBl I 720; § 17 des Landbeschaffungsgesetzes vom 23. Februar 1957 - BGBl I 134; § 99 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl I 341). Diese übereinstimmenden gesetzlichen Vorschriften ergeben einen allgemein gültigen Grundsatz des Enteignungsrechts dahin, daß im Falle einer Enteignung als Ausgleich der entzogenen Nutzungsmöglichkeit dem Betroffenen mindestens die Zinsen vom Wert des Entschädigungsobjektes von dem Augenblick an zu zahlen sind, in dem dem Betroffenen die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks genommen, aber die Enteignungsentschädigung noch nicht zur Verfügung gestellt wird. Dabei ist es gleichgültig, ob der Betroffene das Grundstück tatsächlich genutzt

hat oder genutzt hätte, weil ihm Entschädigung nur insoweit zusteht, als die Nutzungs m ö g l i c h k e i t entzogen ist, für die in Art einer abstrakten Entschädigungsberechnung die üblichen Nutzungen zu gewähren sind. Deshalb braucht er sich auch andere noch erzielte Nutzungen nicht anrechnen zu lassen. Bei der im Enteignungsrecht notwendigen und angemessenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist es dabei unerheblich, ob die Nutzungsentziehung in einem förmlichen Enteignungsverfahren ausgesprochen wird oder ob - wie hier - durch andere im Laufe eines sich länger hinziehenden hoheitlichen Verfahrens vor der Vollenteignung zunächst durch Bausperren, dann durch Bauverbote und schließlich durch eine Fluchtlinienänderung die Nutzung des Grundstücks entzogen wird, wenn diese Maßnahmen sich als Teil oder Vorbereitung der künftigen Vollenteignung darstellen. Die Verzinsung der Entschädigungssumme bei einer Grundstücksenteignung hat also zu beginnen, wenn dem Betroffenen das Grundstück zur Nutzung nicht m e h r und die an die Stelle des Grundstücks tretende Entschädigungssumme n o c h nicht zur Verfügung steht.

Das alles ist gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 6, 270; 17, 1; 30, 281; 30, 338; 31, 244; LM Nr. 71 zu Art. 14 GG Anhang; WM 1958, 847 und 1371; ferner die zur Veröffentlichung bestimmte Entscheidung III ZR 163/61 vom 4. Juni 1962 - Sportpalastgelände -; s. auch Kröner DRiZ 1960, 425; 1961, 38 ff).

Diese Zinsen sind die Entschädigung für die entgangene abstrakte Nutzungsmöglichkeit. Sie sind vom Wert des Enteignungsobjekts zu berechnen, hier also vom Unterschiedsbetrag zwischen dem Wert des unbebauten, aber bebaubaren

Grundstücks und dem Wert des von dem dauernden Bauverbot betroffenen Grundstücks. Der Verkehrswert des Grundstücks hat in der danach maßgeblichen Zeit allerdings gewechselt; die Klägerin kann dann die Entschädigung in Form der Zinsen nicht für die ganze Zeit nach dem höchsten Wert verlangen, sondern immer nur nach dem Wert, den das Grundstück in dem für die Zinsberechnung maßgeblichen Zeitpunkt tatsächlich hatte. Bei einer gleichmäßigen Preissteigerung kann das Gericht dann unter Anwendung des § 287 ZPO eine gleichmäßige Verzinsung vom Mittelwert als angemessen ansetzen (vgl. wegen der Zinsberechnung auch Urteil des Senats vom 4. Juni 1962 - III ZR 207/60, das zur Veröffentlichung bestimmt ist).

Die Höhe der Zinsen richtet sich danach, was angemessen ist. Der Tatrichter darf insbesondere den Zinssatz einsetzen, der üblicherweise als nachhaltig erzielbar bei einer Ertragswertberechnung für das im Grundstück steckende Kapital angenommen wird (vgl. § 8 der VO über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7. August 1961 - BGBl I 1183), soweit das Gesetz im Einzelfall nichts anderes bestimmt. Das Preußische Enteignungsgesetz von 1874 sah in § 36 noch 5 % Zinsen vor, die sich nach § 246 BGB auf 4 % ermäßigten; das Bundesbaugesetz sieht in § 99 bereits 2 % über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank vor.

Diese Verpflichtung zur Verzinsung enthält die Abgeltung für die entzogene Nutzungsmöglichkeit, stellt sich also als abstrakte Entschädigungsberechnung dar, ohne Rücksicht darauf, was der Betroffene im Einzelfall erzielt hat oder erzielen konnte. Daneben kann der Betroffene eine konkrete Entschädigungsberechnung anstellen

und eine höhere Entschädigung verlangen, wenn er nachweist, daß gerade für ihn im Einzelfall die Entziehung der Nutzungsmöglichkeit des unbebauten Grundstücks einen höheren Schaden verursacht hat. Das (hier allerdings nicht anwendbare) Bundesbaugesetz spricht deshalb auch in §§ 93 ff von der Entschädigung für den Rechtsverlust und für "andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile". Immer bleibt es aber dabei, daß nach Enteignungsrecht eine Entschädigung nur für bereits im Augenblick des Eingriffs vorhanden gewesene konkrete Werte erstattet verlangt werden kann.

Eine Erörterung weiterer Einzelheiten über die Berechnung der Höhe der Entschädigung erübrigt sich hier, weil Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens nur ein Zwischenurteil über den Grund des Anspruchs ist. Für die weitere Behandlung wird wegen der Berechnung der Höhe im einzelnen auf das zur Veröffentlichung bestimmte Urteil des Senats vom 4. Juni 1962 (Berlin ./o. Gruczynski - Sportpalastgelände - III ZR 163/61) verwiesen.

Der von der Revision eingeführte Gedanke der Vorteilsausgleichung kann dabei keine Berücksichtigung finden. Die Revision meint, die Klägerin habe dadurch besondere Vorteile erlangt, daß sich die Festsetzung der Entschädigung durch das gerichtliche Verfahren mit der Folge hinausgezögert habe, daß der Klägerin eine Enteignung nach Grundstückspreisen zugebilligt worden sei, die zur Zeit der Enteignung nicht gegolten hätten. Ein Vorteil liegt darin aber nicht, weil die Klägerin immer nur den angemessenen Gegenwert für ihr Grundstück erhalten hat. Der Betrag dieses angemessenen Gegenwerts ist nur ziffernmäßig mit Rücksicht auf das inzwischen veränderte Preisgefüge anders berechnet worden, blieb

aber immer derselbe Sachwert, nämlich der angemessene Gegenwert für das Grundstück; neben diesem Wertausgleich hat die Klägerin weitere "Vorteile" nicht erhalten. Im übrigen betraf dieser angebliche Vorteil nur die Enteignungsentschädigung für den durch die Vollenteignung eingetretenen Substanzverlust, während hier eine andere Enteignungsmaßnahme zu behandeln ist, mit deren Auswirkungen der angeblich der Klägerin damals zugeflossene Vorteil nicht im Zusammenhang steht, so daß er auch deshalb hier nicht zu berücksichtigen ist.

Die Revision muß daher zurückgewiesen werden, und zwar mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO. Die Angriffe der Revision gegen den Erlaß einer Kostenentscheidung im Rechtsmittelverfahren über den Grund des Anspruchs sind nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unbegründet (BGHZ 20, 397).

Dr. Pagendarm

Gähtgens

Dr. Arndt

Dr. Reinhardt

Dr. Beyer