

31

BUNDESGERICHTSHOF 2022 003

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 83/67

URTEIL

Verkündet am

27. Februar 1969

Groß,

Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Zahlung einer Nutzungsentschädigung für
in B [REDACTED] an der Neuenlander Straße gelegene Grundstücke

Beteiligte:

1. Stadtgemeinde B [REDACTED],
vertreten durch den Senator für das Bauwesen
(Stadtplanungsamt),

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren, Revisionsführerin und
Anschlußrevisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. a) Friedrich Otto M [REDACTED],
Rittergut L [REDACTED], Post He [REDACTED],
Kreis Land H [REDACTED],

Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren, Revisionsgegner und
Anschlußrevisionsführer,

- b) Grete M [REDACTED] Wwe.,
B [REDACTED], Ne [REDACTED] Straße [REDACTED],

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

3. der Senator für das Bauwesen der Fr [REDACTED] und Ha [REDACTED]
B [REDACTED],
als höhere Verwaltungsbehörde.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Januar 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Beyer, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Die Revision der Antragsgegnerin und die Anschlußrevision der Antragsteller gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 5. April 1967 werden zurückgewiesen.

Von den Kosten des Revisionsverfahrens werden der Antragsgegnerin 17/18, den Antragstellern 1/18 auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Antragstellerin Grete M. ist Eigentümerin der an der Ne. Straße in Bremen gelegenen Grundstücke

Flurstück Nr. 2.434,5 qm groß
(Breite ca. 16 m, Tiefe ca. 155 m),

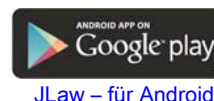
Flurstück Nr. 8.053,5 qm groß
(Breite ca. 31 m, Tiefe ca. 260 m), und

Flurstück Nr. 4.886,0 qm groß
(Breite ca. 18 m, Tiefe ca. 270 m).

Die Grundstücke gehörten früher dem Ehemann der Antragstellerin, der sie an seinen Sohn, den Antragsteller Friedrich Otto M■■■■, vererbte. Letzterer übereignete auf Grund eines Vermächtnisses seines Vaters die Grundstücke am 8. November 1961 an die Antragstellerin Grete M■■■■. Ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1929 hatte für die Grundstücke die Baustaffel 2 und die Gewerbeklasse III festgesetzt. Der am 4. und 30. April 1958 von Senat und Bürgerschaft der Antragsgegnerin beschlossene und am 30. Mai 1958 öffentlich bekanntgemachte Bebauungsplan wies die Grundstücke als Dauerkleingartenland aus.

Auf das von den Antragstellern nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes gestellte Verlangen setzte der Senat für das Bauwesen durch - rechtsbeständig gewordenen - Bescheid vom 3. August 1962 unter Anwendung des Bundesbaugesetzes zugunsten des Antragsteller zum Ausgleich eines Herabzonungsschadens eine Entschädigung von 259.639,50 DM fest, die in zwei Teilbeträgen am 28. August und 27. Dezember 1962 ausgezahlt wurde. Anschließend beanspruchten die Antragsteller von der Antragsgegnerin eine laufende Entschädigung dafür, daß ihnen die bauliche Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke bereits im Jahre 1958 entzogen, die Herabzonungsent-schädigung aber erst 1962 ausgezahlt worden sei. Der Senator für das Bauwesen, dem als höhere Verwaltungs-behörde die Sache gemäß § 44 BBauG vom Stadtplanungs-ant vorgelegt wurde, billigte mit Bescheid vom 10. Juni 1965 den Antragstellern nur für die Zeit von seinem Bescheid bis zu den Auszahlungstagen einen Zins-betrag von 3.844,50 DM zu, versagte ihnen eine höhere Entschädigung sowie die Erstattung der Anwaltskosten im Vorverfahren.

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



Mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung haben die Antragsteller gebeten, die Antragsgegnerin zu verurteilen, ihnen als laufende Nutzungsentschädigung weitere 45.900 DM nebst Zinsen zu zahlen, und ihr die Kosten des Verfahrens einschließlich der Kosten des Verfahrens vor dem Senat, auch soweit diese durch Hinzuziehung eines Rechtsanwalts entstanden seien, aufzuerlegen.

Die Kammer für Baulandsachen beim Landgericht hat die Antragsgegnerin lediglich verurteilt, an die Antragsteller weitere 24.239,51 DM nebst Zinsen zu zahlen und ihnen die im Vorverfahren entstandenen Rechtsanwaltskosten, berechnet nach einem Streitwert von 28.084,01 DM (= 24.239,51 DM + 3.844,50 DM) zu erstatten.

