

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 58/86

BESCHLUSS

in der Baulandsache

betreffend den Enteignungsbeschluß der Landeshauptstadt
M[REDACTED], Kommunalreferat, Enteignungsbehörde, vom
18. März 1983, Az.: [REDACTED]

Beteiligte:

1. Johann K[REDACTED],
R[REDACTED]straße [REDACTED] M[REDACTED],

Antragsteller und
Revisionsgegner,

- Verfahrensbevollmächtigter Rechtsanwalt Dr. [REDACTED],
II. Instanz: [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED] -

2. Landeshauptstadt M[REDACTED], Kommunalreferat,
Rechtsabteilung, gesetzlich vertreten durch den
Oberbürgermeister,

Antragsgegnerin und
Revisionsführerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. Landeshauptstadt M[REDACTED], Kommunalreferat,

Enteignungsbehörde,

4. Heinz und Maria W [REDACTED] ,
G [REDACTED] straße [REDACTED] , M [REDACTED] ,

- Verfahrensbevollmächtigter Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] ,
II. Instanz: [REDACTED] ,
[REDACTED] -

5. Georg und Elisabeth A [REDACTED] ,
G [REDACTED] straße [REDACTED] , M [REDACTED] ,

- Verfahrensbevollmächtigter Rechtsanwalt [REDACTED] ,
II. Instanz: [REDACTED] , [REDACTED] -

6. Matthias K [REDACTED] ,
[REDACTED] , M [REDACTED] ,

Rosa S [REDACTED] ,
G [REDACTED] straße [REDACTED] , M [REDACTED] ,

- Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwälte von [REDACTED] &
II. Instanz: [REDACTED] [REDACTED] ,
[REDACTED] -

- 3 -

46

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch
den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner,
Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Halstenberg
am 24. März 1988
gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das
Bundesverfassungsgericht (Beschluß vom 11. Juni 1980
- 1 PBvU 1/79 - NJW 1981, 39)

beschlossen:

Die Revision der Beteiligten zu 2) gegen
das Urteil des Senats für Baulandsachen
des Oberlandesgerichts München vom
20. Februar 1986 - U 8/83 Bau - wird nicht
angenommen.

Die Beteiligte zu 2) trägt die Kosten des
Revisionsverfahrens (§ 161 Abs. 1 BBauG,
§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 109.200,-- DM



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

G r ü n d e :

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Die von der Revision herausgestellten Fragen lassen sich - soweit sie entscheidungserheblich sind - nur einzelfallbezogen beantworten. Auch muß die Revision erfolglos bleiben.

1. Die Enteignung setzt nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BBauG voraus, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat. Das Vorliegen dieser Voraussetzung hat das Berufungsgericht ohne durchgreifenden Rechtsfehler verneint.

Das "angemessene Angebot" eines freihändigen Erwerbs seitens des (späteren) Enteignungsantragstellers muß grundsätzlich nicht nur den Betrag für den Rechtsverlust, sondern auch für andere durch die Enteignung eintretende entschädigungspflichtige Vermögensnachteile umfassen (Senatsurteile BGHZ 98, 341, 345 und vom 19. Juni 1986 - III ZR 22/85 - BGHR BBauG § 87 Abs. 2 S. 1 - Angebot angemessenes 1 - jeweils m.w.Nachw.). Mithin haben sich die Bedingungen eines Angebots - auf entsprechende Ermittlungen gestützt - am objektiven Wert des Enteignungsgegenstandes zu orientieren. Es braucht diesen Wert nicht genau zu treffen; es genügt, wenn die Höhe der einzelnen Entschädigungsposten nur in etwa der Enteignungsentschädigung entspricht.

