

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

Grundgesetz Art. 14 Ea, Eb

Es entspricht einem allgemeinen Grundsatz des Enteignungsrechts, daß bei Vorliegen eines Angebots zum freihändigen Erwerb eines Grundstücks zu angemessenen Bedingungen die Berücksichtigung nachträglich eintretender Wertsteigerungen für die Bemessung der Enteignungsentschädigung ausgeschlossen sein kann.

Grundgesetz Art. 14 Ea, Eb; BBauG § 87 Abs. 2 Nr. 2,
§ 95 Abs. 2 Nr. 2

Ein **a n g e m e s s e n e s** Angebot zum freihändigen Erwerb einer für öffentliche Zwecke benötigten Grundfläche liegt in der Regel nicht vor, wenn lediglich eine Abschlagszahlung (hier in Höhe von 80 %) auf die vorläufig errechnete Entschädigungssumme angeboten wird und die Auszahlung des Restbetrages erst nach einer späteren katasteramtlichen Neuvermessung des zu übernehmenden Grundstücks sowie einer anschließenden Festsetzung des endgültigen Preises durch die Enteignungsbehörde erfolgen soll.

BGH, Urt. v. 17. Oktober 1974 - III ZR 53/72 - OLG Frankfurt(Main)
LG Limburg (Lahn)

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 53/72

URTEIL

Verkündet am

17. Oktober 1974
Schorm,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landes Hessen, vertreten durch den Ministerpräsidenten,
dieser vertreten durch den Hessischen Minister für Wirtschaft und Technik, dieser vertreten durch das Hessische Landesamt für Straßenbau W [REDACTED], Wi [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

gegen

1. Frau Gertrud B [REDACTED],
N [REDACTED], We [REDACTED] Straße [REDACTED],
2. Frau Ilse Elisabeth E [REDACTED] geb. B [REDACTED],
G [REDACTED], Wa [REDACTED],
3. Frau Hedwig d e B e [REDACTED] geb. B [REDACTED],
H [REDACTED], Ne [REDACTED] Weg [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Oktober 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Kreft sowie die Richter Dr. Beyer, Dr. Krohn, Peetz und Lohmann

für Recht erkannt:

Die Revision des klagenden Landes gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 24. Februar 1972 wird zurückgewiesen.

Das Land trägt die Kosten des Revisionsrechtszuges.

Von Rechts wegen

T a t b e s t a n d

Die Beklagten waren Eigentümer zweier in der Gemarkung N[REDACTED] gelegener Grundstücke, von denen Teile zum Ausbau der Landesstraße 3285 benötigt wurden. Im Verlauf eines eingeleiteten Enteignungsverfahrens wurde das Hessische Landesamt für Straßenbau mit Wirkung vom 15. November 1965 in den Besitz der benötigten Teilflächen eingewiesen, und zwar von 63 qm des im Grundbuch als



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Gartenland ausgewiesenen Flurstücks 6 der Flur 20 und von 1071 qm des 1280 qm großen im Grundbuch als Ackerland eingetragenen Flurstücks 62 der Flur 22.

Mit Schreiben vom 27. Juni 1966 teilte das Hessische Straßenbauamt D [REDACTED] den Beklagten unter anderem folgendes mit:

"Um Ihnen bereits vor Beendigung des gegen Sie eingeleiteten Enteignungsverfahrens einen größeren Abschlag zahlen zu können, ist es erforderlich, einen notariellen Vorvertrag abzuschließen und eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch einzutragen.

Als Kaufpreisgrundlage müßte der vom Ortsgericht Naunheim geschätzte Quadratmeter-Preis angenommen werden, da die Enteignungsbehörde den endgültigen Preis erst nach der katasteramtlichen Neuvermessung festsetzen kann. In den Vorvertrag wird deshalb aufgenommen, daß der endgültige Kaufpreis durch die Enteignungsbehörde festgesetzt wird.

Die Ihnen zu zahlende Abschlagssumme setzt sich wie folgt zusammen:

abzugeben: 1071 qm x 3,65 DM je qm	= 3.909,15 DM
63 qm x 5,20 DM je qm	= <u>327,60 DM</u>
	4.236,75 DM
hiervon 80 %	= 3.389,40 DM
	=====."

Die Beklagten lehnten den Vorschlag ab. In seinem Enteignungs- und Entschädigungsfeststellungsbeschluß

vom 19. Januar 1970 setzte der Regierungspräsident in Darmstadt eine Geldentschädigung in Höhe von 5.925,15 DM fest, nämlich 5,05 DM/qm für die 1071 qm große Ackerlandfläche und 8,20 DM/qm für die 63 qm große Gartenlandfläche. Der Entschädigungsbetrag wurde vom Land unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegt.