Mit der Berufung hat die Antragsgegnerin weiterhin um Zurückweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung gebeten. Sie hat im wesentlichen geltend gemacht:

Das Verlangen der Antragsteller nach Zahlung einer Nutzungsentschädigung scheitere an der Rechtskraft des die Entschädigungsfrage abschließend regelnden Bescheides des Senators vom 3. August 1962, habe auch keine sachlich-rechtliche Grundlage. Ferner vorsorglich: Der Bescheid des Senators habe die Herabzonungsentschädigung höher bemessen als dies das Landgericht getan habe; der Eigentümer, der eine überhöhte Herabzonungsentschädigung erhalten habe, dürfe nicht nachträglich eine Verzinsung dieser Entschädigung fordern; überdies sei auch noch die landgerichtliche Festsetzung überhöht.

Die Antragsteller haben demgegenüber vorgebracht, das Landgericht habe den Baulandwert der Grundstücke zu gering angesetzt, und haben mit ihrer Berufung beantragt, unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils den Bescheid des Senators vom 10. Juni 1965 dahin zu ändern, daß ihnen über die festgesetzte Entschädigung hinaus weitere 37.473,02 DM nebst Zinsen zu zahlen seien und daß der Streitwert, nach welchem die Antragsgegnerin die Kosten für das Verfahren zu erstatten habe, auf 41.317,52 DM festgesetzt werde.

Der Baulandsenat des Oberlandesgerichts hat den Bescheid des Senators vom 10. Juni 1965 aufgehoben, soweit er den Entschädigungsanspruch der Antragsteller ablehnte, und hat die Antragsgegnerin verurteilt, an die Antragsteller über die genannten 3.844,50 DM hinaus weitere 21.207,27 DM nebst Zinsen hieraus zu zahlen. Im übrigen hat er den Antrag auf gerichtliche Entscheidung abgewiesen, die Berufung der Antragsteller sowie die weitergehende Berufung der Antragsgegnerin zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerin bittet mit der Revision darum, die Berufung der Antragsteller auch insoweit zurückzuweisen, als dies nicht bereits durch das Oberlandesgericht geschehen ist. Die Antragsteller verfolgen ihren Anspruch auf Erstattung der Kosten des Vorverfahrens in Höhe der Auslagen und zweier Gebühren nach der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung nach einem Streitwert von 28.084,01 DM mit einer Anschlußrevision weiter. Antragsgegnerin und Antragsteller bitten ferner wechselseitig darum, das Rechtsmittel der Gegenseite zuzückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat im wesentlichen erwogen:

Die bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes von 1958 Bauland gewesenene Grundstücke seien durch den neuen Bebauungsplan unbebaubar geworden; dabei könne auf sich beruhen, ob die im Bebauungsplan von 1958 vorgesehene Ausweisung der Grundstücke als Dauerkleingartenland nach Bremischem Recht zulässig war. Jedenfalls sei der Bebauungsplan insoweit wirksam, als er die bisherige baurechtliche Ordnung aufgehoben habe, und seien die Grundstücke bereits im Jahre 1956 in dem Teilwirtschaftsplan Nr. ■■■, auf den der Bauungsplan von 1958 Bezug nehme, als Dauerkleingartenland ausgewiesen. Im Zusammenhang mit dieser Ausweisung und mit § 3 der Bauregelungsverordnung enthalte daher der Bebauungsplan von 1958 einen enteignenden Eingriff in das Eigentum der Antragsteller. Mit Rücksicht hierauf stehe diesen nach den zu Art. 14 Abs. 3 GG entwickelten Rechtssätzen eine Entschädigung für den durch die Teilenteignung eingetretenen Minderwert ihrer Grundstücke zu, ferner, und zwar auch für die Zeit nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bis zur Zahlung der Entschädigung, eine in Form der Verzinsung der Kapitalentschädigung zu entrichtende Entschädigung für die verlorengegangene Nutzungsmöglichkeit. Der Gewährung dieser Nutzungsentschädigung stehe der Bescheid des Senators vom 3. August 1962 nicht entgegen, da sich der Bescheid und das ihm vorangegangene Verfahren nur auf die Kapitalentschädigung für den Minderwert der Grundstücke bezogen hätten.

Die Nutzungsentschädigung hat das Berufungsgericht derart errechnet, daß es für die Grundstücke, getrennt nach deren Vorder- und Hinterland, für die Jahre 1958 bis 1962 deren jeweiligen Baulandwert ermittelte, von diesem den Restwert als Kleingartenland abzog und von den einzelnen Unterschiedsbeträgen, für das Jahr 1962 nur bis zum 2. August, Zinsen in Höhe von jährlich 5 v.H., insgesamt 21.202,27 DM ansetzte; dabei nahm es an, ein im Bescheid von 1962 zu hoch angesetzter Betrag an Kapitalentschädigung könne auf die jetzt strittige Nutzungsentschädigung nicht verrechnet werden.

