

Nachschlagewerk: ja

2379 020

21

Amtliche Sammlung: ja

GG Art. 14; PrEnteigG v. 11. Juni 1874, GS 221, § 8

Bei Grundstücken, die Gegenstand eines sich über einen längeren Zeitraum hinziehenden Enteignungsprozesses (vorbereitende Pläne - verbindlicher Bebauungsplan mit Bauverboten für bestimmte Grundstücke - Enteignung der von dem Bauverbot betroffenen Grundstücke) waren, ist bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung in der Regel von der Grundstücksqualität (Ödland, Ackerland, Bauland pp. in bestimmter Lage) auszugehen, die die Grundstücke in dem Zeitpunkt aufwiesen, als sie endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurden. Davon unabhängig ist die Frage, welcher Zeitpunkt für die Wertbemessung maßgebend ist.

BGH, Urt. v. 25. September 1958. - III ZR 82/57 OLG Celle

III ZR 82/57

Verkündet
am 25. September 1958
Scheibl, Hilfsarbeiter
im mittleren Justizdienst
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der S t a d t g e m e i n d e C [REDACTED], vertreten
durch den Verwaltungsausschuß,

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Johanne G [REDACTED] geb. F [REDACTED] in C [REDACTED], N [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 25. September 1958 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Prof.Dr. Geiger sowie der
Bundesrichter Dr. Weber, Dr. Kreft, Dr. Arndt und
Dr. Wolany

für Recht erkannt:

Auf die Revision der beklagten Stadt wird das
Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Celle vom 15. Februar 1957 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten des Re-
visionsverfahrens, an das Berufungsgericht zu-
rückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin von zwei im Gebiet der beklagten Stadt gelegenen und insgesamt 97,81 ar großen Grundstücksparzellen. Die Beklagte, die diese Parzellen zur Erweiterung ihres "Waldfriedhofs" benötigt, betreibt - nach Maßgabe des Preuß. Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 in Verbindung mit dem Gesetz über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren vom 26. Juli 1922 - die Enteignung, zu der ihr das Recht durch Beschluß des Niedersächsischen Landesministeriums vom 26. September 1951 verliehen worden ist. Die Beklagte ist inzwischen in den Besitz der Grundstücke eingewiesen (Beschluß der Enteignungsbehörde vom 25. Oktober 1951), und durch den Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluß des Regierungspräsidenten in L [REDACTED] vom 29. Juli 1952 ist die Entschädigung für die Grundstücke auf 0,80 DM je qm, mithin auf insgesamt 7 824,80 DM festgesetzt worden.

Die Klägerin gibt sich mit der festgesetzten Entschädigung nicht zufrieden und hat mit der Begründung, daß es sich bei den enteigneten Grundstücken um Bauland handle, einen Preis von 2,10 DM je qm, somit ^{insgesamt} 20.540,10 DM, verlangt. Sie hat dementsprechend vor dem Landgericht beantragt, die Beklagte zu verurteilen, außer dem festgesetzten Entschädigungsbetrag noch weitere (20.540,10 DM - 7.824,80 DM =) 12.715,30 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Die Beklagte, die um Abweisung der Klage gebeten hat, hat demgegenüber geltend gemacht: Als Bauland seien die Grundstücke der Klägerin nie in Betracht gekommen. Für das Gebiet, in dem sie lägen, sei kein Fluchtlinienplan vorhanden. Schon seit vielen Jahren sei das Gebiet bekanntermaßen für die Friedhofserweiterung vorgesehen, wie durch die Bauungspläne von 1942, 1949 und 1950 bestätigt werde. Seit 1921 sei dort auch keine Bauerlaubnis mehr erteilt worden.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen mit der Be-



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



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

gründung, daß die Grundstücke der Klägerin nicht als Bauland anzusprechen und nicht höher als mit 0,80 DM je qm, wie festgesetzt, zu bewerten seien.