2. Diesen Anforderungen genügt das Angebot der Stadt, 25 DM je qm (und weitere 20 DM je qm - Unterbau) zu zahlen, nicht.

Nach § 93 Abs. 4 Satz 1 BBauG ist für die Entschädigung der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Dieser Zeitpunkt kann sich ausnahmsweise verschieben: Einmal ist nach § 93 Abs. 5 Satz 2 BBauG in Fällen einer vorherigen Besitzeinweisung der Zeitpunkt des Besitzübergangs maßgebend, weil damit die Übertragung des Objektes bereits unmittelbar vorgenommen wird. Zum anderen hat die Rechtsprechung eine Ausnahme gemacht für die Fälle einer sog. "Vorwirkung". Bei einem über einen längeren Zeitraum sich hinziehenden Enteignungsverfahren tritt an die Stelle des Enteignungsbeschlusses oder der Besitzeinweisung diejenige Maßnahme, von der ab eine weitere Entwicklung des Objektes, insbesondere der Qualität des Grundstücks verhindert, also das Grundstück endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird (Senatsurteile BGHZ 71, 1, 3; 39, 198, 201; WM 1969, 568 f.; VersR 1972, 164).

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, durch die Ausweisung der Grundstücke als Verkehrsflächen in den Baulinienplänen vom 5. September 1957 und vom 11. Mai 1960 habe die Stadt erreicht, daß die Grundstücke von einer Bebauung hätten freigehalten werden müssen. Die Grundstücke, die die Qualitätsmerkmale von Bauerwartungsland (hoher Entwicklungsstufe) aufgewiesen hätten, seien zu öffentlichen Verkehrs-

flächen herabgestuft worden. Sie seien mit einem dauernden Bauverbot belegt worden. Daran habe sich bis zur Enteignung im Jahre 1983 nichts geändert. Diese Auffassung stützt sich auf eine Auslegung der Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1885 (BayGVBl. 333). Sie ist für den erkennenden Senat bindend, weil die Münchener Bauordnung als Baurechtsverordnung auf die Stadt München beschränkt ist (§ 549 ZPO; Senatsurteil vom 30. September 1963 - III ZR 59/61 -, insoweit nicht abgedruckt in NJW 1964, 202; BayVerfGH in VGHE nF 9, 174). Mithin ist davon auszugehen, daß seit September 1957 bzw. Mai 1960 die hier in Rede stehenden Grundstücke die Qualitätsstufe öffentliche Verkehrsfläche aufgewiesen haben und von einer konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen gewesen sind.

3. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist in der Herabstufung der Grundstücksqualität "Bauerwartungsland" zu "öffentlicher Grünfläche" eine Teilenteignung zu erblicken. Zwar besagt die Qualitätsstufe "Bauerwartungsland" im allgemeinen lediglich, daß ein Grundstück die Chance hat, Bauland zu werden. Die Erwartung auf eine künftige Bebaubarkeit wird daher grundsätzlich vom Eigentumsschutz nicht erfaßt, wenn dem Eigentümer die private Nutzung verbleibt. Die Ausweisung als "öffentliche Verkehrsfläche" bewirkt hier indessen, daß die Grundstücke der privaten Nutzung entzogen werden. Sie sollen einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden und zu diesem Zweck in das Eigentum der Stadt übergehen (BVerfGE 70, 35, 52 f.). Diese Ausweisung bewirkt sofort eine Minderung des Verkehrswertes der Grundstücke. Ist diese für den Eigentümer erheblich, so kann er die Übernahme der

Grundstücke von der Stadt verlangen (vgl. Senatsurteil vom 25. November 1974 - III ZR 42/73 - NJW 1975, 384). Wird ihm das Eigentum bei Durchführung dieser Ausweisung der Baulinienpläne entzogen, so ist er für Bauerwartungsland zu entschädigen (Krohn/Löwisch Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung 3. Aufl. Rn. 280).