Die den Antragstellern in dem mit dem Bescheid des Senators vom 10. Juni 1965 abgeschlossenen Vorverfahren entstandenen Kosten seien weder aus verfahrensrechtlichen noch aus sachlich-rechtlichen Gründen zu erstatten.

2. Hiergegen wendet sich die Revision der Antragsgegnerin ohne Erfolg.

a) Ihr kann zunächst von vornherein nicht darin gefolgt werden, wenn sie die eine Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung regelnde Vorschrift des § 44 BBauG als verletzt beanstandet. Diese Bestimmung ist vom Berufungsgericht nicht angewendet worden und kommt auch im vorliegenden Fall nicht zum Zuge.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats (vgl. Urteile vom 9. Mai 1963 - III ZR 94/61 - S. 20, 25. März 1964 - III ZR 144/63 - S. 10) richtet sich

die Entschädigung für eine vor dem Inkrafttreten der einschlägigen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vorgenommene Herabzonung eines Grundstücks nicht nach den Vorschriften der §§ 40 ff; diese Entschädigungsbestimmungen sind in ihren Einzelheiten allein abgestellt auf im Rahmen des Bundesbaugesetzes getroffene Maßnahmen, so daß sie nur auf Maßnahmen dieser Art zu beziehen sind. Für die Richtigkeit dieser Auffassung bei einer Fallgestaltung wie der vorliegenden spricht die Überlegung: Mit der Herabzonung der Grundstücke, die hier im Jahre 1958, also vor dem Inkrafttreten der Bundesbaugesetzes vorgenommen wurde, ist in das Eigentum des Grundstückseigentümers teilenteignend eingegriffen und ein Anspruch des betroffenen Eigentümers auf Zahlung einer Entschädigung begründet worden, die den mit der Teilenteignung eingetretenen Unterschied des Wertes des Grundbesitzes vor und nach der Herabzonung ausgleichen soll. Es bedarf keiner weiteren Ausführung, daß insoweit ein abgeschlossener Tatbestand vorliegt und daß es, wenn nicht etwa das Gesetz ausdrücklich eine abweichende Regelung treffen sollte, keine Bedeutung haben kann, wenn sich die Auszahlung der Enteignungsentschädigung bis in die Zeit nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes verzögert. Wird diese einheitliche Teilentschädigung nicht alsbald entrichtet, so gebührt dem Eigentümer eine zusätzliche Entschädigung dafür, daß er in den Nutzungsmöglichkeiten seines Grundstücks betroffen worden ist und eine Wertminderung des Grundbesitzes hinnehmen muß, andererseits aber noch nicht in den Genuß der Entschädigung gelangt. Die Nutzungsent-
schädigung berechnet sich nach einem Hundertsatz der Entschädigung, die für die Herabzonung zu entrichten ist.

b) Zu Unrecht meint die Revision, bei Zugrundelegung des angefochtenen Urteils dürfe sie davon ausgehen, daß die bisherige zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke durch den Bebauungsplan des Jahres 1958 nicht aufgehoben worden sei, eine gegenteilige Ansicht widerspreche auch der Feststellung des Berufungsgerichts, daß die Ausweisung der Grundstücke als Dauerkleingartenland nicht zulässig gewesen sei. In Wirklichkeit hat das Berufungsgericht eine dahin gehende Feststellung nicht getroffen, sondern die Frage der Zulässigkeit offengelassen. Es hat aber den neuen Bebauungsplan insoweit für wirksam angesehen, als er die Baulandeigenschaft der Grundstücke beseitigt habe, und hat die Ausweisung als Dauerkleingartenland zwar nicht durch den Bebauungsplan allein, aber durch ihn im Zusammenhalt mit dem in ihm in Bezug genommenen Teilwirtschaftsplan und der Bauregelungsverordnung für wirksam erachtet. Dem hat die Revision nichts Beachtliches entgegengestellt.

c) Den Ausführungen des Berufungsgerichts, daß der Bescheid des Senators vom 3. August 1962 die Antragsteller nicht daran hindere, jetzt so wie sie es tun eine Nutzungsentschädigung geltend zu machen, ist im Lichte der Entscheidung des Senats vom 28. Januar 1965 - III ZR 38/64 -, abgedruckt in WM 1965, 250, zuzustimmen und gegenüber der Revision lediglich zu bemerken:

Ihre Meinung, es fehle überhaupt an einer zulässigen Herabzonung der Grundstücke, auch könne aus § 44 BBauG nur ein einziger sachlich-rechtlicher Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung hergeleitet werden, greift aus dem unter a) und b) Gesagten von vornherein nicht durch. Die Revision rügt in diesem Zusammen-

hang weiter, das Berufungsgericht hätte den von der Antragsgegnerin angetretenen Zeugenbeweis erheben sollen, wonach alle an dem (ersten) Entschädigungsverfahren bei der Dienststelle des Senators beteiligten Personen übereinstimmend davon ausgegangen seien, dieses Verfahren habe den gesamten sogenannten Herabzonungsschaden zum Gegenstand und führe zu einer abschließenden Festsetzung der Entschädigung. Der von der Revision genannte Schriftsatz vom 1. März 1965, der auf Seite 3 diesen Beweisantritt ankündigt, ist jedoch an das Erstgericht gerichtet. An der von der Revision angeführten zweitinstanziellen Schriftsatzstelle (Seite 2 der Berufungsbegründung vom 22. Dezember 1966) ist ein dahin gehendes Beweisangebot nicht enthalten, sondern nur der Hinweis, über geltend gemachte Entschädigungsansprüche sei grundsätzlich einheitlich zu entscheiden, über die Vermögensnachteile im Sinne von § 44 BBauG, die den Antragstellern durch die Herabzonung entstanden seien, sei damit durch den Bescheid vom 3. August 1962 endgültig und abschließend entschieden worden.

d) Die Auffassung des Berufungsgerichts, die den Antragstellern im Bescheid vom 3. August 1962 zugesprochene Kapitalentschädigung könne, auch soweit sie irrig zu hoch festgesetzt sein sollte, nicht auf die jetzt strittige Nutzungsentschädigung angerechnet werden, trifft zu. Der Bescheid vom 3. August 1962 brachte insoweit eine endgültige Regelung, die kraft der dem Bescheid zukommenden Rechtsbeständigkeit von der Antragsgegnerin als richtig hingenommen werden muß, so daß eine Verrechnung mit einer angeblichen

Überzahlung ausscheidet. Was die Revision hierzu gemäß Abschnitt II 4 e) der Revisionsbegründung vorbringt, ist offenbar unbehelflich und bedarf einer ins einzelne gehenden Widerlegung nicht.

3. Ebenso wie die Revision ist auch die Anschlußrevision der Antragsteller unbegründet, mit der diese weiter eine Erstattung von Kosten des Vorverfahrens beanspruchen. Hieran gilt das gleiche, was der Senat in dem mit Urteil vom 29. April 1968 - III ZR 80/67 -, auch insoweit in WM 1968, 730 abgedruckt, entschiedenen Fall ausgeführt hat. Weil sich die Entschädigungspflicht der Antragsgegnerin nicht nach dem Bundesbaugesetz bestimmt und das Verfahren vor dem Senator ein gesetzlich nicht vorgesehenes Verfahren vor der höheren Verwaltungsbehörde war, sind die aufgewendeten Kosten - objektiv gesehen - nicht notwendig gewesen. Das gibt den Ausschlag. Sie können daher weder sachlich-rechtlich aus dem Gesichtspunkt des Folgeschadens der Enteignung als erstattungsfähig anerkannt werden, noch im Rahmen der prozessualen Kostenentscheidung als Kosten, die in einem Teil des gerichtlichen Verfahrens entstanden sind, angesprochen werden. Die abweichende Auffassung des Senators für das Bauwesen, nach welcher er einzuschalten sei und sich eingeschaltet hat, ebenso der von der Revision ins Treffen geführte Gesichtspunkt von Treu und Glauben, wonach die Antragsgegnerin sich nicht auf das Fehlen einer Notwendigkeit des Vorverfahrens berufen dürfe, vermögen hieran nichts zu ändern. Die Antragsteller könnten einen Kostenausgleich höchstens über einen Amtshaftungsanspruch erreichen; ob sie ihn noch mit Erfolg geltend machen könnten, ist nicht Gegenstand dieses Rechtsstreits.

4. Mithin sind Revision und Anschlußrevision als unbegründet zurückzuweisen. Die getroffene Kostenentscheidung ergibt sich aus § 161 BBauG, §§ 97, 92 ZPO.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Bundesrichter Dr. Beyer
ist beurlaubt und orts-
abwesend; er ist an der
Leistung der Unter-
schrift verhindert.

Dr. Pagendarm

Dr. Hußla

Gähtgens