

2034 022

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 87/66

URTEIL

Verkündet am

10. Juli 1967
Schorn, Justiz-
angestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Ehefrau Käthe G. [REDACTED] geb. Gr. [REDACTED],
Rittergut M. [REDACTED] bei W. [REDACTED], Landkreis
K. [REDACTED],

Beklagten, Widerklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde B. [REDACTED] vertreten durch den
Senator für Häfen, Schifffahrt und Verkehr in B. [REDACTED],

Klägerin, Widerbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juli 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 19. April 1966 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Wegen des Sach- und Streitstandes wird auf das in diesem Rechtsstreit bereits ergangene Urteil des erkennenden Senats vom 8. Februar 1965 - III ZR 147/63 - Bezug genommen, durch welches das Urteil des Berufungsgerichts vom 11. Juni 1963 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden war.

In dem anschließenden Verfahren vor dem Berufungsgericht haben die Parteien ihr früheres Vorbringen

- 3 -

und ihre Anträge wiederholt, die Beklagte jedoch unter Erhöhung ihrer Entschädigungsforderung.

Sie hat hierzu vorgetragen: Ihre Grundstücke seien als Bauland im engeren Sinne (Baustellenland) einzustufen. Für die gesamte Stromer Straße und Landstraße sei eine Bebauung an sich zulässig gewesen. Diese sei in dem Gebiet zwischen dem Umdeich und der Ortschaft Strom nur deshalb unterblieben, weil die Klägerin die Bebauung wegen ihrer Hafenplanung hintertrieben habe. Die Parzelle Flur 32 Flurstück 36 (Deichgrundstück) sei gleichfalls als Bauland zu bewerten. Dieses Grundstück sei für jeden Erwerber deshalb vollwertig gewesen, weil er sich diesen Grundstücksteil auf die nach der Bauordnung erforderlichen Freiflächen habe anrechnen lassen können. Der Wert der Grundstücke sei nach den jetzigen Preisverhältnissen auf 30 DM je qm zu veranschlagen. 1961/62, als die Klägerin die vereinbarte Mindestentschädigung von 4,25 DM je qm geleistet habe, habe der Grundstückswert 20 DM je qm betragen. Der Nachzahlungsbetrag errechne sich daher auf 23,625 DM je qm. Das ergebe bei einer Fläche von insgesamt 10 953,5 qm eine zusätzliche Entschädigung von 258 876,44 DM.

Die Beklagte hat demgemäß beantragt:

1. Unter Abänderung des angefochtenen Urteils des Landgerichts und unter entsprechender Abänderung des Beschlusses des Amtsgerichts vom 6. November 1962 eine zusätzliche Entschädigung gegenüber der Entscheidung des Landgerichts von 258 875 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 6. November 1962 festzusetzen,



2. der Klägerin auch die außergerichtlichen Kosten des Verfahrens vor dem Amtsgericht nach dem Streitwert entsprechend der endgültigen Festsetzung der Entschädigung aufzuerlegen.

Die Klägerin hat um Zurückweisung der Berufung gebeten und hierzu vorgetragen: Der Bundesgerichtshof habe die im ersten Berufungsurteil vertretene Auffassung, daß die Grundstücke der Beklagten kein Bauland im engeren Sinne (Baustellenland) seien, bestätigt. Auch eine Einstufung als Bauland im weiteren Sinne (Bauerwartungsland) sei nicht gerechtfertigt. Eine Bauerwartung in dem vom Bundesgerichtshof dargelegten Sinne habe bei den Grundstücken der Beklagten nicht bestanden. Dabei sei zu berücksichtigen, daß die Grundstücke nicht nur bei der Sturmflut am 16./17. Februar 1962 überflutet gewesen seien, sondern auch in einem ausgewiesenen, besonders gefährdeten Überschwemmungsgebiet lägen.

Das Berufungsgericht hat in seinem erneuten Urteil auf die Berufung der Beklagten das landgerichtliche Urteil - unter Zurückweisung der Berufung im übrigen - abgeändert und wie folgt gefaßt:

Die Klage wird abgewiesen.
Auf die Widerklage wird der Beschluß des Amtsgerichts Bremen vom 6. November 1962 - E 30/61 - abgeändert und wie folgt gefaßt:

"Für die Parzelle Flur 72 Flurstück 15/1, 10 048 qm groß, wird über die vereinbarte Mindestentschädigung von 4,25 DM / qm hinaus eine weitere Ent-

schädigung von 163 808,52 DM nebst 5 % Zinsen auf 156 008,26 DM seit dem 6. November 1962 festgesetzt.

Im übrigen wird der Antrag auf Festsetzung einer höheren Entschädigung für den Grund und Boden hinsichtlich der weiter enteigneten Grundstücke zurückgewiesen.