Das Oberlandesgericht hat einen Wert der enteigneten Grundstücke von 1,50 DM je qm angenommen und die Beklagte dementsprechend unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung der Klägerin zur Zahlung von weiteren 6.846,70 DM nebst Zinsen vorurteilt.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die völlige Abweisung der Klage. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung im wesentlichen auf folgende tatsächlichen und rechtlichen Erwägungen gestützt:

Der der Klägerin zukommende Betrag müsse so gehalten sein, daß der Entschädigungsbetrag dem Opfer entspreche, das die Klägerin der Allgemeinheit zu bringen habe. Die Prüfung dessen, was der Betroffene materiell einbüße, müsse auf die Gegebenheiten des einzelnen Falles abgestellt werden. Es sei hier nicht damit geten, lediglich den Wert der Parzellen der Klägerin zur Zeit der vorläufigen Besitzeinweisung (25. Oktober 1951) oder der Zustellung des Enteignungsbeschlusses (4. August 1952) zu ermitteln; vielmehr müsse auch geprüft werden, ob der gefundene Parzellenwert aus besonderen Gründen noch einer Korrektur bedürfe. Dies führe hier zur Berücksichtigung der Tatsache, daß die Parzellen der Klägerin in dem bereits seit Jahrzehnten für die Erweiterung des C. Waldfriedhofes vorgesehenen Gelände lägen.

Zu einer gerechten Entschädigung würde man hier nur kommen können, wenn man zum Vergleich ein in der Nähe ge-

legenes Grundstück heranziehe, das nicht im Erweiterungsgebiet für den Friedhof liege, im übrigen aber etwa dieselben Voraussetzungen für die Wertbestimmung aufweise wie die Parzellen der Klägerin. Es ergäbe sich dann bei der - nach den in BGHZ 13, 378 aufgestellten Grundsätzen gebotenen - Berücksichtigung des Stoppreises und ausgehend davon, daß die Parzellen der Klägerin ohne ihre Einbeziehung in die Friedhofserweiterung Bauland sein würden, sowohl für den 24. Juni 1951 (Besitzeinweisung) als auch für den 29. Juli 1952 (Entschädigungsfestsetzung) für die hier interessierenden Grundstücke ein Wert von 1,50 DM je qm.

II.

Die Revision ist in Übereinstimmung mit dem bisherigen Vortrag der Beklagten der Auffassung, daß bei der Bewertung der hier in Rede stehenden Grundstücke auf den Zeitpunkt, als das von der Beklagten vorgesehene Bauverbot für das Friedhofserweiterungsgelände festgestanden habe, abzustellen sei. Zu dieser Zeit aber seien die Grundstücke der Klägerin kein Bauland gewesen und könnten mithin als solches nicht bewertet werden.

Entscheidend für den vorliegenden Rechtsstreit ist die Frage, von welcher "Qualität" der enteigneten Grundstücke für die Bewertung auszugehen ist. Dabei muß zur Klarstellung sogleich bemerkt werden, daß diese Frage verschieden ist von der, welcher Zeitpunkt für die Bewertung der Grundstücke maßgeblich ist. Das Landgericht hat entscheidend sein lassen die Qualität, die die Grundstücke im Jahre 1921 besaßen, als "von der Baubehörde der Stadt C. entschieden wurde, daß sie niemals für die Bebauung freigegeben würden". Das Berufungsgericht hingegen hat bei der Wertermittlung ein außerhalb des Erweiterungsgebietes für den Friedhof belegenes Grundstück, das im übrigen die für die Wertermittlung maßgeblichen Voraussetzungen in gleicher Weise wie die Parzellen der Klägerin aufwies, zum Vergleich herangezogen. Es hat mithin im praktischen Ergebnis auf die Qualität der Grundstücke abgehoben, die diese in dem für

die Wertermittlung maßgeblichen Zeitpunkt (Besitzeinweisung oder Zustellung des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses) ohne die Einbeziehung in das Erweiterungsgelände gehabt haben würden. Damit wird man jedoch den Besonderheiten des vorliegenden Falles allein nicht gerecht.