In einem vor dem Verwaltungsgericht Wiesbaden geschlossenen Vergleich verpflichtete sich das Land zudem, die den Beklagten nach der Enteignung verbliebenen Teilstücke der ehemals 1280 qm großen Ackerlandparzelle zu dem Preis zu übernehmen, der für den enteigneten Teil zu zahlen sei. Für diese Restflächen wurde den Beklagten inzwischen eine Enteignungsentschädigung von 5,05 DM/qm gezahlt.

Mit seiner Klage wendet sich das Land gegen die von der Enteignungsbehörde vorgenommene Entschädigungsfestsetzung. Es macht im wesentlichen geltend, den Beklagten sei bereits im Jahre 1965 wie später noch einmal mit dem Schreiben vom 27. Juni 1966 ein angemessenes Kaufpreisangebot unterbreitet worden; später eingetretene Preiserhöhungen hätten daher unberücksichtigt bleiben müssen. Das Land fordert die Rückzahlung von 1.688,40 DM an zuviel hinterlegter Enteignungsentschädigung (63 x 3,-- DM und 1071 x 1,40 DM) sowie von weiteren 291,20 DM wegen der später zusätzlich übernommenen Teilflächen der Ackerlandparzelle (208 x 1,40 DM).

Das Landgericht hat die Klage nach Beweisaufnahme über den Wert der Grundstücke abgewiesen, weil die Entschädigung von der Enteignungsbehörde nicht zu hoch festgesetzt worden sei.

Die Berufung des Landes mit den Anträgen

1. unter Abänderung des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 27. 2. 1970 (III 9 - K 1 23/65 (2) 28-03) sowie des angefochtenen Urteils 1 O 257/70 des Landgerichts Limburg vom 27. 1. 1971 die Beklagten als Gesamtschuldner zur Rückzahlung von 1.979,60 DM an seine Straßenbauverwaltung zu verurteilen,
2. hilfsweise,
in die Rücknahme des bei dem Amtsgericht Wetzlar hinterlegten Teilrestbetrages von 1.688,40 DM einzuwilligen,

ist erfolglos geblieben.

Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt das Land sein Begehren weiter. Die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß das klagende Land trotz der Hinterlegung der Entschädigungssumme von den Beklagten unmittelbar die Rückzahlung eines etwa nicht geschuldeten Teilbetrags fordern könne. Es kann dahinstehen, ob dem zu folgen ist. Die Klage ist ohnehin abzuweisen. Weder dem Hauptantrag des Landes auf Rückzahlung noch seinem Hilfsantrag auf Einwilligung in die Rücknahme eines Teils der hinterlegten Entschädigungssumme kann stattgegeben werden. Das Land hat jedenfalls keinen überhöhten Entschädigungsbetrag zu Gunsten der Beklagten hinterlegt.

II.

Den Beklagten steht nach § 8 Abs. 1 PrEnteigG in Verb. mit § 36 Abs. 5 des Hess. Straßenges. vom 9. Oktober 1962 (GVBl. I 437) - HStrG - eine Enteignungsentschädigung in Höhe des vollen Wertes der abgetretenen Grundflächen zu. Das Berufungsgericht hat in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats zur Bestimmung der Qualität der

enteigneten Grundflächen auf den Zeitpunkt der Besitzzei-
weisung abgestellt (15. November 1965), die Grundstücks-
preise jedoch nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des
Enteignungs- und Entschädigungsfeststellungsbeschlusses
(19. Januar 1970) ermittelt (vgl. BGHZ 43, 300, 305/6
m.w.Nw.). Das Berufungsgericht hat es abgelehnt, den
Stichtag für die Bewertung der Grundstücke auf einen Zeit-
punkt vor Erlaß des Beschlusses vom 19. Januar 1970 zu ver-
legen, weil den Beklagten vor der Festsetzung der Ent-
eignungsentschädigung ein angemessenes Kaufpreisangebot
nicht unterbreitet worden sei. Gegen diese Entscheidung
des Berufungsgerichts wendet sich die Revision. Sie
bleibt ohne Erfolg.