Die Unternehmerin (Klägerin dieses Rechtsstreits) trägt die Kosten des Verfahrens vor dem Amtsgericht, und zwar einschließlich der Kosten, die der Antragsgegnerin (Beklagte dieses Rechtsstreits) durch Hinzuziehung eines Rechtsanwalts entstanden sind, letztere nach einem Streitwert von 148 208 DM."

Im übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

Von den Kosten des ersten Rechtszuges und des Revisionsverfahrens tragen die Klägerin 11/12 und die Beklagte 1/12. Von den Kosten der Berufung tragen die Klägerin 2/3 und die Beklagte 1/3.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Widerklageantrag insoweit weiter, als er hinsichtlich der Parzelle Flur 72 Flurstück 15/1 teilweise abgewiesen worden ist. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1.) Zufolge der beschränkten Revisionseinlegung der Beklagten geht der Streit nunmehr nur noch darum, daß das Berufungsgericht der Beklagten für das Flurstück 15/1 in der Größe von 10 048 qm über die vereinbarte Entschädigung von 4,25 DM je qm eine weitere Entschädigung in Höhe von 163 808,52 DM nebst Zinsen

6
zugesprochen hat, während die Beklagte eine weitere Entschädigung in Höhe von 237 384 DM nebst Zinsen für angemessen erachtet, mithin mit ihrer Revision begehrt, die Klägerin zur Leistung noch eines weiteren Entschädigungsbetrages von 73 575,48 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Mit ihrem Revisionsbegehren bleibt die Beklagte jedoch erfolglos.

2.) Wie bereits im Vorurteil des erkennenden Senats gebilligt, geht das Berufungsgericht davon aus, daß für die Bemessung der Entschädigungshöhe die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (§§ 93 ff) anzuwenden seien, und infolgedessen die Entschädigung für den durch die Enteignung eingetretenen Rechtsverlust sich gemäß § 95 Abs. 1 BBauG nach dem Verkehrswert des betroffenen Grundstücks bemesse, wobei gemäß § 93 Abs. 4 BBauG der Zustand des Grundstücks (Qualität) im Zeitpunkt der Enteignung (24. April 1961) maßgebend sei.

Unter eingehender Würdigung aller von ihm getroffener, für die Qualitätsbeurteilung beachtlicher Feststellungen kommt das Berufungsgericht nunmehr zu dem Ergebnis, daß die hier in Rede stehende Parzelle Flur 72 Flurstück 15/1 als Bauland im engeren Sinne (Baustellenland) zu bewerten sei.

Zur Preisbemessung führt das Berufungsgericht im wesentlichen aus: Die Enteignungsbehörde habe das Flurstück 15/1 als Bauerwartungsland angesehen und die Entschädigung auf 8 DM je qm bemessen. Da das Grundstück als Bauland im engeren Sinne einzustufen sei, habe sein Wert jedoch bei Erlaß des Entschädigungs-

beschlusses (6. November 1962) 19 DM je qm betragen. - Die vom Berufungsgericht vorgenommene Abstellung auf den Zeitpunkt des Erlässes des Entschädigungsbeschlusses und nicht, wie in § 95 Abs. 1 Satz 2 BBauG bestimmt, auf den Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entschieden hat, rechtfertigte sich dadurch, daß hier infolge des noch nach dem Bremer Enteignungsgesetz vom 18. Juli 1899 (BremGB1 14) durchgeführten Verfahrens der Enteignungsbeschluß (24. April 1961) und Entschädigungsbeschluß (6. November 1962) entgegen § 113 BBauG zeitlich auseinanderliegen. - Wegen der zu niedrigen ursprünglichen Festsetzung sei daher von den jetzigen Preisverhältnissen auszugehen. Hierbei sei der Wert auf 21 DM je qm zu veranschlagen. Bei der Bewertung des Grundstücks mit 19 DM je qm (6. November 1962) und 21 DM je qm (Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung) sei dem Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt Bremen vom 22. Dezember 1965 zu folgen. Da die Beklagte die vereinbarte Mindestentschädigung von 4,25 DM je qm bereits erhalten habe, sei der Teil der Preissteigerung, der auf den bereits gezahlten Betrag entfalle, bei der Bemessung der zusätzlichen Entschädigung nicht zu berücksichtigen. Von dem jetzigen Wert des Grundstücks von 21 DM je qm seien daher außer den bereits gezahlten 4,25 DM je qm weitere 0,4474 DM je qm ($\frac{2}{19}$ von 4,25 DM) abzuziehen, so daß sich eine zusätzliche Entschädigung von 16,3026 DM je qm ($21 \text{ DM} - 4,6974 \text{ DM}$) ergebe. Die zusätzliche Entschädigung betrage daher bei 10 048 qm insgesamt 163 808,52 DM.