Die die Schaffung und Erweiterung des Waldfriedhofs betreffenden Maßnahmen der Beklagten, die in ihrer allmählichen Entwicklung zu der Enteignung der Grundstücke der Klägerin geführt haben und mit dieser Enteignung selbst in unmittelbarem inneren Zusammenhang stehen, müssen als ein einheitlicher Enteignungsprozeß aufgefaßt werden. Die ersten Planungsmaßnahmen trugen jedoch, solange sie lediglich vorbereitende unverbindliche Vorplanungen waren, angesichts dessen, daß sie die von den Planungen betroffenen Grundeigentümer noch in keiner Weise an der Nutzung und Verwertung ihrer Grundstücke hinderten, noch keinen enteignenden Charakter (vgl. dazu im einzelnen BGHZ 17, 96 ff). Einen enteignenden Charakter bekamen diese Maßnahmen erst - aber auch schon - in dem Augenblick, als ein verbindlicher Bebauungsplan die Grundstücke als zu dem Friedhofserweiterungsgelände gehörend auswies und damit von ihrer Bebauung endgültig ausschloß. Von diesem Augenblick an waren die betroffenen Grundeigentümer in der Nutzung und Verwertung der Grundstücke durch Bebauung auch rechtlich gehindert. Waren die Grundstücke in diesem Augenblick bereits als Bauland zu qualifizieren, dann verloren sie nunmehr diese Eigenschaft. Waren sie noch kein Bauland, dann konnten sie jedenfalls nunmehr an der - damals bereits in ihren Anfängen möglicherweise vorhanden gewesenen - weiteren Entwicklung zu Baugelände nicht mehr wie die benachbarten, aber nicht für die Friedhofserweiterung vorgesehenen Grundstücke teilnehmen. Mit der endgültigen und verbindlichen Einbeziehung der Grundstücke der Klägerin in das Gelände für die Friedhofserweiterung die - falls es nicht zu einer freiwilligen Abtretung des Geländes an die Beklagte kam - ihre spätere Enteignung zwangsläufig zur Folge haben mußte, begannen die als Einheit aufzufassenden Enteignungsmaßnahmen.

Bei der Bewertung der von der Enteignung betroffenen Grundstücke muß daher auf deren Qualität abgestellt werden, die sie in diesem Zeitpunkt, von dem an sie auf Grund der Enteignungsmaßnahmen der Beklagten von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen waren, besaßen (vgl. dazu das Urteil des Senats vom 24. April 1958 - III ZR 222/56 - S.7/8). Eine höhere Qualität zugrundelegen (Bauland gegenüber Ackerland oder Rohbauland), die diese Grundstücke nie besessen haben und auch niemals erwerben konnten, ist nicht gerechtfertigt, da andernfalls die Klägerin für den Entzug eines Vermögenswertes Entschädigung erhalten würde, der niemals zu ihrem Eigentum gehört hat. (Der eine andere Beurteilung erfordernde Sonderfall, daß der Grundstückseigentümer in der Zwischenzeit die Qualität des Grundstücks durch eigene Leistung - etwa durch Umwandlung von Ödland in Wiesen oder Ackerland - verbessert hat, liegt hier nicht vor.)

Die danach für die Entscheidung wesentliche Frage, welcher Art die verschiedenen das hier interessierende Gelände betreffenden Bebauungspläne waren, ist bisher noch nicht geklärt, und die Vorinstanzen brauchten dazu auf der Grundlage der von ihnen vertretenen - unter sich zwar verschiedenen - Rechtsauffassung auch nicht Stellung zu nehmen. Da sich nach Klärung dieser Frage ergeben kann, daß das Berufungsgericht die Entschädigung zu hoch festgesetzt hat, kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben und muß die Sache wegen der Notwendigkeit weiterer Sachaufklärung zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückverwiesen werden.

III.