1. Dem Berufungsgericht ist zuzustimmen, daß es ent-
scheidend darauf ankommt, ob das Land den Beklagten die
Übernahme der benötigten Grundflächen zu angemessenen Be-
dingungen angeboten hat. Es stellt einen allgemeinen
Grundsatz des Enteignungsrechts dar, daß bei der Be-
messung der Enteignungsentschädigung nachträglich ein-
tretende Wertsteigerungen nicht mehr zu berücksichtigen
sind, nachdem die Enteignungsbetroffenen ein Kaufangebot
mit angemessenen Bedingungen zur Abwendung der Enteignung
hätten annehmen können. Dieser Grundsatz gilt unabhängig
davon, ob das Gesetz, aufgrund dessen die Enteignungsent-
schädigung festzusetzen ist, ausdrücklich eine ent-
sprechende Regelung enthält, wie beispielsweise § 95 Abs. 2
Nr. 2 BBauG oder § 40 Abs. 2 Nr. 2 des Hess. Enteignungsges.

vom 4. April 1973 (GVBl. I 107).

2. Ein angemessenes Kauf- oder Entschädigungsangebot zur Abwendung der Enteignung hat den Beklagten vor Erlaß des Enteignungs- und Entschädigungsfeststellungsbeschlusses nicht vorgelegen.

a) Das Berufungsgericht hat ausgeführt, das Land habe den Beklagten im Jahre 1965 ein angemessenes Entschädigungsangebot nicht unterbreitet; es habe auf die prozeßleitende Verfügung des Senatsvorsitzenden vom 24. Mai 1971 dem Senat kein derartiges Angebot aus dem Jahre 1965 vorlegen können.

Die Revision rügt eine unvollständige Würdigung des dem Berufungsgericht vorgetragenen Sachverhalts. Die Rüge bleibt ohne Erfolg. Die vom Berufungsgericht getroffene Feststellung ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

Die Beklagten haben im Berufungsrechtszug zugestanden, im Jahre 1965 ein Entschädigungsangebot erhalten zu haben. Sie haben in ihrem Schriftsatz vom 13. August 1971 vorge-
tragen:

"Es trifft zu, daß die Klägerin den Beklagten bereits im Jahre 1965 für das Gartenlandgrundstück 5,20 DM/qm und für das Ackerlandgrundstück 3,65 DM/qm als Entschädigung für Grund und Boden

angeboten und dieses Angebot im anschließenden Verfahren betreffs Besitzeinweisung auch aufrecht erhalten hat, während die Beklagten eine höhere Entschädigung für die Entziehung ihres Eigentums beehrten."

Diesen - übereinstimmenden - Vortrag beider Parteien brauchte das Berufungsgericht jedoch nicht zu berücksichtigen. Er ließ nicht erkennen, ob ein angemessenes Angebot vorlag. Das Land hat es trotz des richterlichen Hinweises unterlassen, die Einzelheiten seines Angebots vorzutragen. Hierzu genügte nicht die Angabe der vorgeschlagenen Grundstückspreise. Vielmehr war insbesondere auch darzulegen, ob und in welcher Höhe den Eigentümern eine unverzügliche Auszahlung des vorgeschlagenen Entschädigungsbetrages zugesagt war. Gerade diesem Umstand kann - wie der hier zu entscheidende Rechtsstreit zeigt - maßgebliche Bedeutung zukommen, wenn es darum geht, ob ein Entschädigungsangebot angemessene Bedingungen enthält und daher von den Eigentümern anzunehmen ist.

b) Das schriftliche Übernahmeanerbieten des Landes vom 27. Juni 1966 hat das Berufungsgericht nicht als angemessenes Angebot gewertet, weil das Land sich nur zu einer Abschlagszahlung in Höhe von 80 % des Entschädigungsbetrags bereit erklärt hatte. Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg. Dabei kann dahinstehen, ob das Anerbieten vom 27. Juni 1966 überhaupt zur Abwendung der Enteignung dienen sollte und ob es weiterhin

diesen Zweck noch erfüllen konnte, nachdem das Enteignungsverfahren bereits eingeleitet worden war (so offengelassen für § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG in der Entscheidung des Senats in WM 1971, 946, 947).

Das Angebot des Entschädigungsbegünstigten zum freihändigen Erwerb ist in Bezug auf die Entschädigungshöhe angemessen, wenn der gebotene Übernahmebetrag in etwa der andernfalls geschuldeten Enteignungsentschädigung entspricht (BGH NJW 1966, 2012, 2013 zu § 87 Abs. 2 Nr. 2 BBauG und Senatsurteil vom 9. November 1967 - III ZR 192/65 zu § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG; Schütz/Frohberg, BBauG, 3. Aufl. § 87 V 3 d). Dabei genügt es in der Regel jedoch nicht, daß der Enteignungsbegünstigte - wie er es hier getan hat - lediglich eine Abschlagszahlung auf die vorläufig errechnete Entschädigungssumme anbietet und die Auszahlung des Restbetrages erst nach einer späteren katasteramtlichen Neuvermessung des zu übernehmenden Grundstücks und einer anschließenden Festsetzung des endgültigen Preises durch die Enteignungsbehörde erfolgen soll.