3.) Diese in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 26, 373, 377) angestellte Preisbemessung greift die Revision nicht an. Sie hält jedoch die der Preisbemessung zugrunde gelegten Schätzpreise von 19 DM (6. November 1962) und 21 DM (Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung) je qm für fehlerhaft.

Die Revision meint: Da das Berufungsgericht selbst davon ausgehe, daß das Grundstück der Beklagten bei Inkrafttreten der Bauregelungsverordnung vom Jahre 1936 (Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 - RGBI I 104 -) bereits im Innenbereich gelegen hätte, wenn durch die Klägerin nicht die natürliche und rechtlich zulässige Weiterentwicklung behindert worden wäre, habe es seiner Beurteilung nicht zugrundelegen dürfen, daß für das Grundstück gemäß § 71 Abs. 3 BauO (Bauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 29. Oktober 1906 - BremGBI 405 -) lediglich eine zweigeschossige Bebauung in freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern zulässig gewesen sei. Für beachtlich habe es vielmehr den Vortrag der Beklagten ansehen müssen, daß 1936 ohne die Behinderung durch die Hafenplanung auch bereits ein Kanalanschluß hergestellt und damit eine intensivere bauliche Ausnutzung zugelassen gewesen wäre. Dies hätte aber dazu führen müssen, daß bei der Preisbemessung zum Vergleich Verkaufsfälle aus in solcher Weise erschlossenen Gebieten heranzuziehen gewesen wären, also aus Gebieten, in denen insbesondere Wohnungsbaugesellschaften als Käufer aufgetreten seien.

Dabei hätte das Berufungsgericht dann nicht den Vortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 5. Januar 1966 Seite 4 außer acht lassen dürfen, wonach bei Verkäufen in unmittelbarer Nähe des Grundstücks der Beklagten in Wolmerthausen für kanalisierte Grundstücke an anbaufertigen Straßen Durchschnittspreise von 65 bis 70 DM je qm gezahlt worden seien. Zumindest hätte das Berufungsgericht angesichts der von der Beklagten dargelegten Preisunterschiede dem Antrag der Beklagten entsprechen müssen, einen Sachverständigen zu hören.

Dem ist entgegenzuhalten: Vieles spricht zunächst für die Richtigkeit der vom Berufungsgericht vorgenommenen Einschätzung des enteigneten Grundstücks als Bauland, die es damit begründet: Hätte die Klägerin die natürliche und rechtlich zulässige Weiterentwicklung nicht durch widerrechtliche Versagungen von Baugenehmigungen verhindert, dann hätte das Grundstück der Beklagten bei Inkrafttreten der Bauregelungsverordnung im Jahre 1936 bereits im Innenbereich gelegen. Aus ihrem rechtswidrigen Verhalten dürfe die Klägerin aber keine Vorteile ziehen. Sie müsse die Grundstücke an der Stromer Straße und Landstraße daher zumindest bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung als Bauland im engeren Sinne behandeln. Jedoch kann die Richtigkeit dieser Einschätzung des Grundstücks als Bauland dahingestellt bleiben, da hierdurch jedenfalls die Beklagte und Revisionsklägerin nicht beschwert ist. Denn selbst wenn man die Qualität als Bauland nur unterstellt, so rechtfertigt dies nicht die Annahme der Revision, daß es sich um Bauland gehandelt haben müsse, das einem

kanalisierten Bauland an anbaufertiger Straße gleich-
zustellen gewesen sei und wofür Durchschnittspreise
von 65 bis 70 DM je qm gezahlt worden seien. Mag
auch die Klägerin sich eine konjunkturelle Weiter-
entwicklung des Grundstücks entgegenhalten lassen
müssen, soweit sie widerrechtlich von ihr verhindert
worden ist, so kann dies jedenfalls nicht für eine
konjunkturelle Weiterentwicklung gelten, deren Nicht-
eintritt zwar auch auf das Verhalten der Klägerin
zurückzuführen ist, aber des Merkmals eines wider-
rechtlichen Verhaltens der Klägerin entbehrt. Durfte
die Klägerin für die an der Stromer Straße und Land-
straße gelegenen Grundstücke auch Baugenehmigungen
nicht versagen, so bestand indes für sie keine Ver-
pflichtung zur Kanalisierung, und auch die Eigentümer
dieser Grundstücke hatten keinen Anspruch hierauf.
Ohne jeden Belang war es hierbei, aus welchen Gründen
die Kanalisierung unterblieb, es sei denn, daß auch
insoweit ein willkürliches und damit rechtswidriges
Verhalten der Klägerin vorlag, was aber die Beklagte
nicht behauptet und auch gar nicht behaupten kann.
Damit entfällt aber auch die Beachtlichkeit des von
der Revision angeführten Vortrages der Beklagten,
ohne die Behinderung durch die Hafenplanung wäre 1936
der Kanalanschluß bereits hergestellt und damit eine
intensivere bauliche Ausnutzung zugelassen gewesen.
Eine Bedeutung hätte diesem Vortrag der Beklagten
nur dann zukommen können, wenn mit ihm behauptet
und unter Beweis gestellt worden wäre, daß bei einem
rechtmäßigen Verhalten der Klägerin im Hinblick auf