Das Berufungsgericht wird zunächst zu klären haben, ob und gegebenenfalls wann die Beklagte vor Einleitung des formlosen Enteignungsverfahrens bereits einen verbindlichen Bebauungsplan aufgestellt hat, der die Grundstücke der Klägerin endgültig in das Erweiterungsgelände für den Waldfriedhof aufnahm. Sollte ein derartiger Bebauungsplan

überhaupt nicht aufgestellt worden sein, würde es entscheidend auf die - endgültige - Planfeststellung im Enteignungsverfahren ankommen, da spätestens mit diesem Zeitpunkt für die Grundstücke jede Entwicklung zu einer höheren Wertqualität ausgeschlossen war. Dazu ist darauf hinzuweisen, daß es für die Ermittlung der "Qualität" der Grundstücke nicht allein auf die damalige konkrete Benutzungsart ankommt, daß vielmehr alle im maßgeblichen Zeitpunkt - bei Nichtberücksichtigung der gesamten Enteignungsmaßnahmen - vorhanden gewesenen Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind, wobei jedoch Nutzungsmöglichkeiten, deren Verwirklichung nicht in greifbarer Nähe lag und die mithin den damaligen Verkehrswert nicht beeinflussen konnten, ausscheiden müssen (vgl. dazu Eger, PrEnteignG 3.Aufl. Anm.59 zu § 8, insbesondere Seite 218; RGZ 131, 125, 128; RG in "Das Grundeigentum" 1936, 373). Unter Zugrundelegung der danach maßgeblichen Qualität (Ackerland, Ödland, Rohbauland pp. in bestimmter Lage) ist alsdann der Wert der Grundstücke der Klägerin in dem für die Wertfestsetzung entscheidenden Zeitpunkt zu ermitteln. Dabei müssen die von der neuen Anlage, zu deren Herstellung die Enteignung erfolgt (hier Anlage eines Friedhofs), etwa ausgehenden wertmindernden Einflüsse ebenso unberücksichtigt bleiben, wie es bei etwaigen werterhöhenden Einflüssen der neuen Anlage gemäß § 10 Abs.2 PreußEnteignG der Fall sein muß (vgl. Eger, PreußEnteignG 3.Aufl.Anm.81 b zu § 10). Es muß mithin festgestellt werden, welchen Wert Grundstücke von der Qualität, wie sie die Grundstücke der Klägerin im maßgeblichen Zeitpunkt besaßen, in einer entsprechenden örtlichen Lage (Weichbild einer Stadt von der damaligen Größe und Bedeutung Celles und mit entsprechenden Entwicklungstendenzen) in dem für die Wertfestsetzung entscheidenden Zeitpunkt ohne Rücksicht auf die geplante Schaffung eines Friedhofes hatten.

Zur Frage des für die Wertfestsetzung entscheidenden Zeitpunktes ist noch zu bemerken:

Ap

Maßgebend für die Wertermittlung ist für die Regelfälle der Zeitpunkt der Entschädigungsfestsetzung, bei einer vorher erfolgten und mit einem Übergang des unmittelbaren Besitzes und der wirtschaftlichen Nutzung verbundenen Besitzüberlassung oder Besitzeinweisung der Zeitpunkt der Inbesitznahme (vgl. LM Nr. 5 zu PrEnteignG mit weiteren Nachweisen). Wenn jedoch die Verwaltungsbehörde den auf diesen Zeitpunkt abgestellten Wert objektiv zu niedrig festgesetzt und den Betroffenen dadurch zur Einleitung des gerichtlichen Verfahrens gezwungen hat, dann ist der Wert im Augenblick der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung maßgebend (BGHZ 25, 225; für den - hier offenbar nicht gegebenen - Fall, daß der Betroffene die Zahlung der unrichtig festgesetzten Entschädigung angenommen hat vgl. BGHZ 26, 373).

Dr. Geiger

Bundesrichter Dr. Weber ist
beurlaubt und deshalb verhin-
dert zu unterschreiben.

Dr. Kreft

Dr. Geiger

Dr. Arndt

Wolany