Als Angebot im Sinn der Rechtsprechung zur Fixierung des Bewertungstages für die Bemessung der Grundstücksentschädigung kann in einem solchen Fall nicht - wie die Revision meint - der vom Enteignungsbegünstigten in Aussicht gestellte Gesamtentschädigungsbetrag gelten (hier

also in Höhe von voraussichtlich 4.236,75 DM). Maßgeblich ist vielmehr die unmittelbar als Leistung angebotene Abschlagszahlung (hier also der Betrag von 3.389,40 DM). Das folgt aus Sinn und Zweck der Entschädigungsleistung: Die bei freihändigem Erwerb aufgrund des Übernahmeangebots zu erbringende Leistung soll es dem Betroffenen in gleicher Weise wie die Enteignungsentschädigung ermöglichen, sich - bildhaft gesprochen - eine der weggegebenen gleichwertige Sache als Ausgleich zu beschaffen (BGH NJW 1966, 497 und BGHZ 39, 198, 200 m.w.Nw.); die Entschädigung soll, wie der Senat an anderer Stelle ausgeführt hat (BGHZ 59, 250, 258/9), das dem Betroffenen Genommene wertmäßig "aufwiegen". Hierzu aber benötigt der Betroffene den im wesentlichen gesamten Betrag der für richtig befundenen Entschädigungssumme und nicht lediglich eine Abschlagszahlung. Andernfalls wird ihm der geschuldete volle Ausgleich für das Genommene - zumindest zeitweilig - ohne rechtfertigenden Grund vorenthalten. In dem hier zu entscheidenden Fall betrug dieser Zeitraum immerhin mindestens 3 1/2 Jahre.

Auf die Rechtsprechung des Senats zu der Frage, wann eine von der Enteignungsbehörde objektiv zu niedrig festgesetzte und den Betroffenen angebotene Enteignungsentschädigung dennoch als angemessenes Angebot anzusehen ist (vgl. BGHZ 61, 240, 246; 44, 52, 55), braucht in dem Zusammenhang nicht eingegangen zu werden. Diese von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze können

zwar von Bedeutung sein, wenn es darum geht, ob der von dem Enteignungsbegünstigten errechnete und den Betroffenen in Aussicht gestellte Gesamtentschädigungsbetrag einen angemessenen Gegenwert darstellt. Diese Rechtsprechung bietet jedoch keine rechtliche Grundlage dafür, den als (noch) angemessen erachteten Gesamtentschädigungsbetrag zeitweilig zu kürzen und als sofortige Leistung lediglich eine Abschlagszahlung zu erbringen.

Mit einer solchen Abschlagszahlung bietet der Enteignungsbegünstigte vielmehr nur eine Teilleistung an und hierauf braucht sich der Enteignungsbetroffene nicht einzulassen. Wie das Berufungsgericht zu Recht ausgeführt hat, liegen die Dinge hier anders als in den Fällen, in denen eine von der Enteignungsbehörde festgesetzte oder eine tatsächlich angemessene, jedoch vom Betroffenen als zu niedrig empfundene Entschädigungsleistung angeboten wird. Daß ein derartiges Angebot nach der Rechtsprechung des Senats nicht abgelehnt werden darf, hat seinen Grund darin, daß der Enteignungsbegünstigte nicht nur eine Teilleistung, sondern die gesamte von ihm als geschuldet angesehene Leistung erbringen will (vgl. BGHZ 61, 240, 245 f; 44, 52, 58, 59; BGH NJW 1967, 2011, 2012). Dagegen will der Enteignungsbegünstigte bei dem Angebot einer Abschlagszahlung gerade nicht bereits die gesamte von ihm als

zutreffend erachtete Entschädigungsleistung erbringen.

Es kann dahingestellt bleiben, ob das Übernahmeangebot des Landes in rechtlicher Hinsicht anders zu beurteilen wäre, wenn auch der vorläufig einzubehaltende Restbetrag ohne wesentliche Verzögerungen hätte ausbezahlt werden sollen. Unwesentliche Verzögerungen bei der Auszahlung der Enteignungsent-schädigung hat der Betroffene nach der Rechtsprechung des Senats selbst in Zeiten schwankender Grundstückspreise hinzunehmen (BGHZ 44, 52, 55; 40, 87, 89). So lagen die Dinge hier jedoch nicht. Die Auszahlung der Restentschädigung sollte nach dem Inhalt des Angebots von einer späteren Vermessung des Geländes und der Festsetzung der endgültigen Entschädigung durch die Enteignungsbehörde abhängig sein; beides aber war - worauf die Revision besonders hinweist - erst nach Abschluß der Straßenbaumaßnahmen möglich, für welche die Grundstücksflächen benötigt wurden.