zu erteilende Baugenehmigungen ohne Rücksicht auf die Hafenplanung auch eine Kanalisierung durchgeführt worden wäre. Dahin ging der Vortrag der Beklagten jedoch nicht, sondern in ihm ist nur behauptet und unter Beweis gestellt, daß bei nichtbestehender Hafenplanung die Kanalisierung erfolgt wäre.

Insoweit macht die Beklagte daher eine hypothetische Wertsteigerung ihres Grundstückes geltend, deren Beachtung sich nicht auf ein widerrechtliches Verhalten der Klägerin gründen läßt. Solche hypothetischen Wertsteigerungen können aber bei der Enteignungsentschädigung grundsätzlich keine Berücksichtigung finden. Denn einem Grundstück eine höhere Qualität - also auch eine Steigerung des Erschließungsgrades - zugrunde zu legen, die dieses Grundstück nie besaß und infolge der - hier insoweit jedenfalls nicht rechtswidrigen - Auswirkung der die Enteignung vorbereitenden Planung auch niemals erwerben konnte, ist nicht gerechtfertigt, da andernfalls der Enteignete für den Entzug eines Vermögenswertes Entschädigung erhalten würde, der niemals zu seinem Vermögen gehörte. Hierin unterscheidet sich die Enteignungsentschädigung grundsätzlich vom Schadensersatz. Während bei diesem die Fragestellung dahin geht, wie sich die Vermögenslage des Geschädigten ohne das schädigende Ereignis künftig entwickelt hätte, also der von der Revision angeführte hypothetische Vermögenswert zu entschädigen wäre, ersetzt die Enteignungsentschädigung nur den wirtschaftlichen Wert, den das entzogene Grundstück tatsächlich in dem Augen-

blick hatte, in dem es von der Enteignung oder den ihr möglicherweise schon vorausgehenden Vorwirkungen betroffen wurde. Bei der Enteignungsentschädigung haben also, anders als beim Schadensersatzanspruch, in der Zukunft liegende Wertsteigerungen, die ohne die Enteignung und die ihr zugrundeliegenden Planungen eingetreten wären, unberücksichtigt zu bleiben. Solche Zukunftshoffnungen oder Gewinnchancen können bei der Enteignungsentschädigung nur dann Berücksichtigung finden, wenn ihre Verwirklichung im Zeitpunkt der Enteignung oder deren Vorwirkung so sicher unmittelbar bevorstand, daß sie sich bereits als wertbildende Faktoren auswirkten, der allgemeine Grundstücksverkehr ihnen also schon Rechnung trug. Auch in diesem Falle handelt es sich dann nicht um die Entschädigung eines hypothetischen Wertes, sondern um die Entschädigung eines dem Grundstück bereits tatsächlich anhaftenden Mehrwertes (BGHZ 30, 281, 286/287).

Etwas anderes läßt sich auch nicht aus § 95 Abs. 2 Ziff. 1 BBauG entnehmen. Denn wenn nach dieser Vorschrift bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung Wertänderungen unberücksichtigt zu bleiben haben, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, so besagt dies nur, daß infolge der bevorstehenden Enteignung eingetretene Wertminderung zu entschädigen, dagegen nicht, daß auch unterbliebene Wertsteigerungen zu beachten sind.

Ohne Rechtsirrtum hat es mithin das Berufungsgericht auf die Qualität des enteigneten Grundstücks abgestellt, die es bei dem - für die Beklagte sehr günstig auf das Jahr 1936 hinausgeschobenen - Beginn der für die Enteignung ursächlichen Hafenplanung besaß, und den von der Revision in Rede gestellten Mehrwert unberücksichtigt gelassen, den das Grundstück nie hatte, sondern nur bei nichtbestehender Hafenplanung bekommen hätte. Dann läßt sich aber ein Rechtsfehler auch nicht daraus ersehen, daß das Berufungsgericht in Anlehnung an das Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt B[REDACTED] auch nur dieser Qualität entsprechende Grundstücke zum Preisvergleich herangezogen und die von der Beklagten angeführten bereits kanalisierten Grundstücke an anbaufertigen Straßen davon ausgeschlossen hat.

4.) Die Revision der Beklagten erweist sich mithin als unbegründet und ist, da das Berufungsurteil auch im übrigen keine Rechtsfehler zu Lasten

der Beklagten erkennen läßt, mit der Kostenfolge aus
§ 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Dr. Reinhardt