4. Diese Teilenteignung ist vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes vollzogen worden. Die Entschädigungsvorschriften dieses Gesetzes finden daher hier keine Anwendung. Zwar hatten weder die Münchener Bauordnung noch das Gesetz vom 17. November 1837, betr. die Zwangsabtretung von Grundeigentum für öffentliche Zwecke (GBI 109) idF des Gesetzes vom 9. Mai 1918 (GVBl 289), für den hier in Rede stehenden Fall eine Entschädigung vorgesehen. Ein Entschädigungsanspruch - wie vorstehend geschildert - kann daher nur aus Art. 153 Abs. 2 der Reichsverfassung vom 11. August 1919 (RGBI 1383) hergeleitet werden. Nach dieser Vorschrift darf eine Enteignung nur gegen angemessene Entschädigung erfolgen, soweit nicht ein Reichsgesetz etwas anderes bestimmt. Der Entschädigungsausschluß durch die Zweite Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 5. Juni 1931 (vgl. dazu Senatsurteil vom 8. Dezember 1977 - III ZR 163/75 = WM 1978, 466) greift hier nicht Platz. Denn die Baulinienpläne sind erst nach dem Inkrafttreten der Bayerischen Verfassung (8. Dezember 1946) und des Grundgesetzes (23. Mai 1949) bestandskräftig geworden. Beide Gesetze verbieten jedoch von Verfassungs wegen eine Enteignung ohne Entschädigung (vgl. BGHZ 90, 4, 13 f.).

Diesem Anspruch steht Art. 125 BayAG BGB v.

9. Juni 1899 nicht entgegen. Zwar erlöschen nach dieser Vorschrift Geldansprüche wegen Enteignung nach Ablauf von drei Jahren (Senatsurteil vom 18. September 1958 - III ZR 48/57 = NJW 1958, 2015; LM BayAG BGB Art. 125 Nr. 1 und 2). Die Frist beginnt mit dem Schluß des Kalenderjahres, in welchem der Zeitpunkt eintritt, von dem an die Leistung aufgrund der festgestellten Tatsachen gefordert werden kann. Eine Geldzahlung wegen Enteignung hat der Beteiligte zu 1) aber erst mit der Enteignung im Jahre 1983 geltend machen können. Bis zu diesem Zeitpunkt besaß er eine - allerdings unter dem Schutz der Verfassung stehende - aufschiebend bedingte Entschädigungsposition. Eine Verpflichtung, den Übernahmeanspruch geltend zu machen, hat für ihn nicht bestanden.

5. Im Ergebnis zutreffend ist daher das Berufungsgericht bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke von der Qualitätsstufe "Bauerwartungsland obere Stufe" ausgegangen. Ohne durchgreifenden Rechtsfehler hat es sachverständig beraten den Verkehrswert für die Grundfläche im Mai 1982 mit 125 DM/qm und im Zeitpunkt des Enteignungsschlusses (März 1983) mit 130 DM/qm ermittelt (§ 287 ZPO). Daraus ergibt sich, daß das Angebot der Stadt mit 25 DM/qm für die Grundfläche und 20 DM/qm für den Unterbau nicht angemessen war. Das Vorbringen der Stadt, der Beteiligte zu 1) habe selbst die Grundfläche nur zu Straßenzwecken erworben, ist zu Recht vom Berufungsgericht nicht entschädigungsmindernd berücksichtigt worden.

6. Der Senat hat bislang die Frage offengelassen, ob beim Fehlen eines angemessenen Angebots das Baulandgericht den ergangenen Enteignungsbeschluß aufzuheben oder aber die Enteignung zu angemessenen Bedingungen auszusprechen hat (vgl. die Hinweise in BGHZ 90, 243, 245). Sie braucht auch hier nicht entschieden zu werden. Es ist unbestritten, daß das Baulandgericht sich auf die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses beschränken darf, wenn - wie hier - das Angebot offensichtlich unzulänglich war (Brügelmann/Pohl BBauG § 87 Anm. II 1 b cc).

Nach alledem begegnet die vom Berufungsgericht ausgesprochene Aufhebung des Enteignungsbeschlusses, soweit er noch Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens war, keinen durchgreifenden revisionsrechtlichen Bedenken. Die Revision muß daher erfolglos bleiben.

Die Stadt hat mit Schriftsatz vom 4. März 1988 mitgeteilt, daß sie die Parzelle Flur-Nr. [REDACTED] erworben habe. Eine insoweit eingetretene Erledigung der Hauptsache ist im

Revisionsrechtszug jedoch unbeachtlich, da der Beteiligte zu 1) der Erledigungserklärung der Stadt nicht zugestimmt hat.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Halstenberg