Das Berufungsgericht hat es dahinstehen lassen, ob dem vorgesehenen Gesamtentschädigungsbetrag (von voraussichtlich 4.236,75 DM) angemessene Grundstückspreise zugrundelagen. Darauf kommt es hier auch nicht an: Die Beklagten durften das ihnen unterbreitete Übernahmeangebot schon deshalb ablehnen, weil das Land den von ihm selbst als angemessen erachteten Entschädigungsbetrag nicht in voller Höhe sofort auszahlen, sondern

einen Teilbetrag eine längere Zeit zurückhalten wollte. Aus welchem Grund die Beklagten das Angebot tatsächlich ausgeschlagen haben, spielt unter diesen Umständen ebensowenig eine Rolle wie die Frage, ob das Land bei seinem Vorschlag möglicherweise von einem zu hohen oder auch zu geringen Gesamtentschädigungsbetrag ausgegangen ist.

Die Revision meint, das Berufungsgericht habe bei seiner Entscheidung nicht hinreichend den tatsächlichen Gegebenheiten und der Zwangslage Rechnung getragen, in der sich das Land befinde, wenn Enteignungen für Straßenbaumaßnahmen durchzuführen seien; das Land dürfe nur diejenigen Flächen in Anspruch nehmen, die für die erforderlichen Baumaßnahmen benötigt würden; die genaue Größe dieser Flächen aber lasse sich erst nach Abschluß der Baumaßnahmen ermitteln; erfahrungsgemäß würden geringere Teilflächen beansprucht, als es die Pläne vorsähen; es sei dem Land nicht zuzumuten, zunächst eine Entschädigung für die gesamte nach dem Plan erforderliche Fläche zu zahlen und später auf Rückzahlungsansprüche angewiesen zu sein.

Hiermit kann die Revision keinen Erfolg haben, ohne daß es auf den - insoweit neuen - Vortrag in der Revisionsinstanz ankommt.

Wenn das Land lediglich eine Abschlagszahlung leistet, geht die Unsicherheit hinsichtlich der später tatsächlich benötigten Grundflächen allein zu Lasten des Enteignungsbetroffenen. Er erhält die restliche Enteignungsentschädigung regelmäßig erst nach der abschließenden Vermessung der Straßenbaumaßnahmen, und zwar nicht nur dann, wenn sich nachträglich herausstellt, daß eine größere Grundfläche als ursprünglich geplant beansprucht worden ist, sondern im allgemeinen auch dann, wenn er eine geringere Fläche als im Plan ausgewiesen abzugeben hat. Eine solche einseitige Risikoverteilung zu Lasten des Enteignungsbetroffenen ist nicht angemessen. Hinzu kommt, daß es das Land oder der sonstige Enteignungsbegünstigte in der Hand hat, durch eine möglichst genaue Planung Differenzen zwischen der voraussichtlich notwendigen und der später tatsächlich benötigten Fläche weitgehend auszuschließen oder doch gering zu halten. Daß damit nichts Unmögliches verlangt wird, zeigt der hier zu entscheidende Rechtsstreit. Die ursprüngliche Planung erwies sich nämlich - ersichtlich - als zutreffend: Nach dem Angebot vom 27. Juni 1966 sollten die Beklagten an das Land 1071 qm der Ackerland- und 63 qm der Gartenlandparzelle abgeben. Von beiden Parzellen sind dann später nach dem Enteignungsbeschuß vom 19. Januar 1970 Teilflächen in genau derselben Größe enteignet worden.

III.

Die Berechnung der den Beklagten zustehenden Ent-
eignungsentschädigung durch das Berufungsgericht läßt
Rechtsfehler zum Nachteil des klagenden Landes nicht
erkennen. Auch die Revision ist hierauf nicht zurückge-
kommen. Es erweist sich somit, daß das Land weder bei
der Hinterlegung noch bei der Auszahlung der weiteren
Entschädigung Leistungen erbracht hat, die es nicht
schuldete. Das Berufungsgericht hat daher das klage-
abweisende Urteil des Landgerichts zu Recht bestätigt.

Kreft

Dr. Beyer

Dr. Krohn

Peetz

Lohmann